

EBOOK

VỀ MỘT SỐ VẤN ĐỀ PHÁP LÝ BẤT ĐỘNG SẢN "HÓC BÚA" NHẤT

TÁC GIẢ
NGUYỄN ANH

NGƯỜI TRUYỀN CẢM HỨNG VÀ
ĐỒNG HÀNH CÙNG BẠN

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản "hóc búa" nhất]

MỤC LỤC

2

LỜI GIỚI THIỆU.....	4
SỔ ĐỎ/SỔ HỒNG - CÁCH PHÂN BIỆT THẬT, GIẢ	7
LẬP VI BẰNG XÁC NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT/QUYỀN SỞ HỮU NHÀ KHI KHÔNG CÓ GIẤY TỜ CHỨNG MINH QUYỀN SỬ DỤNG/QUYỀN SỞ HỮU – HIỂU SÂU HƠN CÁC VẤN ĐỀ PHÁP LÝ.....	14
MUA BÁN NHÀ Ở CÓ SẴN - QUY TRÌNH VÀ HỢP ĐỒNG MẪU DÙNG TRONG MUA BÁN NHÀ Ở CÓ SẴN.....	20
CHO THUÊ NHÀ Ở - NHỮNG VẤN ĐỀ PHÁP LÝ CẦN LƯU Ý.....	36
SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN - ĐÔI ĐIỀU CHIA SẺ VÀ NHỮNG ĐIỂM NHẤN QUAN TRỌNG KHI KINH DOANH SÀN.....	41
QUY TRÌNH CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ HỢP ĐỒNG MẪU DÙNG TRONG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	54
HỢP ĐỒNG MẪU TRONG MUA BÁN CĂN HỘ VÀ NHỮNG ĐIỀU LƯU Ý TRƯỚC KHI ĐẶT BÚT KÝ.....	65
"CỨ CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, TỰ KHẮC CHẴNG CẦN LO GÌ?"	72
QUY ĐỊNH VỀ VẤN ĐỀ SỞ HỮU NHÀ Ở CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI.....	85
CÁC THUẬT NGỮ PHÁP LÝ CĂN BẢN VỀ BẤT ĐỘNG SẢN	90
CHÂN DUNG NHỮNG NGƯỜI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN CHÂN CHÍNH DƯỚI CÁ GÓC ĐỘ PHÁP LÝ VÀ THỰC TẾ.....	102
CONDOTEL - ĐAU ĐÓN, THUA THIẾT VÀ MỆT MỎI!	116
NHẬN DIỆN ĐỘ "SẠCH" CỦA CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN DƯỚI GÓC ĐỘ PHÁP LÝ.....	125

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

TÌNH TÁO VÀ LUÔN TÌNH ĐÒN ĐỂ NHẬN RA NHỮNG CHỦ ĐẦU TƯ "CÓ TÂM", "CÓ UY TÍN", "CÓ TẦM"	133
THỰC CHẤT CÁI GỌI LÀ “HỢP ĐỒNG HỢP TÁC ĐẦU TƯ/GÓP VỐN/VAY” TRONG GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI	146
HIỂU THẾ NÀO CHO ĐÚNG VỀ BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI?	155
CẦN CHÚ Ý CÁC VẤN ĐỀ PHÁP LÝ NÀO KHI THỰC HIỆN CÁC GIAO DỊCH CHO THUÊ CĂN HỘ/NHÀ ĐẤT?	165
TIPS CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ KHI CHƯA ĐƯỢC CẤP SỔ HỒNG.....	173
BÀN LUẬN VỀ CÂU CHUYỆN KÊ KHAI GIÁ BÁN THẤP HƠN GIÁ THỰC TẾ DƯỚI GÓC ĐỘ PHÁP LÝ.....	181
TẠI SAO NHÀ ĐẦU TƯ VÀ CHỦ SÀN CẦN HIỂU VỀ PHÁP LÝ?	187
HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN QUẢN LÝ, SỬ DỤNG VÀ ĐỊNH ĐOẠT QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT	195
HẬU HỌA MUA ĐẤT, MUA NHÀ NHỜ NGƯỜI ĐỪNG TÊN HỘ	201
HÙN VỐN MUA CHUNG, COI CHỪNG ĐỔ BỂ NẾU KHÔNG HIỂU PHÁP LÝ.	208
LUẬT NHÀ Ở MỚI NHẤT VÀ TẤT TẦN TẬT CÁC VĂN BẢN HƯỚNG DẪN THI HÀNH	214
ĐẤT ĐAI VÀ CÁC VĂN BẢN HƯỚNG DẪN	222
TẤT TẦN TẬT CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	236
LỜI TẠM KẾT	243
TUYÊN BỐ BẢN QUYỀN	245

LỜI GIỚI THIỆU

Chào các bạn, những người mà tôi thương quý,

Cuốn Ebook này là một món quà chứa đựng các tri thức về pháp lý ngành bất động sản mà tôi muốn dành tặng cho các bạn, những người đang cần đọc nó để áp dụng trong việc đưa ra các quyết định sáng suốt khi kinh doanh, đầu tư hay môi giới bất động sản...

Dù bạn là những người môi giới bất động sản?

Hay là nhà đầu tư kinh doanh bất động sản?

Hoặc là những chủ sàn giao dịch, những khách hàng mua để sử dụng?

Và

Thì....những nội dung, chủ *thậm chí dù bạn là bất cứ ai muốn tìm hiểu kiến thức pháp lý về ngành bất động sản?....*đề được đề cập trong Cuốn Ebook nhỏ nhắn này cũng sẽ giúp bạn hiểu thêm phần nào những kiến thức về pháp lý trong ngành bất động sản. Pháp lý của ngành chính là một những những cơ sở minh thị và rõ ràng nhất bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bạn khi đầu tư, kinh doanh, hoặc tham gia những hoạt động có liên quan đến ngành bất động sản.

Từ những kinh nghiệm thực tiễn trong tư vấn, đầu tư kinh doanh và hiểu biết về pháp lý bất động sản của mình, tôi tổng hợp những vấn đề nổi cộm được nhiều người quan tâm nhất, phân tích và đánh giá sơ bộ những chủ đề “hóc búa” trong ngành dưới góc độ pháp lý. Những tổng hợp, phân

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

tích và đánh giá của tôi được thể hiện qua các chủ đề khác nhau dưới những nhận định nghiêm túc của cá nhân dựa trên các quy định pháp luật hiện hành về bất động sản và kinh doanh bất động sản.

Không chỉ có vậy, một số bài viết, chủ đề trong Cuốn Ebook của tôi còn dẫn chiếu đến quy định của pháp luật để bạn tham khảo, chỉ rõ các nguồn luật mà bạn có thể áp dụng khi giải quyết một hoặc một vài vụ việc trên thực tế. Đồng thời, có những bài viết, chủ đề hữu ích mà tôi hướng tập trung đến bạn khi: Bạn là người mua bất động sản để ở, đầu tư, kinh doanh; Bạn là những nhân viên môi giới bất động sản chuyên nghiệp; Bạn là các chủ sàn giao dịch bất động sản có uy tín; Hay bạn là những chủ đầu tư có tâm, có tầm với người tiêu dùng... Tất cả các bài viết, chủ đề của tôi trong Cuốn Ebook sẽ thực sự có giá trị thiết thực với bạn khi bạn biết cách đọc, hiểu, vận dụng trên thực tế nghiên cứu, kinh doanh hay làm việc. Cũng giống như bất cứ Cuốn Ebook nào khác, tôi tin rằng, Cuốn Ebook này chỉ thực sự có ý nghĩa và giá trị khi bạn biết cách sử dụng hiệu quả những nội dung mà bạn thấy rằng nó quan trọng, cần thiết cho chính bạn!

