

**TỔNG HỢP QUY ĐỊNH BẤT CẬP TRONG LĨNH VỰC ĐẦU TƯ,
KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN, NHÀ Ở**

Hiệp hội Nhà thầu Xây dựng Việt Nam (VACC)

STT	Bất cập	Nội dung chi tiết
Bất cập trong hoạt động đầu tư, kinh doanh nhà ở, bất động sản		
1	Bất cập trong quy định về lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại tại Nghị định 30/2021/NĐ-CP	<p>Theo đó, NĐ 30/2021 quy định, nhà đầu tư có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và một phần đất khác thì trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư xác nhận nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư.</p> <p>Thực tế hiện nay, rất nhiều dự án mà nhà đầu tư có đất và đủ điều kiện để làm chủ đầu tư dự án nhà ở theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, đất đó không phải là đất ở hoặc không có một phần đất ở theo quy định tại Nghị định 30/2021 nên không được công nhận làm chủ đầu tư dự án. Chính vì quy định này, hiện nay có rất nhiều dự án không thể triển khai thực hiện được.</p>
2	Bất cập trong quy định về việc hợp tác, liên danh, liên kết giữa các nhà đầu tư để thực hiện dự án	<p>Thực tế, có rất nhiều dự án, hai hoặc ba nhà đầu tư cùng hợp tác, liên danh, liên kết (không thành lập pháp nhân mới) để cùng đầu tư một dự án, và tất cả các nhà đầu tư đều được ghi nhận trên quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư/giấy chứng nhận đầu tư với tư cách là chủ đầu tư dự án. Tuy nhiên, tại Điều 6 Luật Nhà ở và điều 19 Nghị định 99/2015 quy định, Chủ đầu tư không được ủy quyền cho các bên liên danh liên kết ký hợp đồng mua bán nhà ở, hoặc các nhà đầu tư liên danh, liên kết không được thỏa thuận phân chia sản phẩm nhà ở của dự án mà chỉ được chia lợi nhuận bằng tiền hoặc cổ phiếu. Quy định này là bất cập và gây nhiều khó khăn cho các chủ đầu tư. Bởi lẽ họ đều là chủ đầu tư dự án được ghi nhận hợp pháp trên hồ sơ pháp lý dự án. Đã là chủ đầu tư dự án thì họ hoàn toàn có thể thỏa thuận ủy quyền cho chủ đầu tư tư còn lại trong số họ ký hợp đồng mua bán nhà ở, hoặc họ</p>

		cũng được tự do thỏa thuận hình thức phân chia lợi nhuận từ việc hợp tác là bằng tiền mặt hoặc sản phẩm dự án.
3	Bất cập trong thuật ngữ “Chủ đầu tư” hay “Nhà đầu tư”	Luật Đầu tư dùng thuật ngữ “Nhà Đầu tư” để quy định các vấn đề liên quan đến chủ thể thực hiện dự án đầu tư. Tuy nhiên, Luật Đất đai, Luật xây dựng, Luật Nhà ở lại dùng cả thuật ngữ “Nhà đầu tư” và “Chủ đầu tư” để thể hiện chủ thể thực hiện các thủ tục đất đai, đầu tư dự án. Việc thiếu thống nhất trong khái niệm giữa các luật chuyên ngành khiến cho việc áp dụng khó khăn và nhiều trường hợp làm cho dự án không thể triển khai.
4	Bất cập trong quy định về thời gian bảo hành nhà chung cư	Khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở 2014 quy định về thời hạn bảo hành của chủ đầu tư là 60 tháng đối với nhà chung cư. Quy định về thời gian bảo hành đối với nhà chung cư chưa phù hợp với thực tế hiện nay. Vì Theo quy định Luật Xây dựng, thời hạn bảo hành tối đa đối với công trình cấp đặc biệt và cấp I cũng chỉ tối đa là 24 tháng.
5	Bất cập trong việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán đối với bất động sản hình thành trong tương lai	Hiện tại, Luật Kinh doanh bất động sản chỉ quy định chi tiết về thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Điều 59. Nhưng không có quy định chi tiết về thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua đối với các loại bất động sản hình thành trong tương lai khác (không phải nhà ở). Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán đối với các loại hình bất động sản khác (không phải nhà ở) là nhu cầu thực tế của thị trường hiện nay, nhưng Luật Kinh doanh bất động sản không có hướng dẫn, dẫn đến sự lúng túng của chủ đầu tư, của người mua và cả của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có liên quan.
6	Bất cập trong việc chủ đầu tư tự ứng trước kinh phí thực hiện bảo trì nhà chung cư	Khoản 6, Điều 1, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP sửa đổi Điều 36 Nghị định 99/2015/NĐ-CP quy định: khi cần bảo trì đối với phần diện tích sở hữu chung của nhà chung cư trong thời gian Ban quản trị nhà chung cư chưa thành lập thì chủ đầu tư phải tự bỏ kinh phí của mình để thực hiện trước, sau đó sẽ nhận hoàn trả kinh phí này sau khi Ban quản trị được thành lập. Quy định này chưa phù hợp và sẽ gây khó khăn cho cũng như không khuyến khích được chủ đầu tư thực hiện việc bảo trì đối với phần diện

