

Tác động của Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam trong tiến trình hoàn thiện pháp luật kinh doanh Bất động sản ở Việt Nam

Doãn Hồng Nhung*

*Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội,
144 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam*

Nhận ngày 05 tháng 05 năm 2009

Tóm tắt. Trong khuôn khổ bài nghiên cứu, tôi đi sâu nghiên cứu về tổ chức, bộ máy và cơ chế hoạt động của Hiệp hội. Cũng từ đó, tác giả tìm hiểu nhiệm vụ, quyền hạn của Hiệp hội kinh doanh bất động sản nhà đất Việt Nam. Tác giả sẽ đi sâu nghiên cứu, đánh giá bước đầu về hội viên tham gia hiệp hội, phân loại hội viên, quyền và nghĩa vụ của các hội viên trong quá trình tham gia. Bài viết đánh giá những tồn tại và hạn chế trong hoạt động của Hiệp hội. Tác giả bước đầu đánh giá sự tác động của Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam trong hoạt động lập quy đồng thời đề xuất một số kiến nghị, giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật điều chỉnh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản nói riêng, góp phần cải cách quy chế hành chính nhằm cải thiện môi trường kinh doanh ở Việt Nam.

Hiệp hội Bất động sản Nhà đất Việt Nam là tổ chức nghề nghiệp được tổ chức và hoạt động theo nguyên tắc tự nguyện của các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế hoạt động trong các lĩnh vực đầu tư, quản lý, khai thác, kinh doanh bất động sản nhà đất. Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam hỗ trợ các tổ chức cá nhân Việt Nam thuộc các lĩnh vực có liên quan trực tiếp đến thị trường bất động sản nhà đất⁽¹⁾.

Mục đích của Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam được xác định là “Tập hợp liên kết các doanh nghiệp đầu tư, quản lý khai thác,

kinh doanh bất động sản nhà đất; bảo vệ lợi ích chung của ngành, lợi ích chính đáng của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản nhà đất và lợi ích của tổ chức cá nhân về sở hữu và sử dụng bất động sản nhà đất; hỗ trợ các doanh nghiệp thành viên của Hiệp hội trên các mặt dự báo thị trường Bất động sản. Hiệp hội kinh doanh bất động sản nhà đất Việt Nam hỗ trợ kinh nghiệm trong hoạt động quản lý, khai thác, kinh doanh, chuyển giao kỹ thuật, công nghệ, cơ sở pháp lý và các lĩnh vực có liên quan đến hoạt động của Doanh nghiệp, góp phần thúc đẩy thị trường Bất động sản Việt Nam, phát triển bền vững hoạt động có hiệu quả và ổn định, nhằm phục vụ tốt nhất nhu cầu của nhân dân về nhà đất”⁽²⁾.

* ĐT: 84-4-3758516.

E-mail: doanhongnhung@yahoo.com

⁽¹⁾ Xem Điều 2 Điều lệ Hiệp hội bất động sản nhà đất Việt Nam (Đại hội lần thứ nhất thông qua ngày 12/9/20002). Bộ Nội vụ ra Quyết định số 05/2002/QĐ-BNV ngày 1-10 20002 phê duyệt bản điều lệ của Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam.

⁽²⁾ Đoạn 2 Điều 2 Điều lệ Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam năm 2002.



Trong khuôn khổ bài nghiên cứu, tôi đi sâu nghiên cứu về tổ chức, bộ máy và cơ chế hoạt động của Hiệp hội. Cũng từ đó, tác giả tìm hiểu nhiệm vụ, quyền hạn của Hiệp hội kinh doanh bất động sản nhà đất Việt Nam. Tác giả sẽ đi sâu nghiên cứu, đánh giá bước đầu về hội viên tham gia hiệp hội, phân loại hội viên, quyền và nghĩa vụ của các hội viên trong quá trình tham gia. Bài viết đánh giá những tồn tại và hạn chế trong hoạt động của Hiệp hội. Tác giả bước đầu đánh giá sự tác động của Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam trong hoạt động lập quy đồng thời đề xuất một số kiến nghị, giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật điều chỉnh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản nói riêng, góp phần cải cách quy chế hành chính nhằm cải thiện môi trường kinh doanh ở Việt Nam.

1. Tổ chức, bộ máy và cơ chế hoạt động của Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam

1.1. Tổ chức bộ máy hoạt động của Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam

Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam chịu sự quản lý của Bộ Xây dựng trong hoạt động đầu tư, quản lý khai thác, kinh doanh bất động sản nhà đất; hoạt động trong khuôn khổ quy định của pháp luật của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam⁽³⁾.