Bạn thân mến,

Tôi xin gửi tặng bằng tình cảm chân thành của mình tới bạn Cuốn Ebook này để bạn có thể tiếp cận những kiến thức, kinh nghiệm và những bài học quý báu trong đầu tư, kinh doanh bất động sản dưới góc nhìn pháp lý.

Ở một mức độ hay góc độ nào đó, Cuốn Ebook sẽ không thể là một bản tóm tắt đầy đủ, hoàn hảo về tất cả những điều mà bạn đang cần, vì

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “học búa” nhất]

vậy, tôi thật lấy làm tiếc và xin lỗi bạn nếu như Cuốn Ebook chưa làm bạn hài lòng thực sự. Tuy nhiên, có một điều mà tôi luôn tin tưởng rằng, dù những mưu cầu của bạn là nhiều hay ít, những mong muốn của bạn là dày hay mỏng....thì nhiều chủ đề, bài viết được đề cập trong Cuốn Ebook này của tôi sẽ vẫn là những Cẩm nang quý giá dành cho bạn trên hành trình nâng cao kiến thức pháp lý về ngành bất động sản.

Dành những yêu thương nhất gửi tặng bạn **Cuốn Ebook về một số vấn đề pháp lý “học búa” nhất ngành bất động sản!**

Trân trọng,

Tác giả Nguyễn Anh

SỔ ĐỎ/SỔ HỒNG - CÁCH PHÂN BIỆT THẬT, GIẢ

7

I. Kết cấu của một tờ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất/Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất

- Giấy chứng nhận do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành theo một mẫu thống nhất và được áp dụng trong phạm vi cả nước đối với mọi loại đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Giấy chứng nhận gồm một tờ có 04 trang, in nền hoa văn trống đồng màu hồng cánh sen (được gọi là phôi Giấy chứng nhận) và Trang bổ sung nền trắng; mỗi trang có kích thước 190mm x 265mm; bao gồm các nội dung theo quy định như sau:

+ Trang 1 gồm Quốc hiệu, Quốc huy và dòng chữ *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”* in màu đỏ; mục *“I. Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”* và số phát hành Giấy chứng nhận (số seri) gồm 02 chữ cái tiếng Việt và 06 chữ số, được in màu đen; dấu nôi của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

+ Trang 2 in chữ màu đen gồm mục *“II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”*, trong đó có các thông tin về thửa đất, nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm và ghi chú; ngày tháng năm ký Giấy chứng nhận và cơ quan ký cấp Giấy chứng nhận; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận;

+ Trang 3 in chữ màu đen gồm mục “III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” và mục “IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận”;

+ Trang 4 in chữ màu đen gồm nội dung tiếp theo của mục “IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận”; nội dung lưu ý đối với người được cấp Giấy chứng nhận; mã vạch;

+ Trang bổ sung Giấy chứng nhận in chữ màu đen gồm dòng chữ “Trang bổ sung Giấy chứng nhận”; số hiệu thửa đất; số phát hành Giấy chứng nhận; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận và mục “IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận” như trang 4 của Giấy chứng nhận;

+ Nội dung của Giấy chứng nhận quy định này do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (đối với nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai) tự in, viết khi chuẩn bị hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp.

Như vậy, về kết cấu của một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất/Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất cần nhất thiết phải có những thông tin nêu trên. Nếu thiếu những thông tin và kết cấu như trên, bạn cần nhanh chóng đặt ra nghi vấn đề tính xác thực của tờ Giấy đó.

II. Phân biệt thật, giả của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất/Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất 9

Có những cách phân biệt thật, giả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất/Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất sau đây:

1. Thứ nhất, tự mình kiểm chứng thông tin từ giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất/Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất xem nó là thật hay giả?

a) Nếu là giấy thật thì sẽ phải kiểm tra các tiêu chí cụ thể như sau:

- Ghi đúng thông tin theo cách ghi của quy định của pháp luật (nếu cần biết rõ thì hỏi thêm để biết). Hiện nay pháp luật đã quy định rất rõ về cách ghi thông tin liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất/Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất ;
- Nội dung ghi phải rõ ràng, không bị tẩy xóa, không bị vỡ chữ, nhàu chữ, sai chữ, sửa chữ hoặc có tác động ngoại lực làm ảnh hưởng đến nội dung của chữ được in, được ghi trên Giấy;
- Màu chữ, màu mực, hình dáng con dấu, độ đậm nhạt của con dấu, không bị tẩy xóa, chèn lấn, viết đè chữ mà không có dính chính cụ thể cho việc đó...
- Giấy, hoa văn, họa tiết phải có độ sần, có độ dày mỏng, thể hiện được đúng khuôn mẫu, phôi mẫu của Nhà nước....
- Sổ hồng, sổ đỏ thật được in bằng phương pháp in offset nên màu sắc rất sắc nét, màu mực đồng màu trên cùng một chi tiết in.

b) Nếu là giấy giả thì các thông tin sẽ thường có vấn đề như sau:

- Thông tin ghi sai hoặc thiếu hoặc thừa theo quy định của pháp luật về cách ghi các thông tin trên giấy, ví dụ: ghi sai nội dung về chủ sở hữu, về tình trạng đất, loại đất, mục đích sử dụng đất....
- Các thông tin có dấu hiệu bị tẩy xóa, sửa chữa, có những dấu hiệu khác thường so với thực tế...
- Màu sắc, độ đàn hồi, sự dày mỏng của kiểu chữ, nét chữ, màu dấu, con dấu, màu mực ...không giống như những loại Giấy thật bình thường.
- Số đo, số hồng giả do in màu kỹ thuật số nên chi tiết in không sắc nét, trên cùng một chi tiết in có nhiều hạt mực có màu đậm nhạt khác nhau.
- Kiểm tra các vị trí có thể bị tẩy xóa cơ học: Số tờ, số thửa, mã vạch; Số vào sổ quyết định; Loại đất, Thời hạn; Hình thức sử dụng, Diện tích (bằng số, bằng chữ).
- Đối với các sổ có trang bổ sung cần kiểm tra phương pháp in của phôi trang bổ sung (in offset), dấu giáp lai của trang phụ lục với sổ (kiểm tra phương pháp đóng dấu), các vị trí của trang bổ sung có bị tẩy xóa hay không (chuyển quyền sử dụng đất, diện tích...) Nếu sổ đã thế chấp nhiều lần cần kiểm tra kỹ dấu, chữ ký của Văn phòng đăng ký nhà đất hoặc phòng tài nguyên và môi trường.

2. Thứ hai, yêu cầu cơ quan, tổ chức, cá nhân có chức năng giám định thực hiện việc giám định xác định tính thật, giả của tờ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất/Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất.

- Khi cảm thấy không tự tin vào bản thân mình trong việc phân biệt Giấy thật giả, bạn sẽ phải cần tìm đến những người có đủ thẩm quyền, chức năng, có chuyên môn để nhận biết về tính thật, giả của loại giấy đó thông qua việc: xem xét màu mực, màu chữ, thông tin, loại giấy,....Họ sẽ là những giám định viên, tổ chức giám định đủ chức năng giám định loại giấy mà bạn cung cấp và cho bạn một kết luận hợp lý.

