Kính gửi: Bộ Xây dựng

Trả lời Công văn số 4576/BXD-QLN của Bộ Xây dựng về việc đề nghị góp ý Dự thảo Luật Nhà ở, Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) trên cơ sở ý kiến của doanh nghiệp, hiệp hội, có một số ý kiến ban đầu như sau:

1. **Tính thống nhất giữa Dự thảo với các văn bản pháp luật khác**

***a. Về hình thức lựa chọn nhà đầu tư xây dựng các dự án nhà ở***

          Điều 46 Dự thảo quy định về quá trình đầu tư xây dựng dự án nhà ở trong đó xác định các bước thực hiện dự án đầu tư. Theo quy định này thì sau khi “lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng dự án hoặc bản vẽ tổng thể mặt bằng theo pháp luật quy hoạch” thì sẽ thực hiện “chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư theo pháp luật đầu tư, pháp luật đầu tư công” (điểm b khoản 1), “lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này, trừ trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận chủ đầu tư theo quy định tại điểm b khoản này” (điểm c khoản 1)

Điều 48 Dự thảo quy định ba hình thức lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, cụ thể:

* Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai trừ trường hợp chỉ định chủ đầu tư;
* Đấu thầu dự án có sử dụng đất theo pháp luật về đấu thầu trong trường hợp không đáp ứng điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất;
* Chỉ định chủ đầu tư

Quy định về các hình thức lựa chọn nhà đầu tư xây dựng nhà ở trên là chưa phù hợp với các văn bản pháp luật liên quan, cụ thể:

* *Chưa phù hợp với Luật Đầu tư 2020*

          Theo quy định tại Luật Đầu tư 2020 có ba hình thức lựa chọn nhà đầu tư, đó là: đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư; đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư. Các dự án thuộc các trường hợp phải chấp thuận chủ trương đầu tư thì sẽ thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư trước sau đó mới xác định một trong ba phương thức lựa chọn nhà đầu tư trên.

Dự thảo quy định thêm hình thức lựa chọn chủ đầu tư là “chỉ định chủ đầu tư” là chưa phù hợp với các hình thức lựa chọn nhà đầu tư quy định tại Luật Đầu tư 2020 (Luật Đầu tư không quy định về hình thức lựa chọn nhà đầu tư này).

Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 48 Dự thảo thì chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp chủ đầu tư dự án đáp ứng các điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở tại Điều 47 và có quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 thì nhà đầu tư có quyền sử dụng đất sẽ thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư (trong trường hợp dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư). Như vậy, sẽ có trường hợp dự án thuộc trường hợp chỉ định chủ đầu tư tại khoản 2 Điều 48 Dự thảo sẽ thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư quy định tại khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020. Điều này sẽ gây khó khăn trên thực tế triển khai khi không xác định được thủ tục phải thực hiện.

* *Chưa phù hợp với Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)*

Hiện tại, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đang được soạn thảo. Trong các phiên bản đang được lấy ý kiến thì Dự thảo Luật Đất đai không quy định về việc thứ tự ưu tiên trong xác định trong hai hình thức lựa chọn nhà đầu tư là đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư.

Việc Dự thảo quy định đấu thầu dự án có sử dụng đất được áp dụng trong trường hợp không đáp ứng điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất là chưa phù hợp với quy định tại Dự thảo Luật Đất đai.

Hình thức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư là quy định quan trọng, liên quan đến các văn bản pháp luật khác nhau, đặc biệt là Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Đấu thầu. Để tránh chồng chéo giữa các quy định, đề nghị Ban soạn thảo rà soát với các quy định pháp luật liên quan để điều chỉnh lại quy định về hình thức lựa chọn nhà đầu tư tại Dự thảo để đảm bảo tính thống nhất.

***b. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở***

Khoản 2 Điều 47 Dự thảo quy định về các điều kiện chủ đầu tư xây dựng nhà ở phải đáp ứng là:

* (1) ký quỹ hoặc bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật đầu tư
* (2) có vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản để thực hiện đối với từng dự án
* (3) đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất hoặc được chấp thuận nhà đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư

Khoản 3 Điều 47 Dự thảo quy định, trường hợp có nhiều nhà đầu tư đáp ứng điều kiện (1), (2) được chấp thuận theo pháp luật về đầu tư hoặc được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư để thực hiện một dự án xây dựng nhà ở thì thực hiện công nhận chủ đầu tư theo quy định của Chính phủ.

