

Một số vấn đề cần bổ sung, sửa đổi nhằm tiếp tục hoàn thiện pháp luật kinh doanh bất động sản

Hoàng Văn Cường*, Nguyễn Thị Hải Yến**

Ngày nhận: 5/8/2014

Ngày nhận bản sửa: 22/9/2014

Ngày duyệt đăng: 5/10/2014

Bên cạnh những thành công trong điều tiết sự phát triển của thị trường bất động sản, pháp luật kinh doanh bất động ở nước ta hiện còn bộc lộ nhiều bất cập vừa cản trở sự phát triển lớn mạnh của thị trường vừa để các kẽ hở thiếu sự kiểm soát và điều tiết. Để thị trường bất động sản phát triển đồng bộ, lành mạnh, hệ thống pháp luật về kinh doanh bất động sản cần bổ sung một số quy định: (1) Mở rộng quyền và phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản cho cho các tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; (2) Bổ sung thêm quy định về kinh doanh đối với bất động sản hình thành trong tương lai, về chuyển nhượng một phần dự án; (3) Quy định chặt chẽ hơn về điều kiện vốn đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản, yêu cầu chủ đầu tư phải ký quỹ thực hiện dự án; (4) Quy định rõ ràng về trách nhiệm quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

Từ khóa: bất động sản, pháp luật kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản.

1. Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản là một trong những thị trường có vị trí và vai trò quan trọng đối với nền kinh tế quốc dân, có quan hệ mật thiết với các thị trường tài chính tiền tệ, thị trường hàng hóa, dịch vụ, thị trường khoa học công nghệ, thị trường lao động. Để phát triển ổn định, lành mạnh, có hiệu quả thị trường bất động sản trong hệ thống đồng bộ các thị trường của nền kinh tế, pháp luật về kinh doanh bất động sản vừa phải đồng bộ với hệ thống luật pháp về kinh tế nói chung vừa phải điều tiết được các đặc thù riêng của lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Ngoài các luật pháp chung, thị trường bất động sản đang được điều tiết trực tiếp bởi hệ thống pháp luật về đầu tư xây dựng, đất đai, nhà ở, quy hoạch đô thị, trong đó trọng tâm là Luật Kinh doanh bất động sản đã được ban hành năm 2006.

Khi ra đời, Luật Kinh doanh bất động sản 2006 đã đóng vai trò quan trọng trong việc tạo lập môi trường kinh doanh, từng bước được cải thiện theo

hướng thông thoáng, thuận lợi hơn cho nhà đầu tư trong nước và nước ngoài tham gia đầu tư kinh doanh bất động sản, góp phần kích thích tăng trưởng, nâng cao mỹ quan đô thị, đồng thời đã hình thành các tổ chức hỗ trợ hoạt động thị trường và từng bước chuyên nghiệp hóa, minh bạch hóa các giao dịch trên thị trường. Tuy nhiên, sau một thời gian triển khai thi hành, pháp luật kinh doanh bất động sản đã bộc lộ những tồn tại, hạn chế, chưa đáp ứng yêu cầu phát triển của thị trường bất động sản trong giai đoạn phát triển mới. Vì vậy, để thực hiện tốt vai trò làm hành lang pháp lý tạo khuôn khổ cho sự phát triển đúng hướng, lành mạnh các hoạt động kinh doanh và thị trường bất động sản, các qui định pháp luật về kinh doanh bất động sản cần được nghiên cứu đánh giá đúng những kết quả đã đạt được cần tiếp tục duy trì và những hạn chế tồn tại, thiếu hụt cần sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với bối cảnh phát triển kinh tế xã hội chung và phù hợp với yêu cầu của mỗi giai đoạn phát triển của thị trường bất động sản.