- Khi tìm đến những đơn vị, cá nhân này, bạn buộc phải chịu mất một khoản chi phí để có thể phân biệt được thật giả của giấy nhé!

3. Thứ ba, bạn nên tìm đến các Văn phòng công chứng, tìm đến các Công chứng viên, hoặc tìm đến cơ quan Nhà nước (Phòng Tài nguyên Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai...) để họ tra cứu, tìm hiểu xem nó là Thật hay Giả nhé

- Hiện nay việc tra cứu thật giả của một thửa đất hoặc một căn nhà sẽ là công việc vô cùng đơn giản đối với các chuyên viên tại Phòng tài nguyên, hoặc Văn phòng đăng ký đất đai. Vì vậy bạn có thể tìm đến họ nhận sự trợ giúp. Tất nhiên, về chi phí và mối quan hệ, là việc bạn cần cân nhắc.

- Ngoài ra, các Văn phòng công chứng hiện nay đang sử dụng chung phần mềm UCHI – phần mềm quản lý hợp đồng công chứng và dữ liệu ngăn chặn, cho phép người dùng tra cứu thông tin toàn bộ dữ liệu ngăn chặn và hợp đồng công chứng đã được đồng bộ lên hệ thống. Họ cũng dễ dàng tìm kiếm được thông tin về giao dịch chuyển nhượng liên quan đến thửa đất, căn nhà được xác định trên giấy đó (tránh rủi ro khi mua phải tài sản chuyển nhượng qua nhiều lần, nhiều chủ rồi) và tra cứu được thông tin thật, giả của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Tất nhiên, có thể có những tờ giấy giả giống y như tờ giấy thật, điều này bạn không thể phân biệt được, không thể tự mình phân biệt nổi, thậm chí có những Công chứng viên hoặc Văn phòng công chứng lâu năm với nhiều kinh nghiệm cũng khó nhận khi phân biệt được nó. Lúc này, bạn sẽ phải cần tìm đến các tổ chức giám định. Dù giống y như đúc thì Giả sẽ không bao giờ giống được 100 % với Thật.
- Ngoài ra, trên thực tế còn có nhiều cách kiểm tra khác nhau, như kiểm tra bằng đèn pin, bằng kính núp...Tuy nhiên, những phương pháp này có tính chính xác không cao, bạn có thể cân nhắc lựa chọn sao cho phù hợp với nhu cầu của bạn!

III – Lời khuyên chân tình

13

1. Khi giao dịch mua nhà, thuê nhà, bạn cần xem xét thật kỹ các Giấy tờ, trong đó quan trọng nhất là Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất. Nếu bạn xem qua loa, sau này gặp rủi ro mua phải căn nhà, mảnh đất đã được bán qua tay nhiều người hoặc mua qua sổ giả bị người ta lừa mất tiền thì bạn ráng chịu nha.

2. Bạn cần phải có sự chắc chắn về tính thật, giả của Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất thì mới quyết định mua/hoặc thuê....Trong trường hợp để có xác thực hiện, bạn cần đến trực tiếp nơi nhà, nơi đất được cấp Giấy tờ đó. Ngoài ra bạn cũng cần xem thêm các giấy tờ khác liên quan đến nhân thân người bán để củng cố thêm niềm tin.

3. Cần liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai để có niềm tin cao nhất khi giao dịch bất động sản, qua đây bạn sẽ có cơ sở xác minh những băn khoăn, lo lắng của bạn. Tất nhiên sẽ phải chịu mất ít chi phí để nhận sự hỗ trợ của các chuyên viên, nhân viên tại Văn phòng. Nhưng chi phí đó bỏ ra cũng xứng đáng vì nó giúp bạn thêm niềm tin mãnh liệt hơn.

LẬP VI BẰNG XÁC NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT/QUYỀN SỞ HỮU NHÀ KHI KHÔNG CÓ GIẤY TỜ CHỨNG MINH QUYỀN SỬ DỤNG/QUYỀN SỞ HỮU – HIỂU SÂU HƠN VỀ CÁC VẤN ĐỀ PHÁP LÝ

14

Thời gian gần đây, có khá nhiều quan điểm, sự việc, đã và đang xảy ra liên quan đến việc thực hiện mua bán nhà đất bằng cách đề nghị Văn phòng Thừa phát lại lập “Vi bằng” cho các sự kiện, hành vi giao nhận tiền, giao nhận đất, nhà ... Bài viết này sẽ giúp các bạn hiểu rõ hơn về thực hư của chuyện này trên cơ sở phân tích các quy định của pháp luật, hậu quả pháp lý và những rủi ro có thể gặp; tránh nhầm lẫn việc lập “Vi bằng” có giá trị pháp luật như công chứng, chứng thực hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất...

I. Vi bằng là gì? Tại sao phải lập vi bằng?

Theo quy định pháp luật, ngắn gọn có thể hiểu là:

- Vi bằng là văn bản ghi nhận sự kiện, hành vi có thật do Thừa phát lại trực tiếp chứng kiến, lập theo yêu cầu của cá nhân, cơ quan, tổ chức.

- Vi bằng, hay văn bản công chứng, chứng thực được pháp luật thừa nhận như là chứng cứ, nguồn chứng cứ trong hoạt động xét xử hay các quan hệ pháp lý khác. Khi thực hiện, nhiều người đánh đồng giữa việc lập vi bằng và việc công chứng, chứng thực văn bản là một, xem chúng có giá trị chứng cứ như nhau. Tuy nhiên, trong thực tế, không phải lúc nào lập vi bằng cũng được thừa nhận giá trị pháp lý và không phải trong mọi trường hợp công chứng, chứng thực cũng đều có giá trị pháp lý.

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

- Thừa phát lại được lập vi bằng ghi nhận các sự kiện, hành vi có thật theo yêu cầu của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong phạm vi toàn quốc.
- Sự thật theo quy định của pháp luật là vi bằng không thay thế văn bản công chứng, văn bản chứng thực, văn bản hành chính khác.
- Vi bằng là nguồn chứng cứ để Tòa án xem xét khi giải quyết vụ việc dân sự và hành chính theo quy định của pháp luật; là căn cứ để thực hiện giao dịch giữa các cơ quan, tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.
- Trong quá trình đánh giá, xem xét giá trị chứng cứ của vi bằng, nếu thấy cần thiết, Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân có thể triệu tập Thừa phát lại, cơ quan, tổ chức, cá nhân khác để làm rõ tính xác thực của vi bằng. Thừa phát lại, cơ quan, tổ chức, cá nhân khác phải có mặt khi được Tòa án, Viện kiểm sát nhân dân triệu tập.
- Một trong những trường hợp không được phép lập vi bằng theo quy định của luật là: *“Ghi nhận sự kiện, hành vi để chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu đất đai, tài sản không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng, quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.”*

II. Thực chất vì sao nhiều SALE đều, nhiều môi giới bất chính, thậm chí nhiều chủ nhà bất minh khuyên người mua LẬP VI BẰNG để xác nhận quyền sử dụng/sở hữu mới?

1. Lý do nhiều giao dịch lập vi bằng?

Nhiều giao dịch liên quan đến đất đai, nhà cửa lập vi bằng là bởi vì:

- Người bán chưa được cấp và chưa có bằng chứng chứng minh quyền sử dụng/sở hữu đất đai, nhà cửa nên dùng Vi bằng thay thế cho công chứng, chứng thực.

