**Còn nhiều bất cập trong Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)**

Hiện Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đã được Chính phủ trình Quốc hội để chuẩn bị cho ý kiến tại Kỳ họp thứ 5 tới đây, tuy nhiên vẫn còn nhiều ý kiến chưa đồng thuận, nhất là liên quan đến quy định các giao dịch bất động sản phải thực hiện thông qua sàn giao dịch trong quy định tại dự thảo luật này.

**Quy định cứng nhắc**

Theo Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI), so với các phiên bản trước, phiên bản Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) ngày 5/4/2023 đã có nhiều điều chỉnh để phù hợp dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cùng các văn bản pháp luật khác có liên quan. Tuy nhiên, một số quy định vẫn cần được xem xét để bảo đảm phù hợp thực tiễn, [thống nhất với hệ thống pháp luật](https://nhandan.vn/tranh-chong-cheo-giua-cac-luat-dinh-ve-dat-dai-dau-tu-bat-dong-san-post751381.html) về kinh doanh.

Trong đó, một số vấn đề liên quan đến quy trình giao dịch bất động sản, hợp đồng giao dịch, quy định chuyển nhượng bất động sản,... đang là những nội dung được cộng đồng doanh nghiệp quan tâm. Nhiều doanh nghiệp đang đề xuất bỏ quy định bắt buộc giao dịch bất động sản phải qua sàn.

Theo Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), hai loại giao dịch bất động sản phải thông qua sàn là: Chủ đầu tư bán, cho thuê mua nhà ở hoặc công trình hình thành trong tương lai và chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại đất đã có hạ tầng kỹ thuật. Việc bắt buộc giao dịch bất động sản qua sàn sẽ làm tăng tính minh bạch, công khai thông tin trên thị trường.

Chủ tịch Hiệp hội Nhà thầu xây dựng Việt Nam (VACC) Nguyễn Quốc Hiệp cho biết, 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, thực tế cho thấy, 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.

Ông Hiệp cho rằng, tuy dự thảo 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, nhưng nếu chiếu theo 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" thì lại quá cứng nhắc.

Đây là một thực tế mà ban soạn thảo Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), cần cân nhắc về việc 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 cho doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, ở Điều 26 điểm 2 của Dự thảo có quy định "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 cũng là một vấn đề bất cập với Luật [Đất đai](https://nhandan.vn/sua-luat-de-khoi-thong-nguon-luc-dat-dai-quoc-gia-post714381.html). Vì theo Luật Đất đai, khi người mua phải nộp 100% tiền thì văn phòng đăng ký đất đai mới tiếp nhận hồ sơ làm sổ đỏ. Nếu làm đúng theo quy định này sẽ là câu chuyện "con gà-quả trứng", khi thực tế một số khách mua nhà đã nhận bàn giao nhà nhưng vẫn chây ỳ việc nộp 5% cuối cùng, vì có người không có nhu cầu lấy sổ đỏ, từ đó gây khó khăn cho chủ đầu tư trong quá trình thu hồi công nợ.

Vì vậy, Chủ tịch VACC kiến nghị sửa lại thành: "Bên bán chỉ được thu 95% giá trị hợp đồng của người mua và 5% cuối, người mua nộp vào tài khoản phong tỏa 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".

**Tăng chi phí cho doanh nghiệp**

Trong Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) còn quy định, với các hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên tham gia giao dịch là tổ chức, cá nhân phải công chứng hoặc chứng thực.

Với quy định này, chuyên gia bất động sản Nguyễn Văn Đỉnh cho rằng, khi thực hiện công chứng hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản, theo Luật Công chứng, công chứng viên phải có nghĩa vụ đánh giá tính pháp lý của tài sản giao dịch, gồm đánh giá tình trạng pháp lý dự án, điều kiện để đưa bất động sản vào giao dịch, nếu không đủ điều kiện giao dịch thì phải từ chối công chứng.

Công việc này của công chứng viên phần lớn trùng với nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản (Điều 61 của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) quy định sàn giao dịch ngoài chức năng thực hiện các giao dịch mua bán bất động sản, làm trung gian đàm phán, ký kết hợp đồng, thì còn phải kiểm tra giấy tờ về bất động sản bảo đảm đủ điều kiện được giao dịch).

Trong khi đó, mức thu phí công chứng hợp đồng là không quá 0,1% giá trị hợp đồng; khi chuyển sang hình thức sàn giao dịch, chi phí trung gian mà bên mua, bên bán phải gánh chịu sẽ cao hơn, vào khoảng 2% hoặc thậm chí lên đến 8% giá trị hợp đồng, tức là tăng gấp 20-80 lần so quy định hiện hành.

Như vậy, một phần công việc của sàn giao dịch bất động sản sẽ trùng lặp với công việc của công chứng viên khi "thẩm định", đánh giá tính pháp lý của bất động sản, bảo đảm đủ điều kiện mua bán. Đặc biệt, quy định bắt buộc giao dịch bất động sản qua sàn sẽ làm tăng thủ tục phải thực hiện, [tăng chi phí tuân thủ cho doanh nghiệp](https://nhandan.vn/giam-ngay-chi-phi-dau-vao-de-ho-tro-doanh-nghiep-post749264.html) và đẩy giá nhà tăng cao do chi phí trung gian trả cho sàn giao dịch sẽ được tính vào giá bán và người mua cuối cùng phải gánh chịu.

Ngoài ra, trong hoạt động kiểm tra giấy tờ về bất động sản bảo đảm đủ điều kiện được giao dịch thì công chứng viên là những người được đào tạo chuyên sâu về luật sẽ làm tốt hơn là các chuyên viên sàn giao dịch bất động sản (thường là những nhân viên kinh doanh có chuyên môn về bán hàng, quảng bá, giới thiệu sản phẩm, marketing...).

Chủ tịch VCCI Phạm Tấn Công cho rằng, vấn đề nhà đất, bất động sản luôn nhận được sự quan tâm của cả xã hội. Vì nhu cầu nhà ở là nhu cầu quan trọng của con người, có “an cư mới lạc nghiệp”, nên Luật Nhà ở và Kinh doanh Bất động sản đóng vai trò quan trọng trong đáp ứng nhu cầu của con người.

Ngoài ra, thị trường bất động sản còn đặc biệt quan trọng đối với nền kinh tế. Thực tiễn tại nhiều quốc gia phát triển cho thấy, thị trường bất động sản đóng vai trò quan trọng với công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Nếu thị trường bất động sản phát triển không ổn định sẽ dẫn đến nguy cơ thiếu hụt nhà ở, giá thuê nhà, thuê văn phòng quá cao. Thời gian qua cho thấy, giá bất động sản quá cao cũng gây ra nhiều khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và nền kinh tế.

Do đó, các chuyên gia kiến nghị, thay vì luật hóa hay bắt buộc thì chỉ nên khuyến khích giao dịch sản phẩm bất động sản qua sàn và có cơ chế bảo đảm quyền lợi cho người mua và người bán. Đồng thời, đặt thêm trách nhiệm, các tiêu chuẩn hành nghề chuyên nghiệp cho đơn vị môi giới.

Minh Dũng, <https://nhandan.vn/con-nhieu-bat-cap-trong-du-thao-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-sua-doi-post752379.html>