Các quy định trên vừa chưa rõ ràng vừa chưa thống nhất với quy định tại Luật Đầu tư 2020, cụ thể:

* Theo quy định tại Luật Đầu tư 2020 chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư để thực hiện một dự án đầu tư sẽ gắn với một nhà đầu tư cụ thể. Sẽ *không có trường hợp*, một dự án đầu tư có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư. Vì vậy quy định tại khoản 3 Điều 47 Dự thảo cần xem xét lại để đảm bảo tính thống nhất và rõ ràng tạo thuận lợi khi triển khai thực hiện;
* Không rõ ”thực hiện công nhận chủ đầu tư theo quy định của Chính phủ” được hiểu như thế nào? Có phải là một dạng thủ tục hành chính để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án hay không? Đề nghị Ban soạn thảo quy định rõ vấn đề này ngay tại Dự thảo.

***c. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở***

Điều 14 Dự thảo quy định ”*thời điểm chuyển sở hữu nhà ở* là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác” (khoản 1). ”Trường hợp mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở với người mua thì *thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở* là kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao nhà ở hoặc kể từ thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư.” (khoản 2). Từ thời điểm chuyển quyền sở hữu này bên mua nhà sẽ trở thành chủ sở hữu và có toàn quyền sở hữu nhà ở.

Khoản 3 Điều 57 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) (phiên bản ngày 04/10/2022) quy định ”việc chuyển quyền sử dụng đất trong các hợp đồng, giao dịch chuyển đổi, chuyển nhượng … có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính”. Thời điểm này được hiểu bên nhận chuyển quyền sử dụng đất sẽ được ghi nhận quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất.

Hai quy định trên đang chưa thống nhất về thời điểm chuyển quyền sở hữu của bất động sản là nhà ở gắn với quyền sử dụng đất khi thực hiện giao dịch mua bán. Đề nghị Ban soạn thảo rà soát lại giữa hai Dự thảo để đảm bảo tính thống nhất về vấn đề này để tạo thuận lợi khi áp dụng trên thực tiễn.

***d. Về cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở***

Theo quy định tại Mục 3 Chương II Dự thảo quy định về sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài, theo đó cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam và có gắn với điều kiện. Việc cấp Giấy chứng nhận đối với các đối tượng này sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tuy nhiên, theo quy định tại Dự thảo Luật đất đai, cá nhân nước ngoài không được công nhận là người sử dụng đất và Dự thảo này cũng không quy định về vấn đề cấp Giấy chứng nhận đối với cá nhân nước ngoài. Việc dẫn chiếu quy định cấp Giấy chứng nhận đối với cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về đất đai có thể sẽ gây khó khăn trên thực tế áp dụng.

Trong Báo cáo tổng kết thi hành 06 năm thực hiện Luật Nhà ở, vấn đề cấp Giấy chứng nhận cho cá nhân nước ngoài mua nhà ở riêng lẻ trong dự án đang gặp khó khăn xuất phát từ việc thiếu rõ ràng trong quy định của hai hệ thống pháp luật về đất đai và nhà ở liên quan đển sở hữu bất động sản là nhà ở gắn liền với đất của cá nhân nước ngoài. Tuy nhiên, theo quy định của Dự thảo và Dự thảo Luật Đất đai các quy định dường như không thay đổi so với hiện hành, vì vậy tình trạng vướng mắc này sẽ không được giải quyết.

Đề nghị Ban soạn thảo trao đổi, thống nhất với Ban soạn thảo Dự thảo Luật Đất đai về vấn đề sở hữu của cá nhân nước ngoài để đảm bảo nguyên tắc việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất.

***e. Hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại***

Điều 49 Dự thảo quy định các hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại là:

* (1) Sử dụng quyền sử dụng đất hợp pháp để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua
* (2) Được Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất
* (3) Được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê
* (4) Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại

Quy định trên không rõ, đối với hình thức sử dụng đất (3), Nhà nước cho thuê đất có thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất hay không?

Nếu có, thì chỉ cần bổ sung cụm từ ”Nhà nước cho thuê đất” trong hình thức sử dụng đất (2) mà không cần phải tách riêng hình thức sử dụng đất (2) và (3).

Nếu không, thì quy định này cần được xem xét thống nhất với Dự thảo Luật Đất đai về các hình thức Nhà nước cho thuê đất, cụ thể: Theo quy định tại Dự thảo Luật Đất đai (phiên bản 4/10/2022) ”Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê” không thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 134.