- Nhiều người tin rằng nó có giá trị pháp lý hơn tờ giấy viết tay thông thường khi mà người bán chưa được cấp và chưa có bằng chứng chứng minh quyền sử dụng/sở hữu đất đai, nhà cửa.

- Họ gặp phải những người tư vấn pháp lý, tư vấn bất động sản, công chứngchưa chuẩn nên họ tư vấn sai.

- Ngay bản thân người bán đã có ý định xấu từ đầu, họ có những toan tính, vụ lợi trong việc mua bán nhằm mục đích lật kèo người mua.

- Do sự am hiểu hạn hẹp, ham rẻ, cố gắng muốn nhanh, gọn của người mua...

- Và có thể nhiều lý do khác nữa....

2. Quy định pháp luật về giao dịch đất đai, nhà cửa và giao dịch vi bằng được coi là hợp pháp

- Giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực thì mới có hiệu lực. Theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013, hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Giao dịch liên quan đến quyền sở hữu nhà, căn hộ cũng phải được công chứng hoặc chứng thực mới có hiệu lực. Theo quy định của Luật Nhà

ở năm 2014, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành thì việc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản (hợp đồng) và phải được công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng hoặc chứng thực tại UBND cấp có thẩm quyền; sau đó phải làm thủ tục kê khai nộp thuế, lệ phí trước bạ và đăng ký sang tên (đăng ký biến động) cho bên mua, nhận chuyển nhượng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đặt các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Chỉ có cách này là cách duy nhất để hợp pháp hóa giao dịch mua bán, chuyển nhượng đất đai, nhà cửa và được pháp luật thừa nhận. Và cũng chỉ có làm theo như vậy thì mới được đăng ký biến động/cấp mới giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng đất đai, nhà cửa mới mà thôi.

- “Vi bằng” là văn bản do Thừa phát lại lập, ghi nhận sự kiện, hành vi mà Thừa phát lại trực tiếp chứng kiến được dùng làm chứng cứ trong xét xử và để thực hiện các giao dịch hợp pháp khác theo quy định của pháp luật. Giá trị của vi bằng chỉ là ghi nhận những sự kiện, hành vi mà Thừa phát lại trực tiếp chứng kiến, nhưng những sự kiện, hành vi được ghi nhận đó phải là các giao dịch hợp pháp được pháp luật công nhận

3. Giá trị và hậu quả pháp lý của VI BẰNG liên quan đến quyền sử dụng/sở hữu đất đai, nhà cửa

- Việc lập vi bằng liên quan đến việc ghi nhận hành vi, sự kiện giao nhận tiền, giao nhận giấy tờ, nhà đất giữa các bên chỉ có thể được thực hiện đối với các trường hợp nhà, đất có giấy tờ hợp lệ được pháp luật công nhận (như: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất,...), nhưng vi bằng được lập trong trường hợp này không có giá trị thay thế hợp đồng được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật; tức là vi bằng không phải là cơ sở để thực hiện sang tên, đổi chủ, đăng ký biến động cho bên mua nhà, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, theo quy định của pháp luật, Sở Tư pháp có quyền từ chối vi bằng do Văn phòng Thừa phát lại lập không đúng quy định; vi bằng bị từ chối sẽ không có giá trị chứng cứ để tòa án xem xét khi giải quyết vụ án liên quan đến tranh chấp nhà, đất; không là căn cứ để thực hiện các giao dịch về nhà, đất không phù hợp quy định của pháp luật.

- Thời gian qua cho thấy, trong giao dịch mua bán nhà, chuyển nhượng đất đai, nếu không thể công chứng, chứng thực hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng đất, người mua và bán thường thống nhất với nhau thực hiện thông qua hình thức mua bán nhà, chuyển nhượng đất bằng giấy tờ tay. Nhưng hiện nay, do có thêm hoạt động của Văn phòng Thừa phát lại với chức năng lập “Vi bằng”, lợi dụng sự thiếu hiểu biết pháp luật của người dân, để tạo lòng tin hơn cho người có nhu cầu mua nhà đất, các đối tượng đầu nậu bán nhà đất không có giấy tờ hợp pháp, xây dựng không phép, không phù hợp với quy hoạch,... sẽ dùng hình thức đề nghị Văn phòng Thừa phát lại lập vi bằng ghi nhận hành vi, sự kiện giao nhận tiền, giao nhận giấy tờ, nhà đất giữa các bên, nhằm che giấu các giao dịch không phù hợp với quy định của pháp luật, khiến người dân nhầm lẫn việc “mua bán nhà đất” qua vi bằng có giá trị giống như hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng đất được cơ quan thẩm quyền công chứng, chứng thực;

hoặc sẽ dẫn đến tình trạng một số chủ sở hữu, sử dụng tài sản đã thế chấp, cầm cố tài sản ở ngân hàng hoặc chuyển nhượng cho người khác vẫn lập vi bằng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dẫn đến nhiều hệ lụy, hậu quả pháp lý xấu xảy ra do tranh chấp tài sản của các bên liên quan hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền không công nhận việc “mua bán nhà đất” qua vi bằng khi người mua đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

III. Các cảnh báo đặt ra

Tôi xin cảnh báo các bạn những vấn đề sau đây:

- Mua bán nhà cửa, đất đai thông qua hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng mua bán mà ai đó tư vấn cho các bạn lập vi bằng thì các bạn đừng tin. Vì lập vi bằng là các bạn không xác nhận được quyền sở hữu/quyền sử dụng, vì chưa có hiệu lực đúng theo quy định của luật về giao dịch đất đai, nhà cửa. Hiệu lực đúng là như thế nào tôi đã nói phần trên.

- Lập vi bằng xác nhận quyền sở hữu/quyền sử dụng chỉ là trò lừa bịp. Làm như thế hoàn toàn bất lợi cho bên mua, còn bên bán có quá nhiều các quyền lợi pháp lý

- Quan điểm của tôi muốn chắc chắn thì cứ theo đúng quy trình pháp luật mà làm.

MUA BÁN NHÀ Ở CÓ SẴN - QUY TRÌNH VÀ HỢP ĐỒNG MẪU

20

DỪNG TRONG MUA BÁN NHÀ Ở CÓ SẴN

I. Điều kiện để nhà ở có sẵn được phép tham gia giao dịch mua bán

1. *Giao dịch về mua bán nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:*

- Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật;
- Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;
- Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.

2. *Giao dịch nhà ở sau đây thì nhà ở không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận:*

- Mua bán, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai;
- Tổ chức thực hiện tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương;
- Mua bán, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư không thuộc sở hữu nhà nước...
- Cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở;
- Nhận thừa kế nhà ở;

- Chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại được xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.

II. Điều kiện các bên tham gia giao dịch mua bán nhà ở có sẵn

1. Bên bán nhà ở phải có điều kiện sau đây:

- Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền để thực hiện giao dịch bán nhà ở;

- Nếu là cá nhân thì phải có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch bán nhà ở theo quy định; nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân, trừ trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương.

2. Bên mua nhà ở phải có điều kiện sau đây:

- Nếu là cá nhân trong nước thì phải có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện các giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự và không bắt buộc phải có đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch;

- Nếu là cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam, phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này và không bắt buộc phải có đăng ký tạm trú hoặc đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch.