Hiệp hội bất động sản nhà đất Việt Nam được thành lập theo Quyết định số 158/QĐ-TTg ngày 2/3/1999 của Thủ tướng Chính phủ về việc ủy quyền cho Bộ trưởng Trưởng ban Tổ chức - Cán bộ Chính phủ nay là Bộ trưởng Bộ nội vụ cho phép thành lập hội. Ngày 14 tháng 6 năm 2008, Hiệp hội đã tổ chức Đại hội lần thứ hai để tổng kết hoạt động của Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam sau 5 năm hoạt động. Việc tổ chức Đại hội vừa qua là hoàn toàn phù hợp với Điều 11 của Điều lệ của Hiệp hội Bất động sản Nhà đất Việt Nam đã được Bộ

trưởng Bộ Nội vụ phê duyệt tại Quyết định số 05/2002/QĐ- BNV ngày 01 tháng 10 năm 2002.

Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam được tổ chức và hoạt động theo nguyên tắc tự nguyện, tự quản và tự trang trải về tài chính và bình đẳng giữa các hội viên. Ban chấp hành Hiệp hội hoạt động dựa trên nguyên tắc tập trung dân chủ, lãnh đạo tập thể và thiểu số phục tùng đa số⁽⁴⁾.

Hiệp hội Bất động sản Việt Nam là một tổ chức nghề nghiệp được thống nhất trên phạm vi cả nước trong lĩnh vực Bất động sản. Hiệp hội Bất động sản trên đại bàn các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương là các tổ chức nghề nghiệp thống nhất trên phạm vi cấp tỉnh trong lĩnh vực Bất động sản. Hội Kinh doanh bất động sản hoặc Chi hội Bất động sản cơ sở là tổ chức nghề nghiệp được tổ chức trong từng đơn vị doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản. Hiệp hội bất động sản Nhà đất Việt Nam được thành lập trong thời gian qua, có cơ cấu tổ chức hiện nay như sau:

Trong Hiệp hội có các Hội Bất động sản cấp tỉnh và Hội bất động sản cơ sở. Trong các hội hoạt động trong hiệp hội có các Ban chuyên môn của Hiệp hội.

1.2. Cơ chế hoạt động của Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam

Các ban được phân thành Ban Kinh tế tài chính, Ban chính sách, Ban đối ngoại, Ban Pháp luật, Ban Đào tạo, Ban Khoa học công nghệ, Ban thị trường giá cả, Tạp chí Bất động sản. Hiệp hội bất động sản có Văn phòng đại diện của hiệp hội, các trung tâm tư vấn, dịch vụ - du lịch và đào tạo.

Hàng năm, Ban chấp hành hiệp hội triệu tập mỗi năm một lần nhằm đánh giá kết quả hoạt động của hiệp hội trong năm. Số lượng thành viên tham dự và hình thức tổ chức do Ban chấp hành quyết định phù hợp với tình hình, yêu cầu nhiệm vụ cụ thể trong từng giai đoạn. Hiệp hội

⁽³⁾ Xem Điều 4 Điều lệ Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam năm 2002.

⁽⁴⁾ Xem Điều 9 Điều lệ Hiệp hội bất động sản nhà đất Việt Nam năm 2002.



bất động sản tổ chức Đại hội thường niên có báo cáo hoạt động của mình. Đại hội toàn thể của Hiệp hội là cơ quan cao nhất trong Hiệp hội. Đại hội được triệu tập 5 năm một lần⁽⁵⁾.

Đại hội của Hiệp hội bất động sản có thể thảo luận báo cáo tổng kết nhiệm kỳ và phương hướng hoạt động mới của Hiệp hội, đồng thời bàn về quyết định phương hướng, chương trình công tác của hiệp hội và chương trình hành động cụ thể. Hiệp hội bất động sản thảo luận và quyết định các vấn đề quan trọng, quyết toán tài chính. Qua mỗi kỳ đại hội, Ban chấp hành và Đại hội bầu Ban chấp hành Hiệp hội mới, Ban kiểm tra và các Nghị quyết của Đại hội được thông qua theo nguyên tắc đa số.

Hiệp hội bất động sản có thể triệu tập bất thường do Ban chấp hành triệu tập nhằm giải quyết những vấn đề cấp bách liên quan đến tổ chức và nội dung hoạt động của Hiệp hội. Đại hội bất thường sẽ được tổ chức theo đề nghị của 2/3 số ủy viên Ban chấp hành hoặc trên 1/2 số hội viên chính thức yêu cầu⁽⁶⁾.