		tích chung khi có sự cố. Bởi lẽ, sau khi phải tự bỏ kinh phí của mình để tiến hành bảo trì, công tác quyết toán kinh phí về sau giữa chủ đầu tư với Ban quản trị là rất khó khăn, dễ xảy ra tranh chấp do những mâu thuẫn, sự không thống nhất giữa các bên về mức chi phí này
7	Bất cập về việc đóng kinh phí bảo trì của chủ đầu tư	<p>Điều 108 Luật Nhà ở quy định: 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 theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó.</p> <p>Quy định này bất cập và gây khó khăn cho chủ đầu tư, bởi lẽ phần diện tích mà chủ đầu tư chưa bán được sẽ có nhiều khung giá khác nhau, nếu buộc chủ đầu tư đóng trên mức giá bán cao nhất, về sau chủ đầu tư không thể thu lại của khách hàng phần chênh lệch này.</p> <p>Đồng thời, thông thường chủ đầu tư có các diện tích thương mại dịch vụ và sẽ tự thực hiện hoạt động quản lý vận hành, bảo trì độc lập với khu vực nhà chung cư. Vì vậy, nếu yêu cầu chủ đầu tư đóng kinh phí bảo trì đối với toàn bộ các phần diện tích này cũng là không phù hợp.</p>
8	Bất cập trong việc quản lý khu vực để xe ô tô trong nhà chung cư	Theo đó, Điều 101 Luật Nhà ở cũng như Thông tư 02/2016 chưa quy định thống nhất về việc đơn vị nào thực hiện quản lý đối với khu vực chỗ để xe ô tô tại nhà chung cư thuộc quyền sở hữu riêng của chủ đầu tư nhưng đã bán cho cư dân (Chủ đầu tư hay đơn vị quản lý vận hành hay cư dân tự quản lý). Điều này gây ra khó khăn cho chủ đầu tư trong quá trình quản lý và dễ nảy sinh các tranh chấp giữa chủ đầu tư và cư dân, bởi lẽ khu vực này rất khó phân chia quyền quản lý.
9	Bất cập trong việc quản lý, giám sát hoạt động của Ban quản trị	Hiện tại, tại Điều 104 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định về quyền và nghĩa vụ của Ban quản trị nhà chung cư. Ngoài ra, trong các văn bản liên quan khác như Nghị định 99/2015/NĐ-CP, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP, hoặc thông tư 02/2016/TT-BXD được sửa đổi bổ sung bằng

		<p>thông tư 06/2019/TT-BXD của Bộ Xây dựng cũng có quy định về phạm vi quyền, nhiệm vụ của Ban quản trị trong vai trò đại diện của các chủ sở hữu.</p> <p>Tuy nhiên, cơ chế giám sát, xử lý các vi phạm của các ban quản trị trong quá trình thực hiện nhiệm vụ thì chưa có quy định một cách cụ thể, rõ ràng. Điều này dẫn đến trong thực tế không ít ban quản trị có nhiều vi phạm trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, gây ảnh hưởng đến lợi ích của chủ sở hữu.</p> <p>Đồng thời, hiện tại Luật Nhà ở chỉ khuyến khích thành viên Ban quản trị là người có kiến thức, kinh nghiệm trong lĩnh vực luật, tài chính, xây dựng. Tuy nhiên theo chúng tôi, nội dung này không nên chỉ dừng lại ở khuyến khích mà phải là tiêu chí bắt buộc mới đảm bảo Ban quản trị hoạt động đúng pháp luật, đảm bảo lợi ích cho cư dân.</p>
Bất cập trong hoạt động xây dựng		
10	Bất cập trong hoạt động xây dựng	<p>Hiện tại, trong quá trình đầu tư, xây dựng dự án, chủ đầu tư phải thực hiện rất nhiều thủ tục liên quan đến xây dựng theo trình tự luật định như: Thẩm định dự án, thẩm định thiết kế cơ sở, thẩm định thiết kế bản vẽ thi công, đánh giá tác động môi trường, thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy, thẩm định về công nghệ dẫn đến thời gian chuẩn bị dự án, cấp giấy phép xây dựng còn kéo dài. Theo đó, chủ đầu tư phải thực hiện xong thủ tục này mới đến thủ tục khác, trong khi đó, rất nhiều thủ tục có thể kết hợp làm cùng nhau. Vì vậy, Luật Xây dựng cũng nên có cơ chế rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục xây dựng cho chủ đầu tư để giúp chủ đầu tư rút ngắn thời gian, chi phí thực hiện các thủ tục xây dựng. Ví dụ, tại TP.Hồ Chí Minh hiện đang triển khai cơ chế “3 trong 1”. Cụ thể, cá nhân, tổ chức chỉ cần nộp hồ sơ đầy đủ theo quy định của cả 3 bước gồm thẩm định cấp phép cơ sở, thẩm định thiết kế kỹ thuật và cấp phép xây dựng sẽ được tiến hành cùng lúc. Giúp rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục nói trên một cách đáng kể.</p>

