

BÁO CÁO

**Về việc tiếp thu, chỉnh lý, hoàn thiện
dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)**

Kính gửi:

- Thủ tướng Chính phủ;
- Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà.

Thực hiện chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại cuộc họp ngày 09/11/2023, trong đó có nội dung liên quan việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) xử lý tài sản bảo đảm là nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Bộ Xây dựng xin báo cáo như sau:

1. Quy định hiện hành của pháp luật về kinh doanh bất động sản:

Theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản hiện hành (khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và khoản 3 Điều 5 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản) thì “*Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật*” thuộc trường hợp không phải thành lập doanh nghiệp có ngành nghề kinh doanh bất động sản nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật

2. Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi):

Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) sau khi tiếp thu ý kiến ĐBQH, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội và Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã chỉnh lý dự thảo Luật đưa trường hợp này là một trong các trường hợp không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật (tại điểm d khoản 2 Điều 1 dự thảo Luật).

Tại Báo cáo số 590/BC-CP ngày 22/10/2023 của Chính phủ phúc đáp đề nghị của Ủy ban Kinh tế của Quốc hội, Chính phủ đã thống nhất với phương án tiếp thu chỉnh lý dự thảo Luật về vấn đề này của Quốc hội vì đúng bản chất, do các tổ chức tín dụng không có chức năng kinh doanh bất động sản, không đáp ứng điều kiện thành lập doanh nghiệp có ngành nghề kinh doanh bất động sản, việc bán, chuyển nhượng bất động sản để thu hồi nợ chứ không nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận.

Tuy nhiên, việc xác định “d) Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) xử lý tài sản bảo đảm là nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật” (tại điểm d khoản 2 Điều 1 dự thảo Luật) không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật này là đúng bản chất nhưng có thể dẫn đến khoảng trống pháp lý do vấn đề này trước đây được quy định tại Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản (Nghị định số 76/2015/NĐ-CP và Nghị định số 02/2022/NĐ-CP).

3. Đề xuất, kiến nghị:

3.1. Ý kiến của các đơn vị, Bộ, ngành:

Ngày 16/6/2022, tại kỳ họp thứ 3, Quốc hội khóa XV đã ban hành Nghị quyết số 63/2022/QH15, trong đó tại điểm 2.3 của Nghị quyết có nội dung: “*Giao Chính phủ nghiên cứu, đề xuất luật hóa các quy định về xử lý nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu cùng với việc rà soát, sửa đổi, bổ sung Luật Các tổ chức tín dụng; trình Quốc hội xem xét chậm nhất tại Kỳ họp thứ 5 (tháng 5/2023)...*”.

Ngày 04/10/2023, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội có Văn bản số 2264/UBKT15 gửi Chính phủ xin ý kiến về dự thảo Luật Các tổ chức tín dụng (sửa đổi) sau chỉnh lý, trong đó có nội dung: “*Ngoài ra, đề nghị Chính phủ nghiên cứu, có phương án xử lý tài sản bảo đảm là nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ tại dự thảo Luật Các tổ chức tín dụng (sửa đổi) để không tạo ra khoảng trống pháp lý*”. Tuy nhiên, dự thảo Luật Các tổ chức tín dụng (sửa đổi) Quốc hội đang thẩm tra chưa quy định rõ vấn đề này.

Thực hiện chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại cuộc họp ngày 09/11/2023, Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 5175/BXD-QLN lấy ý kiến Văn phòng Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và Bộ Tư pháp về nội dung liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm là nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp tại tổ chức tín dụng để thu hồi nợ.

Ngày 15/11/2023, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có ý kiến “*đề nghị bổ sung quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) cho phép áp dụng quy định điều kiện, thủ tục chuyển nhượng dự án bất động sản quy định tại Luật đối với việc TCTD, CNNHNg, AMC, VAMC xử lý tài sản bảo đảm là dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật*”.

Ngày 15/11/2023, Bộ Tư pháp có ý kiến “*đề nghị Bộ Xây dựng trao đổi và thống nhất với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, đồng thời nghiên cứu đề xuất phương án phù hợp, khả thi, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ và báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định*”.

Trên cơ sở tổng hợp, nghiên cứu ý kiến góp ý của các đơn vị, Bộ, ngành nêu trên.

3.2. Bộ Xây dựng đề xuất phương án giải quyết vấn đề này như sau:

(1) Không quy định trường hợp này là một trong các trường hợp không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), theo đó bỏ điểm d khoản 2 Điều 1 dự thảo Luật.

(2) Bổ sung thêm Khoản 3 Điều 1 dự thảo Luật nội dung “**3. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) xử lý tài sản bảo đảm là nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ thực hiện theo quy định của Luật Các Tổ chức tín dụng và pháp luật có liên quan, không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật**”.

- Quy định nêu trên bảo đảm kế thừa quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản hiện hành (khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và khoản 3 Điều 5 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản).

- Để bảo đảm thực hiện xử lý tài sản bảo đảm của các tổ chức tín dụng là bất động sản, trong đó có việc chuyển nhượng dự án bất động sản (thẩm quyền, trình tự, thủ tục...) vẫn có cơ sở thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản vì không đưa vào trường hợp nằm ngoài phạm vi áp dụng của Luật.

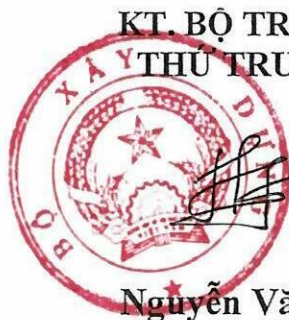
- Để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật, khi Luật Các Tổ chức tín dụng (sửa đổi) đang trong quá trình dự thảo sửa đổi: trường hợp Luật Các Tổ chức tín dụng (sửa đổi) có quy định riêng, cụ thể về việc bán, chuyển nhượng bất động sản là tài sản bảo đảm thì sẽ thực hiện theo quy định của Luật Các Tổ chức tín dụng (sửa đổi); trường hợp Luật Các Tổ chức tín dụng chưa được sửa đổi thì vẫn được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành để bảo đảm không có khoảng trống pháp luật.

Bộ Xây dựng xin kính báo cáo Thủ tướng Chính phủ, Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà xem xét, cho ý kiến chỉ đạo./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Lưu: VT, Cục QLNN&TTBĐS (03b).

KT. BỘ TRƯỞNG
THỦ TRƯỞNG



Nguyễn Văn Sinh