Ban chấp hành Hiệp hội và Ban kiểm tra do đại hội quyết định và được bầu trực tiếp tại Đại hội. Người đắc cử phải đạt trên 50% số đại biểu dự Đại hội. Số lượng ủy viên được lấy đủ theo số phiếu từ cao xuống thấp. Nhiệm kỳ của Ban chấp hành Hiệp hội là năm (05) năm. Việc miễn nhiệm do Thường vụ Ban chấp hành quyết định và được thông báo tới các hội viên biết để theo dõi và kiểm tra.

Ban chấp hành Hiệp hội họp thường kỳ 6 tháng một lần. Trong trường hợp đột xuất, Chủ tịch Hiệp hội thống nhất với các phó chủ tịch hiệp hội để triệu tập.

Ban Thường vụ do Ban chấp hành Hiệp hội bầu, gồm: Chủ tịch, các phó chủ tịch, tổng thư ký và một số ủy viên, số lượng ủy viên ban thường vụ do Ban chấp hành Hiệp hội quyết định. Ban thường vụ thay mặt ban chấp hành Hiệp hội chỉ đạo, điều hành hoạt động của Hiệp hội giữa 2 kỳ

họp và phải báo cáo kiểm điểm công tác trong các kỳ họp của Ban chấp hành Hiệp hội.

Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản nhà đất có quyền đại diện pháp nhân của Hiệp hội trước pháp luật. Chủ tịch là người lãnh đạo và tổ chức triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội, của hội nghị đại biểu và các quyết định của Ban chấp hành hiệp hội. Chủ tịch hiệp hội ký quyết định bổ nhiệm, bãi miễn và trực tiếp chỉ đạo Tổng thư ký Hiệp hội; Phê duyệt nhân sự văn phòng Hiệp hội và các tổ chức khác do Hiệp hội thành lập.

Chủ tịch hiệp hội bất động sản là người chịu trách nhiệm trước ban chấp hành và toàn thể hội viên về các hoạt động của Hiệp hội.

Các phó chủ tịch Hiệp hội là người giúp việc cho Chủ tịch đảm nhận các lĩnh vực cụ thể và có thể được ủy quyền điều hành công việc của Ban chấp hành khi Chủ tịch vắng mặt.

Tổng thư ký Hiệp hội Bất động sản là người điều hành trực tiếp mọi hoạt động của Văn phòng Hiệp hội Bất động sản. Tổng thư ký là người tập hợp ý kiến và xây dựng Quy chế hoạt động của Văn phòng, Quy chế quản lý tài chính, tài sản của Hiệp hội trình Ban chấp hành về hoạt động của Hiệp hội. Đồng thời, Tổng thư ký Hiệp hội sẽ định kỳ báo cáo cho Ban thường vụ và ban chấp hành về các hoạt động của hiệp hội, lập báo cáo hàng năm, báo cáo nhiệm kỳ của Ban chấp hành. Tổng thư ký quản lý danh sách, hồ sơ và tài liệu về các hội viên và các tổ chức trực thuộc. Tổng thư ký chịu trách nhiệm trước ban chấp hành và trước pháp luật về hoạt động của Văn phòng Hiệp hội. Các nhân viên của văn phòng Hiệp hội được tuyển dụng và làm việc theo chế độ hợp đồng có thời hạn. Ban kiểm tra do đại hội toàn thể Hiệp hội trực tiếp bầu ra. Số lượng thành viên ban kiểm tra do Đại hội thông qua.

2. Nhiệm vụ, quyền hạn của Hiệp hội kinh doanh Bất động sản nhà đất Việt Nam

Nhiệm vụ của Hiệp hội bất động sản là tập hợp, động viên sức mạnh toàn thể các 1 hướng vào việc tổng kết trao đổi kinh

⁽⁵⁾ Xem Điều 11 Điều lệ Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam năm 2002.

⁽⁶⁾ Xem Điều 13 Điều lệ Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt nam năm 2002.



phổ biến tiến bộ khoa học kỹ thuật và công nghệ cho đầu tư.

Hiệp hội quản lý khai thác, kinh doanh bất động sản nhà đất nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả của toàn ngành cũng như của các đơn vị, góp phần nâng cao điều kiện phục vụ các tầng lớp dân cư trong lĩnh vực Bất động sản nhà đất. Hiệp hội đảm nhiệm vai trò đại diện của các doanh nghiệp, là cầu nối giữa nhà nước với các doanh nghiệp thành viên. Hiệp hội phối hợp với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên truyền, phổ biến và quán triệt các cơ chế chính sách và pháp luật thuộc lĩnh vực bất động sản nhà đất cũng như về tổ chức và hoạt động của Hiệp hội. Đề xuất kiến nghị các cơ quan Nhà nước ban hành, sửa đổi và bổ sung các chính sách, cơ chế quản lý, tạo hành lang pháp lý cho các thành viên của Hiệp hội hoạt động có hiệu quả, đúng pháp luật.

