

BÁO CÁO
Tổng hợp ý kiến tham gia vào Dự thảo luật
Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc lấy ý kiến tham gia vào Dự thảo Luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi). Đoàn ĐBQH tỉnh Điện Biên đã tổ chức Hội nghị lấy ý kiến tham gia của Thường trực HĐND tỉnh, UBMTTQ tỉnh và các Sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên & Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Hội luật gia, Cục thuế, Ngân hàng nhà nước chi nhánh tỉnh Điện Biên..., về cơ bản đa số các ý kiến nhất trí cao với các quy định của dự thảo luật, đồng thời có một số ý kiến tham gia cụ thể như sau:

1. Nguyên tắc hoạt động kinh doanh bất động sản (Điều 4).

Khoản 1: Đề nghị nên bổ sung cụm từ "*Tổ chức cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản tự nguyện cam kết, thiện chí*" trước cụm từ "*bình đẳng trước pháp luật*". Và viết lại như sau: "*Tổ chức cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản tự nguyện cam kết, thiện chí, bình đẳng trước pháp luật;.....*" cho phù hợp với quy định về nguyên tắc kinh doanh trong Bộ luật dân sự.

2. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh (Điều 5).

Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 5 một số loại bất động sản khác như vườn cây, mặt nước nuôi trồng thủy sản, các loại tài sản gắn liền với đất.

3. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản (Điều 7).

Khoản 1. Dự thảo Luật quy định mức vốn pháp định thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không được thấp hơn 20 tỷ đồng, là cao so với các Doanh nghiệp hoạt động trên địa bàn các tỉnh miền núi, vùng sâu, vùng xa và cao so với Doanh nghiệp hoạt động đầu tư trong lĩnh vực môi trường. Do đó, đề nghị làm rõ thêm cơ sở, căn cứ để xác định vốn pháp định là 20 tỷ đồng.

4. Chính sách nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản (Điều 13).

Khoản 5. Dự thảo luật quy định: "*Nhà nước có cơ chế, chính sách bình ổn thị trường bất động sản khi có biến động, bảo đảm lợi ích cho nhà đầu tư và khách hàng*", có ý kiến đề nghị giao cho Chính phủ quy định chi tiết khoản này, nhằm tạo sự linh hoạt, có các cơ chế chính sách kịp thời điều tiết thị trường, giữ cho thị trường ổn định, phát triển lành mạnh.

5. Yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh (Điều 14).

Khoản 1: Đề nghị bổ sung cụm từ "*đất cấp tỉnh, cấp huyện đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt*", và cụm từ "*từng loại dự án bất động sản*" và viết lại

như sau: "*Dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn mới và phải theo kế hoạch thực hiện từng loại dự án bất động sản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.*"

6. Yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh (Điều 15).

Khoản 5. Có ý kiến đề nghị giảm thời hạn làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua từ 50 ngày xuống còn 30 ngày.

7. Các hành vi cấm (Điều 20).

Khoản 8. Đề nghị thay cụm từ "*của luật này*" bằng cụm từ "*theo quy định của pháp luật*" ở cuối khoản này. Vì Dự thảo luật này chỉ quy định về cấp Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản (Điều 64), mà không có quy định về cấp Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản. Viết lại khoản này như sau: "*Cấp và sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng theo quy định của pháp luật*".

8. Bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai (Điều 22).

Khoản 3: Dự thảo luật cho phép bên mua được chuyển nhượng nhà ở hình thành trong tương lai còn hiệu lực và chủ đầu tư chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, dễ dẫn đến tình trạng đầu cơ, nâng giá bất động sản và gây khó khăn cho công tác quản lý của nhà nước, đề nghị xem xét quy định lại cho phù hợp.

9. Quyền của bên bán nhà, công trình xây dựng (Điều 24).

- Điểm a, Khoản 2. Dự thảo luật quy định "*Trường hợp bán nhà, công trình xây dựng có sẵn thì chỉ được thu tiền của bên mua không vượt quá 95% giá trị hợp đồng mua bán, cho đến trước khi người mua được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*", có ý kiến cho rằng quy định về mức thu 95% giá trị hợp đồng mua bán là chưa hợp lý, mức thu này là quá cao khi chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và dễ dẫn đến lợi dụng quy định này để lừa đảo, người bán bất hợp tác trong làm thủ tục, đề nghị nên xem xét, quy định lại tỷ lệ thu phù hợp theo từng vùng, lĩnh vực.

- Điểm b, Khoản 2. Đa số các ý kiến đồng tình nhất trí với phương án 2. Vì quy định về mức thu tiền ứng trước của khách hàng với tỷ lệ khác nhau giữa nhà đầu tư trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nhằm bảo đảm lựa chọn các doanh nghiệp có năng lực thực sự, đưa vốn thực vào đầu tư tại Việt Nam

10. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản (Điều 64).

Điểm b, Khoản 1. Đề nghị quy định rõ ngành nghề được đào tạo.

Khoản 3. Đề nghị bỏ quy định về thời hạn sử dụng Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, vì Chứng chỉ chỉ xác nhận người đó có các điều kiện hành

nghề môi giới bất động sản và đã qua sát hạch về kiến thức môi giới bất động sản. Khi người có đủ điều kiện mở dịch vụ hành nghề môi giới bất động sản thì phải được cấp giấy phép hành nghề.

Trên đây là tổng hợp ý kiến tham gia vào dự thảo Luật bất động sản (sửa đổi) của Đoàn ĐBQH tỉnh Điện Biên, đề nghị UBND tỉnh nghiên cứu, xem xét./.

Nơi nhận:

- Ủy ban TVQH (B/c);
- Văn phòng QH;
- Các ĐBQH;
- L.đ VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Phòng công tác ĐBQH (3);
- Lưu: VT.

**TM. ĐOÀN ĐẠI BIỂU QUỐC HỘI
TRƯỞNG ĐOÀN**



Lò Văn Muôn