2. Những ưu điểm và hạn chế trong pháp luật kinh doanh bất động sản hiện hành

Bất động sản là một phạm trù ít phổ biến, mới ra đời và là lĩnh vực kinh doanh hoàn toàn mới ở Việt Nam. Sự ra đời của hoạt động kinh doanh bất động sản bắt đầu được khởi nguồn từ những thay đổi căn bản trong Luật Đất đai năm 1993 cho phép người sử dụng đất được thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các quyền năng của người sử dụng đất và các quan hệ thị trường về đất đai tiếp tục được khẳng định và mở rộng trong Luật Đất đai 2003 là điều kiện cơ bản để thị trường bất động sản ra đời và phát triển. Cùng với đó, các qui định về quyền tài sản trong Bộ Luật Dân sự và các qui định trong các Luật Xây dựng, Luật Nhà ở... tạo nên khuôn khổ pháp lý cho sự khởi đầu phát triển của thị trường bất động sản.

2.1. Ưu điểm

Trước sự phát triển lớn mạnh của thị trường bất động sản, năm 2006, Quốc hội đã phê chuẩn và ban hành Luật Kinh doanh bất động sản lần đầu tiên có mặt ở Việt Nam. Nhờ đó, hệ thống pháp luật về kinh doanh bất động sản đã được hình thành tương đối đồng bộ tạo hành lang pháp lý cho sự phát triển của thị trường bất động sản trong những năm qua. Những thành công và kết quả mang lại của hệ thống pháp luật hiện hành về kinh doanh bất động sản được đánh giá và ghi nhận trên nhiều mặt, dưới đây là 3 dấu ấn chủ yếu mang tính đột phá:

Thứ nhất, hệ thống pháp luật đã có các qui định cụ thể điều kiện để được thành lập các tổ chức kinh doanh và điều kiện để các tổ chức và cá nhân tham gia vào các từng lĩnh vực hoạt động kinh doanh của thị trường bất động sản. Nhờ đó, các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư phát triển các công trình bất động sản đã ra đời và tạo lập ra một khối lượng hàng hóa bất động sản lớn đáp ứng nhu cầu về bất động sản nhà ở, văn phòng và dịch vụ đang tăng nhanh trong giai đoạn đầu đất nước bước vào thời kỳ công nghiệp hóa, đô thị hóa. Kể từ khi có Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006, hoạt động kinh doanh bất động sản đã có những bước phát triển mạnh, thu hút sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư trong nước và ngoài nước. Bên cạnh việc đầu tư xây dựng hàng nghìn dự án nhà ở để bán, cho thuê, các nhà đầu tư cũng đã chuyển hướng mạnh sang

đầu tư xây dựng hàng trăm dự án khu văn phòng, trung tâm thương mại và phát triển bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng.

Theo thống kê, so với năm 1999 thì hiện nay, diện tích nhà ở của cả nước đã tăng hơn gấp 2 lần (từ hơn 709 triệu m² lên khoảng 1,6 tỷ m²), diện tích nhà ở bình quân đầu người cũng tăng gấp đôi, từ 9,68m² lên 19m² (Bộ Xây dựng, 2013). Hiện nay, cả nước có khoảng hơn 3.700 dự án nhà ở, khu đô thị mới đã và đang được triển khai đầu tư xây dựng với hơn 90.100 ha (Bộ Xây dựng, 2013), nhiều địa phương đã xây dựng các khu nhà ở chung cư cao tầng, hiện đại với kiến trúc đẹp và cơ cấu căn hộ hợp lý thay cho việc phát triển nhà ở nhỏ lẻ, manh mún và nhà ở cũ trước đây. Các hoạt động kinh doanh dịch bất động sản như môi giới, định giá, tư vấn, quản lý và sàn giao dịch bất động sản đã phát triển mạnh và dần dần hoạt động mang tính chuyên nghiệp. Kể từ sau khi Luật kinh doanh bất động sản có hiệu lực đến nay cả nước đã có 1.012 sàn giao dịch bất động sản được thành lập (trong đó, Hà Nội có 469 sàn, TP. Hồ Chí Minh có 397 sàn). Nhiều sàn giao dịch có sự đầu tư về cơ sở vật chất, nhân lực và đang phát triển theo hướng chuyên nghiệp, góp phần minh bạch hóa các giao dịch trên thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng, 2013).

