

Số: /BC-ĐDBQH

Đồng Tháp, ngày tháng 7 năm 2023

BÁO CÁO

Tổng hợp ý kiến đóng góp Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc tổ chức lấy ý kiến đóng góp dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) dự kiến trình Quốc hội cho ý kiến tại kỳ họp thứ 5, Quốc hội khóa XV. Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Đồng Tháp tổng hợp nội dung góp ý như sau:

1. Về đối tượng áp dụng (Điều 2):

- Đa số ý kiến thống nhất với dự thảo Luật về đối tượng áp dụng.
- Có ý kiến đề nghị điều chỉnh đối tượng áp dụng: “tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản” thành “chủ thể kinh doanh bất động sản” là tổ chức, cá nhân mà đã thực hiện những hành vi pháp lý nhất định được pháp luật công nhận có điều kiện.

2. Về giải thích từ ngữ (khoản 1, Điều 3):

- Một số ý kiến đề nghị điều chỉnh “nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận” thành “nhằm mục đích sinh lợi”, chỉnh lý khái niệm “kinh doanh bất động sản” thống nhất theo Luật Doanh nghiệp, Luật Thương mại để xác định rõ kinh doanh bất động sản là một ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện, chủ thể kinh doanh bất động sản có ngành nghề kinh doanh bất động sản chuyên nghiệp, bảo đảm phù hợp với các luật khác vì có một số tổ chức, cơ quan không nhằm mục đích lợi nhuận mà nhằm mục đích sinh lợi và những mục đích khác.
- Có ý kiến đề nghị phân định rõ khái niệm “kinh doanh bất động sản” và “kinh doanh dịch vụ bất động sản” để thống nhất với các điều khoản trong dự thảo Luật.

3. Về nguyên tắc kinh doanh bất động sản (khoản 4, Điều 4):

- Đa số ý kiến đề nghị quy định lại về nguyên tắc kinh doanh bất động sản do đây chỉ là quyền của công dân, tổ chức, chưa phải là kinh doanh bất động sản;

chủ thể hành nghề kinh doanh bất động sản được phép thực hiện mới là nguyên tắc kinh doanh bất động sản.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung nguyên tắc về việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất không phải đất ở sang đất ở bắt buộc phải qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để bảo đảm công khai, minh bạch, Nhà nước thu được chênh lệch địa tô.

4. Về các hành vi bị cấm (Điều 9):

- Nhiều ý kiến đề nghị bổ sung hành vi bị cấm là “không cung cấp đầy đủ hồ sơ cho khách hàng”, “đưa giá giao dịch trong hợp đồng không đúng với giá thực tế”, “đăng tin, rao bán bất động sản của người khác khi chưa được cho phép”..

- Có ý kiến cho rằng, các hành vi vi phạm phổ biến trong thời gian qua gồm: không công khai hoặc công khai không đầy đủ, trung thực thông tin về bất động sản; gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản; thu tiền mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng quy định và sử dụng tiền này không đúng mục đích; không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

5. Về đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng (khoản 1, Điều 16):

- Đa số kiến đề nghị rà soát khoản 1 để thống nhất với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), theo đó cá nhân nước ngoài không được Nhà nước giao, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, không được nhận quyền sử dụng đất.

- Có ý kiến cho rằng, quy định tại khoản 1 Điều 16 cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà theo pháp luật về nhà ở là chưa thống nhất với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) vì điểm b khoản 2 Điều 10 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định thêm điều kiện là phải “được phép nhập cảnh vào Việt Nam”.

6. Về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản (khoản 3, Điều 18):

Đa số ý kiến đề nghị giảm thời hạn nộp hồ sơ đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền 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 kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc từ thời điểm bên mua nhà ở đã thanh toán đủ tiền theo thoả

thuận xuống 30 ngày do thời hạn 50 ngày là quá dài, ảnh hưởng đến quyền lợi của người được nhận chuyển giao và ảnh hưởng đến nguồn thu ngân sách nhà nước.

7. Về nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng (Điều 22):

- Đa số ý kiến đề nghị tách riêng quy định về nghĩa vụ cho từng loại hình mua, thuê mua và thuê, bảo đảm phù hợp, rõ ràng về mặt pháp lý do đây là ba loại hình hoàn toàn khác nhau.

- Có ý kiến đề nghị cân nhắc quy định bên mua và thuê mua nhà ở, công trình xây dựng thì nhận nhà ở, công trình xây dựng kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất vì khoản 3 Điều 18 dự thảo Luật quy định trong thời hạn 50 ngày sau khi nhận được đủ tiền thì chủ đầu tư mới làm thủ tục để đề nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận nên người nhận nhà ở, công trình xây dựng không thể kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất.

Trên đây là báo cáo tổng hợp ý kiến đóng góp dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) của Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Đồng Tháp./.

Nơi nhận:

- Văn phòng QH;
- Các vị ĐBQH;
- LĐ Văn phòng;
- Lưu VT (Th).

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

Trần Văn Sáu