Hiệp hội bất động sản nhà đất có thể đề xuất với cơ quan quản lý nhà nước về cơ chế chính sách để phát triển thị trường bất động sản nhà đất, từng bước mở rộng thị trường bất động sản này đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài tham gia đầu tư kinh doanh bất động sản nhà đất theo quy định của pháp luật.

Hiệp hội kinh doanh bất động sản tham gia hoạt động tư vấn, phân biện và giám định xã hội, các chương trình, dự án đề án liên quan đến các hoạt động quản lý Nhà nước về Bất động sản nhà đất khi được các cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước giao cho Hiệp hội. Hiệp hội bất động sản có nhiệm vụ thu thập, xử lý và cung cấp thông tin về thị trường bất động sản, tư vấn, định giá bất động sản nhà đất theo thẩm quyền. Đồng thời hiệp hội còn giới thiệu về các vấn đề kiến trúc, quy hoạch, các hoạt động tư vấn, định giá bất động sản theo thẩm quyền của Hiệp hội. Nêu các vấn đề liên quan đến đầu tư, khai thác vận hành và mua bán bất động sản, tư vấn chương trình phát triển nhà ở đối với các địa phương, các dự án đầu tư phát triển bất động sản của các doanh nghiệp trên lãnh thổ Việt nam cũng như nước ngoài đầu tư tại Việt Nam theo quy định của Pháp luật.

Hiệp hội Bất động sản Việt Nam sẽ đại diện cho các thành viên tham gia vào các tổ chức quốc

tế và khu vực trong lĩnh vực Bất động sản theo quy định của pháp luật. Hiệp hội sẽ tham gia hoà giải các tranh chấp phát sinh giữa các doanh nghiệp đầu tư, quản lý khai thác sử dụng và kinh doanh bất động sản là Hội viên của Hiệp hội. Hiệp hội Bất động sản sẽ phối hợp với các cơ quan pháp luật bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các hội viên khi có tranh chấp trong quá trình đầu tư, quản lý khai thác, mua bán bất động sản với các đối tác, bạn hàng trong nước và nước ngoài.

3. Vị trí, vai trò của Hội viên tham gia Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam

Hiệp hội Bất động sản Việt Nam có quyền tổ chức và hỗ trợ các hoạt động đào tạo, thực tập ở trong và ngoài nước góp phần xây dựng lực lượng đáp ứng yêu cầu phát triển của ngành theo đúng quy định của pháp luật. Hiệp hội là tổ chức giữ vai trò giám sát tư cách đạo đức nghề nghiệp của các hội viên thuộc hiệp hội. Hiệp hội Bất động sản chủ trì các hội nghị, hội thảo, báo cáo chuyên đề, tọa đàm trao đổi kinh nghiệm về các vấn đề có liên quan đến nhiệm vụ và công tác của hiệp hội nhằm mục đích vì sự phát triển toàn diện của hệ thống trong lĩnh vực bất động sản.

Hiệp hội bất động sản có quyền xuất bản các tạp chí, sách báo chuyên ngành và hoạt động cung cấp thông tin cần thiết phục vụ cho các mục tiêu hoạt động của các thành viên Hiệp hội. Hiệp hội có thể tổ chức các trung tâm hoặc các hình thức tổ chức thích hợp trực thuộc hiệp hội để triển khai các hoạt động dịch vụ⁽⁷⁾, đào tạo, tư vấn hoặc thí điểm các mô hình đầu tư có hiệu quả cao. Hiệp hội bất động sản có thể hỗ trợ các thành viên nâng cao khả năng tiếp thu, khả năng tiếp cận với các lĩnh vực hoạt động hoạt động của mình có hiệu quả cao hơn.

4. Phân loại hội viên, quyền và nghĩa vụ của các hội viên trong quá trình tham gia

4.1. Phân loại hội viên

⁽⁷⁾ Xem Luật Kinh doanh Bất động sản năm 200



Hiệp hội bất động sản nhà đất Việt Nam có cơ cấu hội viên gồm 3 loại:

Một là, Hội viên danh dự thông thường là các nhà khoa học, nhà quản lý đang hoạt động trong các cơ quan nhà nước, các viện nghiên cứu, các trường Đại học được Ban chấp hành hiệp hội mời tham gia thường xuyên với Hiệp hội, có nguyện vọng đóng góp kinh nghiệm và trí tuệ cho Hiệp hội. Hội viên danh dự được mời tham gia hiệp hội với tư cách là Hội viên danh dự.