Thứ hai, hệ thống pháp luật về kinh doanh bất động sản đã tạo khuôn khổ và hành lang pháp lý cho việc huy động các nguồn lực đầu tư phát triển bất động sản, đặc biệt là việc huy động các nguồn vốn của chủ đầu tư, của các nhà đầu tư thứ phát, của khách hàng ứng trước và nhất là nguồn vốn tín dụng và vốn đầu tư từ nước ngoài. Nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản không ngừng tăng lên qua các năm. Tính riêng năm 2011, là năm có nhiều khó khăn trong việc thu hút đầu tư nước ngoài, cả nước có 303 dự án bất động sản có vốn đầu tư nước ngoài được cấp phép còn hiệu lực (trong đó có 157 dự án 100% vốn đầu tư nước ngoài) với tổng vốn đăng ký là 45,9 tỷ USD, chiếm 25% tổng vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam (Bộ Xây dựng, 2013). Nguồn vốn tín dụng của các ngân hàng đầu tư cho hoạt động kinh doanh bất động sản cũng chiếm một tỷ trọng cao trong tổng dư nợ tín dụng. Nguồn vốn trong dân cư đổ vào lĩnh vực bất động sản trong thời gian dài được đánh giá là một kênh hút vốn mạnh nhất của nền kinh tế.

Thứ ba, cùng với sự phát triển của hoạt động kinh doanh bất động sản thì trình độ chuyên môn của nguồn nhân lực tham gia vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản cũng được nâng lên và chuẩn hóa thông qua các qui định của pháp luật về tiêu chuẩn hóa điều kiện hành nghề và nội dung chương trình đào tạo bắt buộc phải trải qua. Việc đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ cho các cá nhân tham gia kinh doanh dịch vụ bất động sản cũng được tăng cường. Ngoài các trường đại học đào tạo về bất động sản, xây dựng, kiến trúc, quản lý đất đai, hiện cả nước đã có 99 cơ sở được công nhận đủ điều kiện đào tạo về môi giới, định giá và quản lý sàn giao dịch bất động sản và đã thực hiện đào tạo cho khoảng 84.000 người, trong đó đã có hơn 35.000 người được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới, định giá bất động sản (Bộ Xây dựng, 2013).

2.2. Hạn chế

Bên cạnh những kết quả đã đạt được, pháp luật kinh doanh bất động sản cũng đã xuất hiện nhiều tồn tại, bất cập, chưa đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội trong giai đoạn mới và hiệu lực, hiệu quả của công tác quản lý nhà nước, cụ thể như sau:

2.2.1. Còn có các qui định hạn chế các khách hàng là Việt kiều và người nước ngoài tham gia vào thị trường bất động sản

Quốc hội (2006) quy định người Việt Nam định cư ở nước ngoài và tổ chức, cá nhân nước ngoài còn bị hạn chế rất nhiều trong kinh doanh bất động sản so với tổ chức, cá nhân trong nước như: (1) chưa được mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; (2) chưa được thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; (3) chưa được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê; (4) chưa được thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại. Đồng thời, pháp luật về đầu tư và nhà ở quy định các tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu bất động sản khi là các nhà đầu tư thực hiện các dự án đầu tư bất động sản để cho thuê; người nước ngoài được phép cư trú tại Việt Nam với thời hạn 1 năm trở lên được sở hữu một căn hộ chung cư với thời hạn là 50 năm; các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được mua một số căn hộ chung cư để cho cán bộ, công nhân làm việc trong doanh nghiệp của mình ở với thời hạn sở hữu bằng thời hạn giấy

phép đầu tư của doanh nghiệp, ngoài ra, không được mua và sở hữu các loại bất động sản khác.