Để đảm bảo tính minh bạch và thống nhất, đề nghị Ban soạn thảo bỏ hình thức sử dụng đất (3), tức là bỏ khoản 3 Điều 49 Dự thảo, đồng thời bổ sung cụm từ ”cho thuê đất” sau cụm từ ”giao đất” tại khoản 2 Điều 49 Dự thảo.

1. **Thời hạn sở hữu nhà chung cư**

Dự thảo đã đề xuất phương án quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư, áp dụng đối với các loại nhà chung cư thương mại, chung cư xã hội, chung cư tái định cư, chung cư công vụ. ”Thời hạn sở hữu nhà chung cư được xác định theo thời hạn sử dụng của công trình nêu trong hồ sơ thiết kế công trình nhà chung cư được cơ quan có thẩm quyền thẩm định và được tính từ khi nghiệm thu toàn bộ công trình nhà chung cư đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng” (Điều 27 Dự thảo).

Thời hạn sở hữu nhà chung cư là quy định mới so với quy định hiện hành và nhận được sự quan tâm rất lớn của doanh nghiệp. Liên quan đến vấn đề này, đề nghị Ban soạn thảo cân nhắc, xem xét một số vấn đề sau:

* *Đánh giá tác động quy định*

Quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư sẽ ảnh hưởng đến tâm lý khách hàng (không muốn mua nhà chung cư với quyền sở hữu bị hạn chế bởi thời hạn) từ đó tác động đến hoạt động đầu tư kinh doanh của các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh nhà chung cư (khó bán hàng), mở rộng ra sẽ ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư xây dựng nhà chung cư. Chính sách này nếu được ban hành sẽ thúc đẩy người dân tìm mua nhà đất, ít sử dụng chung cư, việc sử dụng quỹ đất nhà ở (vốn rất hạn chế) sẽ theo xu hướng không tiết kiệm và hiệu quả.

Mặt khác, quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư chỉ áp dụng cho các chung cư xây dựng kể từ khi Luật này có hiệu lực mà không áp dụng cho chung cư đang sử dụng, điều này có thể khiến cho khách hàng có xu hướng tìm mua chung cư cũ và đẩy giá của chung cư cũ đi lên. Ban soạn thảo cần đánh giá một cách kỹ càng, thận trọng đối với quy định mới này để đảm bảo quyền lợi của người mua nhà và sự phát triển của lĩnh vực đầu tư kinh doanh nhà chung cư, nhất là trong bối cảnh Nhà nước đang có chính sách khuyến khích phát triển các loại hình nhà chung cư thể hiện trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 – 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021.

* *Về bảo đảm quyền sở hữu tài sản của người dân*

Theo quy định của pháp luật, quyền sở hữu đối với tài sản được Nhà nước bảo vệ và đảm bảo.

Hiến pháp năm 2013 quy định “Mọi người có quyền sở hữu về thu nhập hợp pháp, của cải để dành, nhà ở, tư liệu sinh hoạt, tư liệu sản xuất, phần vốn góp trong doanh nghiệp hoặc trong các tổ chức kinh tế khác. Quyền sở hữu tư nhân và quyền thừa kế được pháp luật bảo hộ.” (Điều 32); *“*Quyền con người, quyền công dân chỉ có thể bị hạn chế theo quy định của luật trong trường hợp cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức xã hội, sức khỏe của cộng đồng” (khoản 2 Điều 14).

Bộ luật dân sự 2015 quy định *“*không ai có thể bị hạn chế, bị tước đoạt trái luật quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản”, *“*Trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh hoặc vì lợi ích quốc gia, tình trạng khẩn cấp, phòng chống thiên tai, Nhà nước trưng mua hoặc trưng dụng có bồi thường tài sản của tổ chức, cá nhân theo giá thị trường.” (Điều 163).

Như vậy, Nhà nước chỉ hạn chế quyền sở hữu của người dân trong một số trường hợp  đặc biệt để bảo vệ lợi ích công cộng.

Việc quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư, mặc dù mục tiêu hướng đến là bảo đảm sự an toàn về tính mạng, sức khỏe của người dân – những lợi ích công cộng, tuy nhiên cách thức quy định theo hướng hạn chế quyền sở hữu của người dân như tại Dự thảo trong khi *Nhà nước có công cụ khác* để đảm bảo mục tiêu này, là chưa phù hợp.

* *Thời hạn sở hữu nhà chung cư với việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ*

Một trong những mục tiêu của quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư là tạo thuận lợi cho việc sửa chữa, cải tạo nhà chung cư cũ, đảm bảo an toàn cho người sử dụng. Khi chung cư hết thời hạn sở hữu, quyền của chủ sở hữu căn hộ không còn nữa, việc thực hiện sửa chữa, xây dựng lại hoặc di dời sẽ dễ dàng hơn.