Hai là, Hội viên liên kết là các tổ chức hoặc cá nhân hoạt động trong lĩnh vực tư vấn xây dựng, trang trí nội thất, các ngân hàng, tổ chức tài chính và một số tổ chức có liên quan đến lĩnh vực bất động sản. Hội viên liên kết có thể là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nước ngoài hoặc người nước ngoài hoạt động trong lĩnh vực bất động sản tán thành với tôn chỉ mục đích của Hiệp hội đồng thời tán thành Điều lệ Hiệp hội bất động sản, tự nguyện đóng góp tài chính và tự nguyện xin làm thành viên của Hiệp hội Bất động sản nhà đất thì được Ban chấp hành xem xét kết nạp làm hội viên liên kết của Hiệp hội.

Ba là, Hội viên chính thức là các Tổ chức, cá nhân hoạt động trong đầu tư, quản lý khai thác, kinh doanh bất động sản hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam thuộc các thành phần kinh tế và một số tổ chức, cá nhân có liên quan trực tiếp trong lĩnh vực bất động sản tán thành Điều lệ của hiệp hội. Muốn trở thành thành viên chính thức thì các đối tượng trên cần có đơn tự nguyện xin gia nhập hiệp hội thì đều được xem xét kết nạp làm Hội viên chính thức của Hiệp hội.

4.2. Quyền lợi của hội viên Hiệp hội Bất động sản

Các hội viên bất động sản được tham gia đại hội nhiệm kỳ và Đại hội bất thường theo triệu tập của Ban chấp hành Hiệp hội. Các hội viên được thảo luận, biểu quyết các công việc của Hiệp hội. Các hội viên được kiến nghị, đề đạt ý kiến của mình với cơ quan nhà nước thông qua Hiệp hội bất động sản nhà đất.

Các hội viên được ứng cử, đề cử để bầu vào Ban chấp hành và các chức vụ khác của Hiệp

hội. Với tư cách là thành viên của hiệp hội, mọi thành viên đều được Hiệp hội phổ biến kinh nghiệm nghề nghiệp và có thể nâng cao trình độ thông qua các hình thức; cung cấp thông tin, tài liệu, tham gia hội thảo, các lớp đào tạo, huấn luyện, hướng dẫn kỹ thuật, chuyển giao công nghệ, tham quan, khảo sát thực tế ở trong và ngoài nước.

Hội viên của Hiệp hội bất động sản nhà đất được Hiệp hội giúp đỡ, bảo trợ trong các công trình nghiên cứu khoa học, công nghệ, các sáng kiến phát minh trong nghề nghiệp, bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng theo quy định của pháp luật dân sự, kinh tế, thương mại của Nhà nước. Các hội viên có thể xin ra khỏi Hiệp hội sau khi nộp đơn.

Các hội viên liên kết và hội viên danh dự không có quyền ứng cử, bầu cử vào Ban chấp hành Hiệp hội. Họ được hưởng các quyền lợi khác như hội viên chính thức.

4.3. Nghĩa vụ của hội viên Hiệp hội bất động sản

Hội viên Hiệp hội bất động sản có nghĩa vụ phải nghiêm chỉnh chấp hành đường lối chính sách pháp luật của Nhà nước và các quy định của Điều lệ Hiệp hội bất động sản nhà đất⁽⁸⁾. Các hội viên có thể tuyên truyền phát triển hội viên mới tham gia đông đảo quần chúng nhân dân.

Hội viên của Hiệp hội có thể tham gia các hoạt động và sinh hoạt của Hiệp hội, luôn có tinh thần đoàn kết hợp tác với các hội viên khác để xây dựng tổ chức hội của Hiệp hội ngày càng vững mạnh.

Hội viên của Hiệp hội có thể cung cấp thông tin, số liệu cần thiết phục vụ cho hoạt động của Hiệp hội. Việc đóng góp tài chính cho hiệp hội thì Nhân dân địa phương có thể cung cấp thông tin, số liệu cần thiết phục vụ cho hoạt động Hiệp hội, các hội đóng hội phí hàng năm theo quy định của Hiệp hội và pháp luật hiện hành của Nhà nước.