Những quy định này đã tạo ra sự không bình đẳng giữa các chủ thể đầu tư khi tham gia thị trường bất động sản, chưa phù hợp với xu hướng phát triển nền kinh tế mở, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản cần các nhà đầu tư có tiềm lực vốn lớn, do đó làm cản trở việc thu hút các nguồn lực đầu tư rất lớn từ những khách hàng là người Việt kiều, các cá nhân và tổ chức nước ngoài đầu tư vào lĩnh vực bất động sản.

2.2.2. Các quy định hiện hành đang là rào cản huy động các nguồn vốn đầu tư thứ phát đầu tư vào và các dự án bất động sản và các sản phẩm bất động sản hình thành trong tương lai

Về các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh, Chính phủ (2007) cho phép mua, bán nhà, công trình xây dựng có sẵn hoặc hình thành trong tương lai, nhưng *không cho phép cho thuê, cho thuê mua nhà*, công trình xây dựng hình thành trong tương lai. Điều này một mặt làm hạn chế khả năng huy động vốn đầu tư kinh doanh của các tổ chức, cá nhân, mặt khác, chưa tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng ký hợp đồng trước khi công trình được hoàn thành; do đó không có điều kiện tham gia cùng với chủ đầu tư dự án trong việc thiết kế, giám sát quá trình thi công xây dựng, hoàn thiện bất động sản theo yêu cầu kinh doanh.

Việc cho phép mua bán bất động sản hình thành trong tương lai nhưng không có quy định chặt chẽ về tiến độ thanh toán, chưa có quy định về trách nhiệm và các nguồn lực tài chính của chủ đầu tư hoặc của các tổ chức tài chính hoặc tín dụng tài trợ vốn cho chủ đầu tư để đảm bảo cho nguồn vốn huy động tiền ứng trước của khách hàng; chưa quy định chặt chẽ về việc sử dụng vốn huy động cũng như chế tài xử lý các trường hợp chủ đầu tư chiếm dụng vốn hoặc chậm tiến độ, vi phạm các cam kết trong hợp đồng. Điều đó làm nảy sinh nhiều tiêu cực trên thị trường bất động sản trong thời gian vừa qua. Nhiều chủ đầu tư dự án bất động sản đã huy động tiền ứng trước của khách hàng nhưng sử dụng vốn sai mục đích, đầu tư dàn trải vào các dự án khác dẫn đến chậm tiến độ triển khai dự án, thậm chí dừng triển khai hoặc không còn khả năng tiếp tục thực hiện dự án, vi phạm hợp đồng, giao nhà chậm cho

khách hàng v.v.. gây tranh chấp khiếu kiện, làm bức xúc trong xã hội, làm mất niềm tin của nhà đầu tư vào thị trường bất động sản.

Pháp luật hiện hành mới chỉ có quy định về chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản khi chủ đầu tư không còn khả năng tiếp tục thực hiện dự án mà *chưa có quy định về chuyển nhượng một phần dự án bất động sản*. Trong khi trên thực tế, nhu cầu chuyển nhượng một phần dự án cho chủ đầu tư thứ cấp, cho người dân tự làm nhà ở là rất lớn, đặc biệt đối với các chủ đầu tư hạn chế về khả năng tài chính. Hơn nữa, các thủ tục chuyển nhượng dự án rất phức tạp, thủ tục chuyển nhượng tương tự thủ tục xin phê duyệt dự án bất động sản mới. Bên mua và bên bán đều phải thực hiện các bước thủ tục với cơ quan cấp phép đầu tư, xin ý kiến thẩm định của các sở, ban, ngành ở địa phương... Điều này không chỉ gây khó khăn cho các doanh nghiệp mà còn làm giảm cơ hội của nhiều dự án, làm tăng nợ xấu trong lĩnh vực bất động sản.

Các quy định trong pháp luật hiện hành *quy định không thống nhất về quyền sử dụng đất của tòa nhà có nhiều chủ sở hữu*: chủ sở hữu các căn hộ được quyền sử dụng đất chung ổn định lâu dài, trong khi đó chủ sở hữu các phần diện tích nhà khác lại chỉ có quyền sử dụng đất thuê. Sự không thống nhất này dẫn đến sự không công bằng về trách nhiệm và quyền lợi đối đất sử dụng đất chung của cả tòa nhà giữa các chủ sở hữu khác nhau.