Việc đặt ra mục tiêu đảm bảo an toàn cho người sử dụng là cần thiết. Tuy nhiên, ngay cả khi không quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư thì Nhà nước cũng có thể quy định về thời hạn sử dụng của chung cư, yêu cầu thực hiện phá dỡ, cải tạo chung cư cũ khi công trình xây dựng hết thời hạn sử dụng, xuống cấp, đe dọa tính mạng của người sử dụng. Vì đây là hoạt động đảm bảo lợi ích công cộng và Nhà nước có quyền hạn để thực hiện nó. Vấn đề là cần phải thiết kế có hiệu quả hơn các quy định liên quan đến cải tạo, xây dựng lại chung cư.

* *Phát sinh thêm thủ tục hành chính cho chủ sở hữu căn hộ chung cư*

Việc quy định thời hạn sở hữu chung cư sẽ phát sinh thêm thủ tục hành chính cho các chủ sở hữu căn hộ chung cư liên quan đến thời hạn sở hữu của chung cư. Theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Dự thảo ”trường hợp nhà chung cư hết thời hạn sở hữu nhưng vẫn còn đủ điều kiện tiếp tục được sử dụng theo kết luận kiểm định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền thì chủ sở hữu đề nghị cơ quan cấp Giấy chứng nhận gia hạn thời hạn sở hữu trong Giấy chứng nhận theo thời hạn nêu trong kết luận kiểm định”. Việc yêu cầu chủ sở hữu phải thực hiện gia hạn thời hạn trong Giấy chứng nhận sẽ phát sinh rất lớn thủ tục hành chính, tạo sự phiền phức cho người dân.

*Tóm lại*, thời hạn sở hữu nhà chung cư là quy định can thiệp đến quyền sở hữu, tác động rất lớn đến quyền lợi của người dân và hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp cũng như thị trường bất động sản vì vậy cần phải được đánh giá tác động một cách thận trọng và kỹ càng. Trong hai phương án Dự thảo đưa ra, đề nghị Ban soạn thảo cân nhắc lựa chọn phương án không quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư.

1. **Về tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam**

***a. Tỷ lệ sở hữu***

Theo quy định tại Điều 23 Dự thảo tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu là không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư; không quá 10% tổng số nhà ở riêng lẻ của dự án và tối đa không quá 250 căn nhà (trường hợp chỉ có 01 dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại); không quá 10% tổng số nhà ở riêng lẻ tại mỗi dự án và tổng số nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại tất cả các dự án không vượt quá 250 căn nhà (trường hợp có từ 02 dự án trở lên).

Một số doanh nghiệp cho rằng, việc quy định tỷ lệ cứng 30%, 10% áp dụng cho tất cả các địa bàn dường như chưa phù hợp. Đối với những địa điểm ảnh hưởng đến an ninh quốc phòng thì việc giới hạn, hoặc cấm tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở là hợp lý. Tuy nhiên, đối với những khu vực không quá ảnh hưởng đến an ninh quốc phòng thì cần mở rộng tỷ lệ sở hữu này hơn. Vì vậy, các doanh nghiệp kiến nghị xem xét về giới hạn tỷ lệ này cần quy định dựa trên tính chất của từng khu vực, địa bàn thay vì quy định một tỷ lệ cứng áp dụng cho tất cả.

***b. Khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở***

Theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Dự thảo thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định cụ thể các khu vực cần bảo đảm an ninh, quốc phòng tại từng địa phương và có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xác định cụ thể danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, dự án khu đô thị có nhà ở trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở.

Quy định trên là chưa rõ về việc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định cụ thể danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, dự án khu đô thị có nhà ở trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua nhà và sở hữu nhà ở là một thủ tục riêng hay là được lồng ghép trong thủ tục đầu tư mà doanh nghiệp phải thực hiện?