⁽⁸⁾ Xem Điều 8 Điều lệ Hiệp hội Bất động sản 2002.



5. Thực trạng Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam

5.1. Đánh giá sự tác động của Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam trong hoạt động lập quy

Với tư cách là một tổ chức xã hội nghề nghiệp có chức năng là một tổ chức phản biện trong hoạt động xây dựng văn bản quy phạm pháp luật, trong thời gian vừa qua Hiệp hội đã tích cực tham gia góp ý kiến vào quá trình soạn thảo các văn bản pháp luật quan trọng như: Luật xây dựng năm 2003, Luật đất đai năm 2003, Luật Nhà ở năm 2005, Luật kinh doanh bất động sản năm 2006. Trong năm 2007 và 2008 đã tham gia góp ý vào Dự án Luật Đăng ký bất động sản và Luật giao dịch bảo đảm, Luật sửa đổi một số điều của Luật đất đai năm 2003.

Hiệp hội Bất động sản nhà đất đã phối hợp với Cục quản lý nhà và tổ chức các cuộc hội thảo về phát triển và quản lý nhà chung cư. Hội thảo được tổ chức ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh đã mời chuyên gia nước ngoài tham gia. Hội thảo đã mời một số chuyên gia nước ngoài tham gia. Hiệp hội bất động sản đã có các hoạt động phối hợp với VCCI (Phòng thương mại công nghiệp Việt Nam) đã tổ chức hội thảo phục vụ cho việc góp ý các dự luật quan trọng của đất nước. Hiệp hội Bất động sản đã tổ chức trung tâm ý kiến của các hội viên để góp ý và các cơ chế, chính sách điều tiết trong kinh doanh Bất động sản của UBND Thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiệp hội bất động sản nhà đất Việt Nam đã tham gia vào hiệp hội bất động sản thế giới năm 2003. Tính đến tháng 6/2008 Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam đã tổ chức gặp gỡ và tiếp xúc với nhiều đoàn khách quốc tế. Hiệp hội đã đặt quan hệ với các Hiệp hội Bất động sản của Xing-ga-po; Đài Loan, Indônêxia, Hàn Quốc, Đức, Pháp, Mỹ.

Hiệp hội đã cử nhiều đoàn đại biểu thăm dự Hội nghị Hiệp Hội Quy Hoạch và Nhà ở các nước Đông Nam Á (AAPH) lần thứ XIII tổ chức tại đảo Ba li. Tại đại hội này, Tổng thư ký Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam Ông Đặng Anh Khôi đã được bầu làm phó Chủ tịch AAPH.

Hiệp Hội Bất động sản Nhà đất Việt Nam đã tham dự Đại hội Liên đoàn Bất động sản quốc tế (FIABCI) lần thứ IV tổ chức tại Béc-lin (Cộng hoà liên bang Đức).

Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam còn là thành viên Liên đoàn Bất động sản thế giới - Khu vực Châu Á Thái Bình Dương (FIABCI-ASIA PACIFIC).

Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam đã thiết lập mối quan hệ với tổ chức phát triển BDS Quốc tế, Tập đoàn Mess Muenchen, Israel⁽⁹⁾. Trong năm 2006, Hiệp hội bất động sản đã phối hợp với Hiệp hội bất động sản Liên bang Mỹ tổ chức Hội thảo quốc tế Tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh với chủ đề “Kinh nghiệm phát triển thị trường Bất động sản”⁽¹⁰⁾. Qua hội thảo này, các cán bộ, nhân viên và các thành viên của Hiệp hội học hỏi được nhiều kinh nghiệm từ Hiệp hội bất động sản của Liên bang Mỹ.

Năm 2007, Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt nam đã tổ chức thành công triển lãm bất động sản Quốc tế 2007 tại thành phố Hồ Chí Minh. Hiệp hội đã tổ chức thành công diễn đàn hợp tác Bất động sản quốc tế tại Hà Nội.

Thông qua các hội thảo, các hoạt động của Hiệp hội và các thành viên đã góp ý kiến rất thiết thực cho việc xây dựng pháp luật của Nhà nước Việt Nam. Cuối năm 2007, Hiệp hội Bất động sản Nhà đất Việt Nam đã tiến hành Lễ ký kết thoả thuận hợp tác giữa Hiệp hội phát triển Nhà ở Hàn Quốc hướng tới việc trao đổi, hợp tác trong công tác tìm hiểu, nghiên cứu về nhà ở và phát triển lĩnh vực bất động sản. Thông qua sự hợp tác này, hai hiệp hội đã ngày càng phát triển. Mối quan hệ hợp tác song phương vì lợi ích của hội viên của hai Hiệp hội của hai nước.