2.2.3. Quy định về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản còn chưa chặt chẽ

Pháp luật kinh doanh bất động sản hiện hành đã quy định về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản. Quốc hội (2006) quy định tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã; Chính phủ (2007) quy định vốn pháp định là 6 tỷ đồng; Chính phủ (2013) quy định chủ đầu tư phải có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình từ 15%-20% tổng mức đầu tư của dự án đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị để bảo đảm năng lực tài chính thực hiện dự án. Tuy nhiên, pháp luật hiện hành chưa quy định một cơ chế giám sát để tất cả các điều kiện này được tuân thủ một cách chặt chẽ. Thực tế, nhiều doanh nghiệp được thành lập và được giao triển khai các dự án đầu tư lớn nhưng không có tiềm lực tài chính, chỉ trông chờ vào tiền đi vay và vốn huy động ứng trước của khách hàng. Đó là nguyên nhân dẫn đến

hàng loạt dự án chậm tiến độ, thi công cầm chừng, đất đai bỏ hoang hóa, lãng phí, gây ra nhiều tranh chấp khiếu kiện của khách hàng khi chủ đầu tư vi phạm hợp đồng, không thể bàn giao nhà như đã cam kết, làm thất thoát vốn thậm chí là lừa đảo để chiếm dụng vốn của khách hàng gây rối loạn trên thị trường bất động sản.

2.2.4. Chưa quy định rõ ràng về trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước trong hoạt động kinh doanh bất động sản

Pháp luật hiện hành mới chỉ quy định chung chung về trách nhiệm quản lý nhà nước trong hoạt động kinh doanh bất động sản, Quốc hội (2006) chưa có các quy định cũng như trách nhiệm quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản của các bộ, ngành, địa phương; thiếu chế tài pháp luật để xử lý vi phạm trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Nhà nước chưa thể hiện được vai trò tham gia thị trường với tư cách chủ sở hữu đất đai để chủ động điều tiết thị trường bất động sản theo quy luật cung - cầu, một số lĩnh vực ít lợi nhuận, không hấp dẫn các nhà đầu tư như: nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp chưa được nhà nước trực tiếp đầu tư nên thị trường thiếu loại hàng hóa này, giá cả tăng, nhưng Nhà nước không có quỹ đất, quỹ nhà để điều tiết thị trường, thực hiện an sinh xã hội, chưa phát huy được vai trò định hướng, điều tiết vĩ mô và kiểm soát hoạt động của thị trường bất động sản. Việc quản lý điều hành thị trường bất động sản còn chủ yếu xử lý tình huống, chưa có chiến lược dài hạn cân đối trong tổng thể nền kinh tế. Hầu hết các địa phương chưa có sự gắn kết giữa quy hoạch phát triển đô thị, quy hoạch phát triển kinh tế xã hội với chương trình phát triển bất động sản, chưa có các dự báo về cung cầu - cầu bất động sản dẫn đến tình trạng có những giai đoạn thiếu hàng hóa bất động sản một cách giả tạo và chuyển sang dư thừa, tồn kho bất động sản một cách cục bộ. Luật hiện hành cũng chưa quy định rõ trách nhiệm quản lý thông tin bất động sản cũng như dự báo tình hình thị trường bất động sản nên hiệu quả của công tác quản lý nhà nước các cấp chưa cao, chưa đáp ứng được yêu cầu quản lý và phát triển thị trường trong giai đoạn hội nhập kinh tế khu vực và quốc tế như hiện nay.