- Bên mua là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân và không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi thành lập; trường hợp là tổ chức

nước ngoài thì phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định; nếu tổ chức được ủy quyền quản lý nhà ở thì phải có chức năng kinh doanh dịch vụ bất động sản và đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

3. Các đối tượng người nước ngoài được phép mua nhà tại Việt Nam:

- Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam.

- Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam, không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật.

- Các đối tượng trên chỉ được mua nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh.

III. Quy trình mua bán nhà ở có sẵn

Bước 1: Thiết lập và soạn thảo hợp đồng mua bán nhà theo đúng quy định của pháp luật hiện hành

Các bên tiến hành thiết lập và thực hiện các nội dung liên quan trong hợp đồng mua bán nhà theo quy định. (XEM thêm hướng dẫn bên dưới).

Bước 2: Công chứng hoặc chứng thực hợp đồng mua bán nhà ở

Lưu ý: Bắt buộc phải thực hiện việc công chứng hoặc chứng thực hợp đồng mua bán nhà.

Trừ trường hợp: mua bán, cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu.

Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

Khi đi thì mang theo: giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, sổ hộ khẩu của hai bên, đối với trường hợp người mua đã kết hôn thì có giấy chứng nhận đăng ký kết hôn, còn chưa thì phải có giấy xác nhận tình trạng hôn nhân.

Bước 3: Nộp hồ sơ đăng ký biến động về nhà ở

Các bên thỏa thuận để một bên thực hiện nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đối với nhà ở đó; trường hợp mua nhà ở của chủ đầu tư dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho bên mua, trừ trường hợp bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận;

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thực hiện cấp giấy chứng nhận cho bên mua nhà ở, cùng với nhận chuyển quyền sử dụng đất ở hợp pháp có nhà ở đó thì đồng thời công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên nhận quyền sở hữu nhà ở.

Người sở hữu nhà ở nộp một bộ hồ sơ đăng ký về việc sở hữu nhà ở tới văn phòng đăng ký đất đai tại nơi có đất. Văn phòng đăng ký đất đai có

trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

Thứ nhất, gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

Thứ hai, xác nhận nội dung biến động vào giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Thứ ba, trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mới thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mới cho người sở hữu nhà;

Thứ tư, chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao giấy chứng nhận cho người sở hữu nhà ở hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Kê khai nghĩa vụ tài chính tại Văn phòng đăng ký đất đai. Hồ sơ thực hiện việc sang tên sổ hồng gồm:

- Tờ khai lệ phí trước bạ (02 bản do bên mua ký)
- Tờ khai thuế thu nhập cá nhân (02 bản do bên bán ký).
- Hợp đồng công chứng đã lập (01 bản chính)
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà (sổ hồng), quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (01 bản sao có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền)
- CMND + Sổ hộ khẩu của cả bên mua và bên bán (01 bản sao có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền)

- Đối với trường hợp cho tặng, thừa kế phải có giấy tờ chứng minh quan hệ nhân thân của người cho và người nhận để được miễn thuế thu nhập cá nhân.

- Thời hạn có thông báo nộp thuế: 10 ngày sau khi có thông báo thì người nộp thuế nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

Kê khai hồ sơ sang tên. Hồ sơ sang tên sổ hồng gồm:

- Đơn đề nghị đăng ký biến động (do bên bán ký); Trong trường hợp có thoả thuận trong hợp đồng về việc bên mua thực hiện thủ tục hành chính thì bên mua có thể ký thay.

- Hợp đồng mua bán nhà ở;

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (sổ hồng), quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất (bản gốc)...

- Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước (bản gốc)

- Bản sao CMND + Sổ hộ khẩu của bên mua.

- Thời hạn sang tên: Theo quy định của pháp luật

IV. Nội dung thường quy định trong hợp đồng mua bán nhà ở có sẵn

Soạn thảo hợp đồng mua bán nhà ở có sẵn với nội dung như sau:

Hợp đồng về nhà ở do các bên thoả thuận và phải được lập thành văn bản bao gồm các nội dung sau đây:

1. Họ và tên của cá nhân, tên của tổ chức và địa chỉ của các bên;

2. Mô tả đặc điểm của nhà ở giao dịch và đặc điểm của thửa đất ở gắn với nhà ở đó. Đối với hợp đồng mua bán chung cư thì các bên phải ghi rõ phần sở hữu

chung, sử dụng chung; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn xây dựng căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt ban đầu;

3. Giá trị góp vốn, giá giao dịch nhà ở nếu hợp đồng có thỏa thuận về giá; trường hợp mua bán nhà ở mà Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó;

4. Thời hạn và phương thức thanh toán;

5. Thời gian giao nhận nhà ở; thời gian bảo hành nhà ở...

6. Quyền và nghĩa vụ của các bên;

7. Cam kết của các bên;

8. Các thỏa thuận khác;

9. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng;

10. Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng;

11. Chữ ký và ghi rõ họ, tên của các bên, nếu là tổ chức thì phải đóng dấu (nếu có) và ghi rõ chức vụ của người ký.

Lưu ý:

- Trường hợp bên mua là cá nhân thì chỉ ghi thông tin về cá nhân.
- Trường hợp bên mua là nhiều người thì ghi thông tin cụ thể của từng cá nhân người mua.
- Trường hợp bên mua là vợ và chồng hoặc Quyền sở hữu nhà thuộc sở hữu chung vợ chồng theo quy định pháp luật thì ghi thông tin của cả vợ và chồng.
- Trường hợp bên mua là tổ chức thì ghi thông tin của tổ chức.

Kết cấu và thiết kế một hợp đồng mua bán nhà ở với những điều khoản như sau:

Điều khoản về đặc điểm chính của nhà ở mua bán

1. Loại nhà ở (*biệt thự, căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ*):

2. Địa chỉ nhà ở:

(Đôi với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì ghi rõ địa điểm nơi nhà ở được xây dựng theo quy hoạch đã được duyệt).

3. Tổng diện tích sàn xây dựng:.....m²

4. Tổng diện tích sử dụng đất ở:.....m², trong đó:

Sử dụng riêng :.....m²; Sử dụng chung (nếu có):.....m²

Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê...): ...

(Nếu là thuê đất thì phải ghi thêm thông tin về số hợp đồng, ngày ký hợp đồng thuê đất, thời gian thuê từ ngày....đến ngày....).

5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:

6. Giấy tờ pháp lý về nhà ở, đất ở kèm theo: ...

Điều khoản về giá bán và phương thức thanh toán

1. Giá bán nhà ở làđồng

(Bằng chữ:).

Giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và thuế giá trị gia tăng VAT (nếu bên bán thuộc diện phải nộp thuế VAT).

2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức (*trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng*)

.....

3. Thời hạn thực hiện thanh toán

a) Thanh toán một lần vào ngày.....tháng.....năm.....(hoặc trong thời hạnngày, kể từ sau ngày kí kết hợp đồng này).

b) trường hợp mua nhà ở theo phương thức trả chậm, trả dần thì thực hiện thanh toán vào các đợt như sau:

- Đợt 1 làđồng vào ngày.....tháng.....năm.....(hoặc saungày kể từ ngày kí kết hợp đồng này).

- Đợt 2 làđồng vào ngày.....tháng.....năm(hoặc saungày kể từ khi thanh toán xong đợt 1).

- Đợt tiếp theo.....

Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại khoản này, Bên bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (*thông qua hình thức như fax, chuyển bưu điện....*) cho Bên mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo này.

Điều khoản về thời hạn giao nhận nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà ở đó và giấy tờ pháp lý về nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho Bên mua trong thời hạn là.....ngày, kể từ ngày Bên mua thanh toán đủ số tiền mua nhà ở (hoặc kể từ ngày hợp đồng này được ký kết) .

Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

2. Các trường hợp thỏa thuận khác.....

Điều khoản về bảo hành nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở năm 2014.

2. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn.....ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên bán chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.

4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên mua.

Điều khoản về quyền và nghĩa vụ của bên bán

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua trả đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 2 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 của hợp đồng này;

c) Yêu cầu Bên mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật;

d) Yêu cầu Bên mua đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người thứ ba (trong trường hợp nhà ở mua bán đang cho thuê, cho mượn).

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Bàn giao nhà ở kèm theo hồ sơ cho Bên mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;

(Đối với trường hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì thỏa thuận theo nội dung: Bên bán có trách nhiệm xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế và theo danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài nhà ở mà các bên đã thỏa thuận; thông báo cho Bên mua biết tiến độ xây dựng nhà ở và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận; tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra việc xây dựng nhà ở nếu có yêu cầu).

b) Bảo quản nhà ở trong thời gian chưa bàn giao nhà cho Bên mua;

c) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật;

d) Thông báo cho Bên mua các hạn chế về quyền sở hữu đối với nhà ở (nếu mua bán nhà ở là căn hộ nhà chung cư thì Bên bán phải thông báo cho Bên mua biết rõ các quyền và nghĩa vụ đối với phần diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng của căn hộ mua bán và quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư đó);

đ) Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở cho Bên mua (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận Bên mua đi làm thủ tục).

Điều khoản về quyền và nghĩa vụ của bên mua

1. Quyền của Bên mua:

a) Yêu cầu Bên bán bàn giao nhà kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này.

(Đối với trường hợp mua nhà ở hình thành trong tương lai thì Bên mua có quyền yêu cầu Bên bán xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế, tiến độ và sử dụng đúng các vật liệu về nhà ở mà hai bên đã thỏa thuận);

b) Yêu cầu Bên bán phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở (nếu Bên mua đi làm thủ tục này);

c) Yêu cầu Bên bán nộp đầy đủ các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Trả đầy đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng này;

b) Nhận bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận của hợp đồng này;

c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến mua bán nhà ở cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

d) Bảo đảm quyền, lợi ích của người thứ ba theo quy định của pháp luật (nếu nhà ở mua bán đang được cho thuê, cho mượn).

Điều khoản về trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

Hai bên thoả thuận cụ thể các trách nhiệm (như phạt; tính lãi, mức lãi suất; phương thức thực hiện trách nhiệm....) do vi phạm hợp đồng trong các trường hợp Bên mua chậm thanh toán tiền mua nhà hoặc chậm nhận bàn giao nhà ở, Bên bán chậm bàn giao nhà ở....

Điều khoản về các trường hợp bất khả kháng

Bên mua hoặc Bên bán không bị coi là vi phạm hợp đồng và không bị phạt vi phạm hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện đúng các nghĩa vụ được các bên thoả thuận trong hợp đồng này do có sự kiện bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, hỏa hoạn, sự thay đổi quy định pháp luật và các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các Bên gây ra.

Điều khoản về chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ đó.

2. Trong trường hợp chưa nhận bàn giao nhà ở từ Bên bán nhưng Bên mua thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục theo quy định tại

3. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 của Điều này, người mua nhà ở hoặc người nhận chuyển nhượng hợp đồng đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua quy định trong hợp đồng này.

Điều khoản về cam kết của các bên

1. Bên bán cam kết nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên bán và không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.

2. Bên mua cam kết đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà ở.

3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của hợp đồng này thì các bên thỏa thuận lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của hai bên và phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng này.

4. Hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã quy định tại hợp đồng này.

Điều khoản về chấm dứt hợp đồng

Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

1. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thoả thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt.

2. Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua nhà quángày (hoặc tháng) theo thoả thuận tại Điều 2 của hợp đồng này.

3. Bên bán chậm trễ bàn giao nhà ở quá.....ngày (hoặc tháng) theo thời hạn đã thoả thuận tại Điều 3 của hợp đồng này.

3. Các thoả thuận khác.....

Điều khoản về các thoả thuận khác

(Các thoả thuận trong hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội).

1.....

2.....

Điều khoản về giải quyết tranh chấp

Trường hợp các bên có tranh chấp về nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều khoản hiệu lực của hợp đồng

35

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày.....(hoặc có hiệu lực kể từ ngày được công chứng chứng nhận hoặc được UBND chứng thực đối với trường hợp pháp luật quy định phải công chứng hoặc chứng thực).

2. Hợp đồng này được lập thành bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữbản, bản lưu tại cơ quan thuế, bản lưu tại cơ quan công chứng hoặc chứng thực (nếu có) vàbản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở.

(Trong trường hợp Bên bán, Bên mua là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có thể thoả thuận lập thêm hợp đồng bằng Tiếng Anh, các bản Hợp đồng bằng tiếng Anh và tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau)

CHO THUÊ NHÀ Ở - NHỮNG VẤN ĐỀ PHÁP LÝ CẦN LƯU Ý

36

Dưới góc độ pháp lý, việc cho thuê nhà ở chịu sự điều chỉnh bởi Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, và đặc biệt là Luật Nhà ở! Để hạn chế tối đa các rủi ro pháp lý xảy ra như: tranh chấp giữa chủ nhà và người thuê nhà; tranh chấp giữa các bên trong quan hệ cho thuê nhà như: môi giới, chủ sàn giao dịch, chủ nhà, người thuê; vô hiệu một phần hoặc toàn bộ giao dịch cho thuê nhà; tranh chấp về các vấn đề liên quan khác.... đòi hỏi các bên tham gia giao dịch phải nắm bắt được các quy định pháp luật và hiểu rõ nó!

1. Lưu ý về điều kiện cho thuê nhà ở

Theo quy định hiện hành, nhà ở cho thuê phải đáp ứng đủ các điều kiện sau:

- Bên cho thuê phải có hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc có Giấy phép xây dựng hoặc các giấy tờ khác chứng minh quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự và pháp luật về đất đai nếu là đầu tư xây dựng nhà ở;

- Nhà ở không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu hoặc đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;

- Nhà ở không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

- Nhà ở không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền;

- Nhà ở phải bảo đảm chất lượng, an toàn cho bên thuê nhà ở, có đầy đủ hệ thống điện, cấp, thoát nước, bảo đảm vệ sinh môi trường.

2. Lưu ý về hình thức và nội dung:

Hợp đồng cho thuê nhà ở phải được lập trên cơ sở thỏa thuận của các bên và phải được lập thành văn bản, bao gồm các nội dung cơ bản sau:

- + Họ và tên của cá nhân, tên của tổ chức và địa chỉ của các bên;
- + Mô tả đặc điểm của nhà ở giao dịch và đặc điểm của thửa đất ở gắn với nhà ở đó;

- + Giá cho thuê;
- + Thời hạn và phương thức thanh toán tiền;
- + Thời hạn cho thuê;
- + Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- + Cam kết của các bên;
- + Các thỏa thuận khác;
- + Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng;
- + Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng;
- + Chữ ký và ghi rõ họ, tên của các bên, nếu là tổ chức thì phải đóng dấu (nếu có) và ghi rõ chức vụ của người ký.