Hiệp hội đã đặt mối quan hệ hợp tác với nhiều đoàn từ nhiều nước đến Việt Nam tìm hiểu thị trường và đối tác kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản như: Hiệp hội Bất động sản quốc gia Mỹ (NAR); Hiệp hội nhà ở Hàn quốc (KHA);

⁽⁹⁾ Báo cáo kết quả hoạt động từ đại hội lần thứ nhất đến nay và phương hướng công tác nhiệm kỳ hai của Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam năm 2008.

⁽¹⁰⁾ Tài liệu hội thảo tháng 5/2006 “Kinh nghiệm thị trường bất động sản”. Bộ Xây dựng.



Hiệp hội Bất động sản Singapore (REDAS); Tổ chức phát triển Bất động sản Quốc tế; Tập đoàn BĐS Mess Muenchen; Tập đoàn Bất động sản Gemdale-Trung Quốc.

5.2. Đánh giá những tồn tại và hạn chế trong hoạt động của Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam

Hiệp hội bất động sản trong những năm qua gặp nhiều khó khăn. Việc vận động đóng góp hội phí còn chậm làm ảnh hưởng nhiều đến hoạt động của Hiệp hội. Các hoạt động hỗ trợ hội viên Hiệp hội Bất động sản nhà đất gặp nhiều bất cập, chưa được thực hiện đầy đủ và chưa thường xuyên. Nhiều hoạt động vẫn chưa tạo được không khí gắn kết giữa các hội viên.

Cơ sở vật chất và điều kiện về trang thiết bị vẫn đang trong giai đoạn phát triển nên còn nhiều hạn chế, thiếu thốn nhiều mặt. Đặc biệt trong giai đoạn hiện nay cần có địa điểm làm việc đảm bảo tốt cho hoạt động của hiệp hội vẫn chưa có.

Trong hoạt động trên thị trường, Hiệp hội Bất động sản nhà đất chưa có sự gắn kết, phối hợp giữa các bộ phận. Hoạt động của Ban chấp hành chưa đồng bộ và còn gặp nhiều hạn chế. Nhiều dự kiến triển khai gặp khó khăn trong phát triển các đối tác, các hoạt động đối ngoại trong lĩnh vực bất động sản còn nhiều hạn chế.

Việc tổ chức gặp gỡ trao đổi với hội viên để giải quyết những khó khăn phát sinh trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Nhiều hội viên, uỷ viên ban chấp hành do bận nhiều công việc nên việc tham gia các cuộc họp của hiệp hội rất khó đông đủ các thành viên.

6. Hoàn thiện chính sách, pháp luật thúc đẩy hoạt động của Hiệp hội Bất động sản Nhà đất Việt Nam

6.1. Phương hướng hoàn thiện hoạt động của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam

Một là, cần chuyên nghiệp hoá hoạt động đóng góp xây dựng và phản biện chính sách trong lĩnh vực nhà đất, xây dựng trên toàn quốc

Hai là, Các hoạt động trực diện và chính sách, các diễn đàn cần được công khai trao đổi.

Ba là, Hiệp hội cần chủ động đề xuất những vấn đề mới, những vấn đề phát sinh trong thực tiễn kinh doanh bất động sản, trong quá trình triển khai các dự án đầu tư để có thể phát huy lợi thế của Hiệp hội. Cũng từ đó có thể đánh giá sâu sắc, chặt chẽ về các chính sách của Nhà nước.

Bốn là, cần học tập, trao đổi kinh nghiệm, thành công của một số hiệp hội doanh nghiệp trong và ngoài nước trong quá trình Việt Nam đang từng bước hội nhập kinh tế hiện nay.

6.2. Các giải pháp hoàn thiện tổ chức bộ máy hoạt động của Hiệp hội

Một là, Hiệp hội cần đẩy mạnh các hoạt động trong vai trò phản biện chính sách xã hội trong quá trình xây dựng pháp luật khi Việt Nam đã trở thành thành viên thứ 150 của WTO.

Hai là, Tập trung xây dựng, kiện toàn các Ban chuyên môn của Hiệp hội trong giai đoạn từ năm 2008-2010-2020.

Ba là, Đổi mới phương thức hoạt động của Ban chấp hành Hiệp hội và Ban thường vụ sao cho hiệu quả hơn nữa trong giai đoạn phát triển mới của đất nước.

Bốn là, triển khai xây dựng và hoàn thiện Văn phòng, trụ sở của Hiệp hội Bất động sản Nhà đất Việt Nam .