3. Một số vấn đề cần bổ sung, sửa đổi trong pháp luật về kinh doanh bất động sản

Để khắc phục các hạn chế, bất cập nêu trên thì

việc bổ sung, sửa đổi pháp luật kinh doanh bất động sản trong bối cảnh hiện nay là hết sức cần thiết, bảo đảm cho thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh. Cần quán triệt những yêu cầu mang tính cơ bản:

(1) Luật bổ sung, hoàn thiện theo hướng điều chỉnh toàn diện các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ, tránh chồng chéo, mâu thuẫn giữa Luật Kinh doanh bất động sản với các đạo luật khác có liên quan như: Luật Đất đai, Bộ Luật dân sự, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư...

(2) Đảm bảo tính kế thừa, phát triển những ưu điểm, những quy định còn phù hợp, đang phát huy hiệu quả; đồng thời phải bổ sung các quy định mới cho đầy đủ, chặt chẽ, đồng bộ tạo điều kiện cho thị trường bất động sản nói chung và hoạt động kinh doanh bất động sản nói riêng phát triển hiệu quả, ổn định, công khai, minh bạch.

(3) Quy định của Luật phải rõ ràng, thông thoáng, có tính khả thi cao; bảo đảm yêu cầu cải cách thủ tục hành chính, tránh gây phiền hà, những nhiễu loạn doanh nghiệp, người dân;

(4) Phù hợp với các cam kết quốc tế mà nước ta đã tham gia ký kết và từng bước thực hiện hội nhập quốc tế phù hợp với điều kiện thực tế của Việt Nam.

Như vậy, cần bổ sung, hoàn thiện pháp luật kinh doanh bất động sản một số nội dung chủ yếu sau:

3.1. Mở rộng quyền và phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản cho cho các tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài

Quy định việc mở rộng phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản cho các tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài như các tổ chức, cá nhân trong nước, trừ những trường hợp hạn chế theo quy định của Luật Đất đai 2013. Điều này sẽ góp phần kêu gọi đầu tư nước ngoài, các nguồn lực, kinh nghiệm phát triển thị trường bất động sản lành mạnh, tăng khả năng cạnh tranh... Đồng thời đây cũng là một giải pháp mang tính pháp lý tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, đặc biệt là các loại bất động sản thuộc phân khúc cao cấp đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho người nước ngoài yên tâm công tác, thu hút đầu tư nước ngoài vào Việt Nam, thúc đẩy sự phát triển kinh tế trong nước. Bên cạnh đó, cần có quy định quản lý chặt chẽ việc đăng ký bất động sản chiếm

giữ để kiểm soát chặt chẽ về số lượng bất động sản chiếm giữ của mỗi tổ chức, cá nhân đi kèm với đó là nghĩa vụ tài chính đối với việc chiếm giữ bất động sản cũng như nghĩa vụ thuế khi chuyển nhượng, giao dịch bất động sản, tránh tình trạng đầu cơ kiếm lời gây ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường bất động sản và làm sai lệch mục tiêu chính sách.

3.2. Bổ sung thêm quy định về kinh doanh đối với bất động sản hình thành trong tương lai, về chuyển nhượng một phần dự án để thu hút các nguồn vốn của khách hàng và các nhà đầu tư thứ phát

Cho phép các chủ đầu tư kinh doanh bất động sản được cho thuê, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai nhằm tạo thuận lợi cho các chủ đầu tư có điều kiện huy động vốn, khai thác từng phần công trình trong quá trình xây dựng; đồng thời người thuê có điều kiện tham gia cùng với chủ đầu tư dự án trong việc thiết kế, giám sát quá trình thi công xây dựng, hoàn thiện bất động sản, tránh được tình trạng người thuê phải cải tạo, sửa chữa lại cho phù hợp với công năng, mục đích, yêu cầu sử dụng của mình, gây tốn kém, lãng phí... Ngoài ra, cần quy định rõ các chủ đầu tư chỉ được phép ký hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai khi đã có sự bảo lãnh của một tổ chức tài chính hoặc tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để bảo lãnh trách nhiệm đối với bên mua, bên thuê, bên thuê mua. Trong trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng và bên mua, bên thuê, bên thuê mua có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước, gồm cả tiền lãi, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại. Quy định này sẽ ràng buộc trách nhiệm của chủ đầu, khuyến khích nhà đầu tư có năng lực thực sự tham gia đầu tư kinh doanh bất động sản cũng như bảo quyền lợi và tạo được tâm lý an tâm hơn cho khách hàng. Đồng thời cũng quy định cụ thể về việc thanh toán theo hình thức trả tiền ứng trước đối với nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu chỉ được thực hiện khi nhà, công trình xây dựng đã có đủ điều kiện quy định, các lần thanh toán tiếp theo do các bên thỏa thuận phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản đó.