Bất cập trong vấn đề quy hoạch đô thị		
11	Bất cập trong việc tổ chức lập quy hoạch	<ul style="list-style-type: none"> - Khoản 7, Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị quy định dự án phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, và doanh nghiệp thực hiện dự án phải được chấp thuận cho làm chủ đầu tư thì khi đó, chủ đầu tư dự án mới tiến hành lập và xin phê duyệt quy hoạch chi tiết cho dự án. - Tuy nhiên, Điểm a, Khoản 3, Điều 33 Luật Đầu tư 2020 quy định dự án muốn được chấp thuận chủ trương đầu tư thì phải có quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt để đánh giá quy hoạch của dự án đó có phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã ban hành hay không. Nếu phù hợp thì dự án mới được chấp thuận cho đầu tư. <p>Hai quy định nói trên hiện đang có sự mâu thuẫn lẫn nhau khi cùng điều chỉnh về một vấn đề. Việc có sự mâu thuẫn giữa hai quy định nêu trên khiến doanh nghiệp gặp rất nhiều khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện các thủ tục về chấp thuận chủ trương đầu tư và lập quy hoạch dự án, vì không biết phải làm thủ tục nào trước.</p>
Bất cập trong việc sử dụng đất		
12	Bất cập về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của người nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam	<p>Luật Nhà ở và Luật Đất đai hiện đang có quy định khác nhau về cấp giấy chứng nhận cho người nước ngoài sở hữu nhà ở. Luật Đất đai không công nhận cho người nước ngoài được quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Tuy nhiên, Luật Nhà ở thì quy định người nước ngoài được phép sở hữu nhà ở. Việc công nhận người nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam nhưng không có quyền sử dụng đất là mâu thuẫn.</p>
13	Bất cập về thời hạn có hiệu lực đối với giao dịch quyền sử dụng đất	<p>Luật Đất đai và Luật Nhà ở quy định không giống nhau. Việc chuyển quyền sử dụng đất trong Luật Đất đai có hiệu lực từ thời điểm đăng ký địa chính, nhưng theo Luật Nhà ở, thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là thời điểm bên mua thanh toán nghĩa vụ tài chính.</p>

14	Bất cập trong việc xác định chủ thể sử dụng đất đối với khu vực thuộc sở hữu chung	<p>Theo quy định Luật đất đai hiện hành, chủ đầu tư dự án được xác định là người sử dụng đất đối với đất được giao/cho thuê trong các dự án xây dựng nhà chung cư và chủ đầu có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất. Tuy nhiên, có một số dự án nhà chung cư, một số khu vực thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của nhà chung cư có hình thức sử dụng đất là đất thuê trả tiền thuê hàng năm. Từ đó nảy sinh bất cập là: Diện tích thuộc khu vực sở hữu, sử dụng chung của các nhà chung cư nhưng tiền thuê đất hàng năm thì chủ đầu tư chịu trách nhiệm nộp do người sử dụng đất xác định chỉ là chủ đầu tư. Vì vậy, Luật đất đai, Luật nhà ở cần có các quy định cụ thể hơn xác định trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các khu vực sở hữu chung của nhà chung cư để tránh nảy sinh các tranh chấp có liên quan.</p>
----	---	--