3. Lưu ý về thời hạn thuê và giá cho thuê nhà ở:

Về nguyên tắc, bên cho thuê và bên thuê nhà ở được thỏa thuận về thời hạn thuê, giá thuê và hình thức trả tiền thuê nhà (theo định kỳ hoặc trả

một lần). Trường hợp chưa hết hạn hợp đồng thuê nhà ở mà bên cho thuê thực hiện cải tạo nhà ở và được bên thuê đồng ý thì bên cho thuê được quyền điều chỉnh giá thuê nhà ở. Giá thuê nhà ở mới do các bên thỏa thuận; trường hợp không thỏa thuận được thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở và phải bồi thường cho bên thuê theo quy định của pháp luật.

4. Lưu ý cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung:

Việc cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó, trừ trường hợp chủ sở hữu chung cho thuê phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình. Các chủ sở hữu chung có thể ủy quyền cho người đại diện ký hợp đồng thuê nhà ở.

5. Lưu ý việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà:

Trường hợp thuê nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

- + Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn; trường hợp trong hợp đồng không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau 90 ngày, kể từ ngày bên cho thuê nhà ở thông báo cho bên thuê nhà ở biết việc chấm dứt hợp đồng;
- + Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng;
- + Nhà ở cho thuê không còn;
- + Bên thuê nhà ở chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà khi chết, mất tích không có ai đang cùng chung sống;

+ Nhà ở cho thuê bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải tỏa nhà ở hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nhà ở cho thuê thuộc diện bị Nhà nước trưng mua, trưng dụng để sử dụng vào các mục đích khác. Bên cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước 30 ngày về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở trong trường hợp này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

6. Lưu ý quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng của bên cho thuê:

Trong thời hạn thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng, bên cho thuê không được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê, trừ các trường hợp sau:

- + Bên cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, nhà ở xã hội cho thuê không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không đúng điều kiện theo quy định;
- + Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;
- + Bên thuê sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng;
- + Bên thuê tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê;
- + Bên thuê chuyển đổi, cho mượn, cho thuê lại nhà ở đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê;

- + Bên thuê làm mất trật tự, vệ sinh môi trường, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt của những người xung quanh đã được bên cho thuê nhà ở hoặc tổ trưởng tổ dân phố, trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục;
- + Trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

7. Lưu ý quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng của bên thuê:

Bên thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở khi bên cho thuê có một trong các hành vi sau đây:

- + Không sửa chữa nhà ở khi có hư hỏng nặng;
- + Tăng giá thuê nhà ở bất hợp lý hoặc tăng giá thuê mà không thông báo cho bên thuê nhà ở biết trước theo thỏa thuận;
- + Khi quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.
- + Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên còn lại biết trước ít nhất 30 ngày, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; nếu vi phạm quy này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

8. Lưu ý vấn đề công chứng, chứng thực hợp đồng thuê nhà ở:

Theo quy định hiện hành, hợp đồng thuê nhà ở không bắt buộc phải công chứng, chứng thực, trừ trường hợp các bên có nhu cầu. Tùy theo từng trường hợp cụ thể, các bên có thể cân nhắc việc công chứng, chứng thực hợp đồng thuê nhà ở để có bằng chứng vững chắc hơn về việc xác lập giao dịch giữa các bên.

SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN - ĐÔI ĐIỀU CHIA SẺ VÀ NHỮNG ĐIỂM NHẤN QUAN TRỌNG KHI KINH DOANH SÀN

41

1. Sàn giao dịch bất động sản là gì?

Theo quy định của pháp luật, sàn giao dịch bất động sản (SGDBĐS) là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

SGDBĐS là một mô hình hoạt động tổng hợp với những đặc điểm sau:

- o Sàn giao dịch bất động sản thực hiện chức năng chính của mình là giao dịch và môi giới. Khi giao dịch qua sàn thì người mua hàng hoá không phải mất nhiều thời gian như các giao dịch thường không qua sàn, bởi thường chỉ có những hàng hoá đủ tiêu chuẩn thì mới được đưa lên SGD.

- o Các thủ tục pháp lý diễn ra nhanh gọn, thời gian ngắn, ít gặp rủi ro. Đặc biệt là mọi giao dịch sẽ được nhà nước kiểm soát. Chức năng môi giới được đội ngũ chuyên gia thực hiện tư vấn giúp cho khách hàng có thể yên tâm khi đưa ra quyết định của mình.

- o Cung cấp thông tin và dịch vụ ngay tại sàn giao dịch. Cung cấp thông tin tại SGDBĐS là cung cấp thông tin hai chiều cho một bên là nhà nước nhằm hỗ trợ khả năng kiểm soát quản lý hạn chế tình trạng đầu cơ, minh bạch thuế, giá trong giao dịch. Và một bên là khách hàng có nhu cầu về BĐS, các nhà đầu tư BĐS tìm kiếm lợi nhuận.

- o Sàn giao dịch bất động sản cung cấp các thông tin chính xác cho các doanh nghiệp sẽ có ý nghĩa trong việc nắm bắt xu hướng thị trường và thị hiếu của khách

hàng để từ đó có chiến lược cung cấp sản phẩm đúng đắn và hợp lý tạo nên hiệu quả kinh doanh to lớn.

o Đồng thời là cung cấp các thông tin cho việc chọn mua hàng hóa BĐS của khách hàng, tránh hiện tượng phải giao dịch với giá quá cao so với thực tế của khách hàng. Bên cạnh đó, Sàn giao dịch sẽ là nơi cung cấp phục vụ tất cả dịch vụ của ngân hàng, kho bạc, công chứng để cho công việc giao dịch giữa người mua và người bán diễn ra nhanh chóng, gọn nhẹ và không phiền hà.

2. Điều kiện để thành lập Sàn giao dịch bất động sản là gì?

- Tổ chức, cá nhân thành lập sàn giao dịch bất động sản phải đáp ứng đủ các điều kiện như sau:

o Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp;

o Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;

o Sàn giao dịch bất động sản phải có quy chế hoạt động, tên, địa chỉ, cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động.

- Quy trình:

o Sau khi thành lập sàn, đơn vị thành lập sàn cung cấp các thông tin của sàn đến Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi sàn hoạt động hoặc Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản. Các Sở Xây dựng, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản có trách nhiệm đăng tải công khai các thông tin

của sàn do đơn vị thành lập sàn cung cấp trên Cổng thông tin điện tử của đơn vị mình để phục vụ công tác quản lý.

o Nội dung thông tin cung cấp để đăng tải bao gồm:

a) Tên doanh nghiệp thành lập sàn; họ và tên người đại diện theo pháp Luật của doanh nghiệp; địa chỉ liên lạc của doanh nghiệp;

b) Tên sàn; ngày thành lập sàn; địa điểm của sàn; số điện thoại liên lạc của sàn; họ và tên người quản lý Điều hành sàn.

o Năng lực, tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, giấy chứng nhận đầu tư có chức năng kinh doanh dịch vụ bất động sản hoặc sàn giao dịch bất động sản; văn bản thông báo hoạt động sàn giao dịch bất động sản của Sở Xây dựng và nội dung website (sanbatdongsan.net.vn) Mạng các sàn giao dịch bất động sản Việt Nam; quy chế hoạt động, cơ cấu tổ chức, năng lực hành nghề của người quản lý sàn (Giấy chứng nhận quản lý sàn, quyết định bổ nhiệm Giám đốc sàn, Phó Giám đốc sàn); năng lực hành nghề của tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động tại sàn (chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản); diện tích sử dụng; tên, biển hiệu, địa chỉ giao dịch)

o Khi có thay đổi một trong các thông tin nêu trên hoặc khi sàn chấm dứt hoạt động hoặc khi bị giải thể, phá sản, đơn vị thành lập sàn có trách nhiệm thông báo đến cơ quan đăng tải thông tin để Điều chỉnh hoặc xóa thông tin.