Cho phép chuyển nhượng một phần dự án bất động sản. Các điều kiện và thủ tục chuyển nhượng

(một phần hoặc toàn bộ dự án) cần rõ ràng để ràng buộc các bên tham gia cam kết thực hiện dự án. Cần có những quy định mang tính pháp lý cao khi giao các dự án bất động sản cho các chủ đầu tư có năng lực, uy tín nhằm tránh các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình chuyển nhượng dự án đến các chủ đầu tư thứ cấp. Đặc biệt, ngay từ khâu cấp phép dự án mới, Nhà nước cần phải tạo điều kiện cho các loại hình doanh nghiệp được tham gia một cách bình đẳng, công bằng và minh bạch.

Bổ sung quy định về việc bán nhà, công trình xây dựng phải kèm theo quyền sử dụng đất. Trường hợp bán các phần diện tích trong tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng thì phải gắn với quyền sử dụng đất, quyền sử dụng các phần diện tích sử dụng chung và các trang thiết bị thuộc sở hữu chung trong tòa nhà hỗn hợp đó. Quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu sau khi mua các phần diện tích trong tòa nhà hỗn hợp là quyền sử dụng chung và phải thống nhất theo một hình thức sử dụng ổn định lâu dài hoặc thuê, nếu là quyền sử dụng đất thuê thì phải thống nhất về thời hạn thuê đất. Bên mua nhà, công trình xây dựng, các phần diện tích trong tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3.3. Quy định chặt chẽ hơn về điều kiện vốn đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản, yêu cầu chủ đầu tư phải ký quỹ thực hiện dự án

Cần quy định chặt chẽ và cụ thể hơn về mức vốn pháp định, nguồn tài chính đối với loại hình kinh doanh bất động sản. Cần phân chia nhiều trường hợp kinh doanh bất động sản và tương ứng với mỗi lĩnh vực hoạt động khác nhau thì quy định điều kiện khác nhau đối với chủ thể tham gia. Đối với các doanh nghiệp tham gia tạo lập bất động sản, đầu tư các dự án phát triển hàng hóa bất động sản... phải có đủ năng lực về tài chính, kinh nghiệm và kỹ thuật để triển khai các cấu phần cơ bản của dự án. Về tài chính, *doanh nghiệp phải có lượng vốn chủ sở hữu tối thiểu đủ đầu tư giải phóng, tạo lập mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.* Những bên liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, huy động vốn của các tổ chức, cá nhân để triển khai dự án không phải là chủ dự án thì không được ủy quyền để giao dịch với bên thứ 3 liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản của dự án mà chủ đầu tư phải

trực tiếp ký hợp đồng với khách hàng.

Bổ sung nội dung bắt buộc chủ đầu tư phải ký quỹ khi thực hiện dự án: quy định các chủ đầu tư trước khi được giao dự án phải thực hiện ký quỹ một lượng tiền bằng lượng vốn tối thiểu để thực hiện dự án để đảm bảo khả năng thực hiện dự án và quy định rõ số tiền này chỉ được giải ngân cho việc triển khai các hạng mục công trình của chính dự án đó. Tiền ký quỹ này được một ngân hàng quản lý và giám sát việc giải ngân đồng thời có trách nhiệm bảo lãnh về tài chính cho các hạng mục công trình triển khai dự án. Có như vậy mới sàng lọc, lựa chọn được các doanh nghiệp thực sự có năng lực tham gia thị trường, chống tình trạng chiếm dụng vốn của khách hàng và các nhà đầu tư thứ phát, giúp thị trường bất động sản ổn định và bền vững.