Theo phản ánh của doanh nghiệp, hiện nay, các danh mục khu vực cần đảm bảo an ninh, quốc phòng tại từng địa phương chưa được công khai, vì vậy các chủ đầu tư dự án không thể biết dự án nhà ở thương mại của mình có được bán cho người nước ngoài hay không và tạo ra nhiều rủi ro phải bồi thường thiệt hại khi đã bán cho người nước ngoài nhưng sau đó dự án bị xác định thuộc khu vực người nước ngoài không được sở hữu nhà ở. Trên thực tế, để giảm thiểu rủi ro, chủ đầu tư đã phải tự thực hiện gửi công văn tới cơ quan nhà nước để xác định khu vực dự án của mình có được phép bán cho người nước ngoài hay không trước khi ký kết hợp đồng. Và việc chờ đợi thông tin xác nhận từ phía cơ quan nhà nước ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Vì vậy, để đảm bảo tính minh bạch của chính sách và tạo thuận lợi cho hoạt động của doanh nghiệp, đề nghị Ban soạn thảo quy định việc xác định cụ thể dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, dự án khu vực đô thị có nhà ở trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở sẽ được lồng ghép trong thủ tục đầu tư hoặc có hình thức công khai thông tin trên để doanh nghiệp nhận biết.

1. **Thời gian làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở**

Khoản 8 Điều 52 Dự thảo quy định trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua nhà hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, người thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Trên thực tế, chủ đầu tư và người mua nhà có thể thỏa thuận khác về thời gian làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua. Vì vậy, đề nghị Ban soạn thảo sửa đổi quy định trên theo hướng, bên cạnh quy định cứng về thời hạn phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, bổ sung thêm trường hợp, thời hạn này có thể do các bên thỏa thuận.

1. **Về hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội**

Điều 98 Dự thảo quy định chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công được ”Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất ở … của dự án”

          Theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Dự thảo Luật Đất đai (phiên bản 04/10/2022) ”tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất”.

Như vậy, nếu chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được giao đất không thu tiền thì sẽ không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đồng nghĩa với việc… không được bán nhà ở (gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Với phương án của Dự thảo hiện nay, chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chỉ có thể xây dựng nhà ở xã hội để… cho thuê mà không được cho thuê mua hay bán sản phẩm. Điều này là chưa hợp lý, chưa khuyến khích phát triển nhà ở xã hội.

Để chính sách phát triển nhà ở xã hội thực sự phát huy hiệu quả, đề nghị Ban soạn thảo thống nhất với Ban soạn thảo Dự thảo Luật Đất đai, điều chỉnh quy định tại Dự thảo Luật Đất đai theo hướng trường hợp tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp, nhà ở xã hội thì có quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

1. **Điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư**

Khoản 1 Điều 165 Dự thảo quy định về điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong đó có điều kiện “phải có trong danh mục đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo Quy chế quản lý vận hành nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành”.

Quy định này không rõ là cách thức nào để doanh nghiệp có trong danh mục này? Doanh nghiệp có phải thực hiện thủ tục gì không? Quy chế quản lý vận hành nhà chung cư sẽ quy định về điều kiện và thủ tục để doanh nghiệp được công nhận đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư?

Đây là quy định về điều kiện kinh doanh và các thủ tục hành chính để doanh nghiệp gia nhập thị trường, vì vậy đề nghị Ban soạn thảo quy định rõ về các điều kiện cũng như thủ tục hành chính liên quan, cơ chế quản lý đối với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư là cấp phép hay là không cấp phép thực hiện hậu kiểm. Một điểm lưu ý là theo quy định tại Luật Đầu tư, điều kiện kinh doanh chỉ được quy định trong văn bản cấp Nghị định trở lên.

1. **Về kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu**

Theo quy định tại khoản 2 Điều 173 Dự thảo, “Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó.”

Doanh nghiệp cho rằng, quy định trên là chưa hợp lý khi tính theo giá bán căn hộ có giá trị cao nhất của nhà chung cư đó, bởi hiện nay có những nhà chung cư bao gồm nhiều phân khúc và sản phẩm khác nhau với các mức giá chênh lệch. Việc lấy giá bán căn hộ có giá cao nhất để tính % đóng kinh phí bảo trì sẽ gây khó khăn cho các chủ đầu tư bất động sản (hơn nữa, mức giá cao nhất này có thể bị thay đổi theo xu hướng của thị trường đối với những căn bán sau).

Do vậy, đề nghị Ban soạn thảo điều chỉnh quy định theo hướng sử dụng giá bán căn hộ trung bình của nhà chung cư để đảm bảo cân bằng nguồn tài chính cho chủ đầu tư và tránh việc độn giá đối với các căn hộ, phần diện tích chưa bán hay cho thuê tính đến thời điểm bàn giao đưa vào sử dụng sau này.

Trên đây là một số ý kiến ban đầu của Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam đối với Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi). Rất mong quý Cơ quan cân nhắc để chỉnh sửa, hoàn thiện.

Trân trọng cảm ơn sự hợp tác của quý Cơ quan.