Năm là, cần thường xuyên tổ chức kiểm tra, đánh giá, tổng kết các kết quả đạt được và khắc phục những thiếu sót trong quá trình triển khai hoạt động. Muốn nâng cao chất lượng hoạt động, các nhà quản lý cần tìm ra những nguyên nhân chủ quan và các giải pháp khắc phục có hiệu quả tốt nhất. Tổ chức các hội nghị, hội thảo trong nước, khu vực và quốc tế hướng đến mục tiêu phát triển tổ chức Hiệp hội, tăng cường trao đổi kinh nghiệm trong hoạt động kinh doanh bất động sản,

Sáu là, quan tâm và phát triển công tác đào tạo cán bộ, chuyên viên có trình độ cao trong lĩnh vực bất động sản. kiện toàn lực lượng hành nghề môi giới, định giá và quản lý sàn giao dịch sản. Cần học hỏi kinh nghiệm về qua



doanh bất động sản từ nước ngoài nhằm đáp ứng nhu cầu về lĩnh vực kinh doanh mới ở Việt Nam.

Bây là, cần xây dựng Quy chế quản lý tài sản, tài chính; Quy chế Hoạt động của Ủy ban kiểm tra Hiệp hội; Quy chế hoạt động của Ban đào tạo Hiệp hội; Quy chế hoạt động của Tạp chí bất động sản của Hiệp hội Bất động sản - Nhà đất Việt Nam... để hoạt động của Hiệp hội có thể phát huy vai trò là một tổ chức nghề nghiệp phản biện trong hoạt động xây dựng văn bản quy phạm pháp luật. Kết quả bước đầu trong việc kiến nghị với Nhà nước về chính sách pháp luật có liên quan đến thủ tục đăng ký trước bạ, thuế chuyển nhượng nhà đất đã được thực thi trên phạm vi cả nước đã giảm từ 1% xuống 0,5% từ tháng 8 năm 2008. Đây chính là tin vui cho những người có nhu cầu hợp thức hoá giấy tờ về nhà đất trên cả nước. Cũng từ đây, việc công khai hoá, minh bạch hoá thông tin về nhà đất trở thành nhân tố góp phần cho thị trường Bất động sản ở Việt Nam phát triển lành mạnh và đúng hướng.

7. Kết luận

Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam mới hoạt động từ năm 2002 đến nay, trong thời gian

ban đầu hoạt động đã gặp nhiều khó khăn cả về chủ quan và khách quan. Nhưng trên thực tế Hiệp hội luôn thể hiện nhiều cố gắng. Hiệp hội Bất động sản trong thời gian tới sẽ làm tốt hơn trong vai trò là một tổ chức xã hội nghề nghiệp, phản biện các chính sách của nhà nước trong lĩnh vực xây dựng. Những đóng góp ý kiến của Hiệp hội là sản phẩm có được sự kết hợp hài hoà giữa Nhà nước và xã hội. Nó là tiếng đồng vọng từ ý nguyện của người dân, từ doanh nghiệp kinh doanh bất động sản Việt Nam trong tiến trình hội nhập kinh tế khu vực và quốc tế.

Tài liệu tham khảo

- [1] Điều lệ Hiệp hội bất động sản nhà đất Việt Nam năm 2002.
- [2] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006.
- [3] Báo cáo kết quả hoạt động từ đại hội lần thứ nhất đến nay và phương hướng công tác nhiệm kỳ hai của Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam năm 2008.
- [4] Tài liệu hội thảo tháng 5/2006 “Kinh nghiệm phát triển thị trường bất động sản”, Bộ Xây dựng.

Impact of Vietnam housing-real estate association in the perfection process of business Law on real estate in Vietnam

Doan Hong Nhung

*School of Law, Vietnam National University, Hanoi,
144 Xuan Thuy, Cau Giay, Hanoi, Vietnam*

In the Framework of study, the author has profoundly studied on organization, apparatus and operational mechanism of Vietnam housing-real estate Association. From the process of study on activity of real estate business Association its impact in legislative activity, the author commented and analyzed duties powers of Vietnam housing - reastate Association. The author will porofoundly study initially assess on members to take part in the Association, to classify members, rights and obligations of members in the participation process. The written magazine assessed the existences and limits the association activity. Through that, the author will initially access the impact of Vietnam housing - real estate association in regulation activity as well as to bring forward some petitions, solutions which aim to perfect the regulation law on domain of real estate business in pa contribute to reform the administrative regulation for improving the business environment in Vietnam.