3.4. Quy định rõ ràng về trách nhiệm quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản

Để tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản nói riêng và thị trường bất động sản nói chung, cần *bổ sung nội dung quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản*, trong đó quy định một số nhiệm vụ quan trọng như: Xây dựng định hướng, chiến lược phát triển thị trường bất động sản quốc gia; chương trình, kế hoạch đầu tư phát triển thị trường bất động sản ở địa phương; xây dựng các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản; xây dựng hệ thống thông tin quốc gia về thị trường bất động sản; phân định rõ trách nhiệm trong quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản của các Bộ ngành liên quan, đặc biệt nhấn mạnh nhiệm vụ của Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; đồng thời bổ sung các chế tài để xử lý vi phạm trong hoạt động kinh doanh bất động sản cũng như không hoàn thành các chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước về thị trường bất động sản.

Như vậy, việc tiếp tục bổ sung, hoàn thiện hệ thống pháp luật về kinh doanh bất động sản là một yêu cầu hết sức cần thiết, xuất phát từ thực tiễn hoạt động kinh doanh bất động sản trên thị trường hiện nay. Hoàn thiện hệ thống pháp luật kinh doanh bất động sản theo hướng thống nhất, đồng bộ với các luật có liên quan như Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng sẽ tạo điều kiện phát triển thị trường bất động sản nói riêng và nền kinh tế thị trường nói chung. □

Tài liệu tham khảo:

- Quốc hội (2006), Luật Kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, ban hành ngày 29/6/2006.
- Chính phủ (2007), Nghị định số 153/2007/NĐ-CP, về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản, ban hành ngày 15/10/2007.
- Chính phủ (2013), Nghị định số 11/2013/NĐ-CP, về quản lý đầu tư phát triển đô thị, ban hành ngày 14/1/2013
- Bộ Xây dựng (2013), “Báo cáo tổng kết tình hình thi hành Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị quyết số 19/2008/QH12 của Quốc hội”, tham luận trình bày tại Hội nghị Tổng kết thi hành Luật Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản và Nghị quyết số 19/2008/QH12 của Quốc hội, Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 5 năm 2013.

Improving the law of real estate business

Abstract:

Besides the success in regulating the development of the real estate market, the law of real estate business in our country still shows many shortcomings which obstruct the development of the market and creates gaps that lack of regulatory control. In order to create a development of real estate market synchronously, legal system for real estate business needs some additional provisions: (1) Expanding the scale of rights and real estate activities for organizations and individuals from abroad, including overseas Vietnamese; (2) Adding business rules for real estate business in the future, for the transfer parts of the project; (3) Issuing regulations regarding the capital requirements for organizations and individuals when doing business in real estate market. (4) Making clearly the state management responsibilities for real estate business.

Thông tin tác giả:

*** Hoàng Văn Cường, Phó giáo sư, Tiến sĩ**

- Tổ chức tác giả công tác: Viện Đào tạo Sau đại học, Trường Đại học Kinh tế quốc dân
- Lĩnh vực nghiên cứu chính: đất đai và bất động sản
- Một số tạp chí đã đăng tải công trình nghiên cứu: Tạp chí Kinh tế và Phát triển, Tạp chí Xây dựng, Tạp chí Địa chính...
- Địa chỉ liên hệ: Địa chỉ email: cuonghv@neu.edu.vn

**** Nguyễn Thị Hải Yến, Thạc sĩ**

- Tổ chức tác giả công tác: Khoa Bất động sản và Kinh tế tài nguyên, Trường Đại học Kinh tế quốc dân
- Lĩnh vực nghiên cứu chính: đất đai và bất động sản
- Một số tạp chí đã đăng tải công trình nghiên cứu: Tạp chí Kinh tế và Dự báo
- Địa chỉ liên hệ: Địa chỉ email: yenbdsneu@gmail.com