3. Mô hình tổ chức của sàn giao dịch bất động sản:

o Sàn giao dịch bất động sản là doanh nghiệp độc lập hoặc là đơn vị thuộc doanh nghiệp, mọi hoạt động của sàn giao dịch phải chịu sự chỉ đạo của doanh

ngiệp. Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp và người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản phải chịu trách nhiệm về hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

o Người quản lý điều hành sàn do người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp bổ nhiệm, được ủy quyền quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản, chịu trách nhiệm trước người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp và trước pháp luật về hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

o Cơ cấu tổ chức của sàn giao dịch bất động sản gồm người quản lý điều hành sàn (Giám đốc sàn) và các bộ phận chuyên môn phù hợp với quy mô hoạt động của sàn.

4. Hoạt động của sàn giao dịch bất động sản?

o Thực hiện việc giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

o Tổ chức việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; giới thiệu, niêm yết, cung cấp công khai thông tin về bất động sản cho các bên tham gia có nhu cầu giao dịch; kiểm tra giấy tờ về bất động sản bảo đảm đủ điều kiện được giao dịch; làm trung gian cho các bên trao đổi, đàm phán và ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

o Sàn giao dịch bất động sản phải công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật.

o Sàn giao dịch bất động sản có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ pháp lý của bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh tại sàn, nếu đủ điều kiện giao dịch mới

được giới thiệu cho khách hàng. Sàn giao dịch bất động sản chịu trách nhiệm trước khách hàng và trước pháp luật về thông tin đã cung cấp cho khách hàng.

o Các hoạt động dịch vụ của sàn giao dịch bất động sản phải được thực hiện thông qua hợp đồng.

o Sàn giao dịch bất động sản có trách nhiệm lập báo cáo hàng tháng về tình hình giao dịch qua sàn. Báo cáo được gửi trước ngày 05 của tháng sau về Sở Xây dựng địa phương và Bộ Xây dựng.

o Sàn giao dịch bất động sản có trách nhiệm thực hiện các biện pháp phòng chống rửa tiền, báo cáo về phòng chống rửa tiền theo quy định của pháp luật về Phòng chống rửa tiền.

5. Quyền và nghĩa vụ của Sàn giao dịch bất động sản và tổ chức, cá nhân tham gia Sàn giao dịch bất động sản

5.1. Quyền và nghĩa vụ của Sàn giao dịch bất động sản

- Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.
- Từ chối đưa lên sàn giao dịch bất động sản các bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.
- Được thu phí dịch vụ của khách hàng có bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.
- Yêu cầu khách hàng bồi thường thiệt hại do lỗi của khách hàng gây ra.
- Bảo đảm bất động sản được đưa lên sàn giao dịch phải có đủ điều kiện được giao dịch.

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

- Cung cấp đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp.
- Bảo đảm cơ sở vật chất, kỹ thuật và điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.
- Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Thực hiện nghĩa vụ về thuế với Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

5.2. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia Sàn giao dịch bất động sản

- Yêu cầu doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản;
- Ký hợp đồng với doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản để mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản;
- Yêu cầu doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản bồi thường thiệt hại do lỗi của sàn giao dịch bất động sản gây ra;
- Các quyền khác trong hợp đồng.
- Thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;
- Trả phí dịch vụ cho doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

- Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

6. Các yếu tố mấu chốt để một sàn giao dịch bất động sản có cơ hội thành công và tạo dựng được chỗ đứng trên thị trường

- Về lý thuyết, để một sàn giao dịch bất động sản thành công và có nhiều cơ hội trên thị trường thì đòi hỏi nào là: sàn ấy phải có nhiều khách; sàn ấy có doanh thu lớn; sàn ấy có nhiều chủ đầu tư giao hàng cho bán; sàn ấy phải quản trị tài chính tốt và biết cách quản trị marketing tốt trong hoạt động bán hàng cho khách hàng. Nhưng lý thuyết thì mãi mãi vẫn chỉ là lý thuyết mà thôi. Lý thuyết nhiều khi (đa số) áp dụng trên thực tế là sai bét tè lè nè luôn bởi nhiều ông nhiều bà học lỏm abc ở đâu đó xong về áp dụng vào quản trị sàn giao dịch bất động sản nó trở thành láo nháo và linh tinh hết cả luôn. Học hay áp dụng lý thuyết cũng cần phải có kỹ năng, trong đó kỹ năng quan trọng nhất là kỹ năng CHẮT LỘC thông tin và CHẮT LỘC các bài học.
- Thực tế thì tôi nhận thấy, nhiều sàn giao dịch bất động sản hiện nay cứ đang tập trung vào xây dựng các hình tượng những leader có đủ tâm, đủ tầm, đủ trí tuệ để hiệu triệu nhiều người đi theo ông ấy, bà ấy để “làm giàu bất động sản với 0 đồng”. Rồi cả những kiểu phát triển sàn giao dịch bất động sản bằng việc xây dựng một hình ảnh doanh nhân trong “Top 10 người có tầm ảnh hưởng nhất ngành bất động sản”; “Top 5 người có khả năng nói

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “học búa” nhất]

phét và chém gió nhất ngành bất động sản; “Top 100 người có sức hút trong môi giới bất động sản trên toàn thế giới”. Xin thưa, có Top đẳng giời mà không có tinh chất bên trong thì cũng vứt xoẹt một cái luôn.

- Để nói về các yếu tố mà một sàn giao dịch bất động sản có cơ hội thành công và tạo dựng được chỗ đứng trên thị trường thì cần phải quan tâm đến 06 yếu tố mấu chốt sau đây: (1) Sàn giao dịch bất động sản đó phải xây dựng được mối quan hệ tốt với những chủ đầu tư uy tín để bán những sản phẩm bất động sản uy tín; (2) Sàn giao dịch bất động sản đó phải có chiến lược marketing tốt/bài bản và chuẩn. Đồng thời, biết cách quản lý truyền thông và khủng hoảng truyền thông (nếu có) khi nó xảy ra; (3) Sàn giao dịch bất động sản đó cần phải quản trị tốt các vấn đề pháp lý và rủi ro của các vấn đề pháp lý trong quá trình hoạt động của sàn (đặc biệt là Rủi ro pháp lý với Chủ đầu tư, với đối tác, với khách hàng và các bên liên quan khác); (4) Sàn giao dịch bất động sản đó phải không ngừng đổi mới, sáng tạo và bắt kịp các xu thế mới của ngành bất động sản và thị trường; (5) Biết cách quản lý tài chính thật tốt để có thể duy trì dòng tiền ổn định trong một thời gian dài, đừng có để mình thì có tiền ăn và anh em thì chết đói, không có cháo húp; (6) Sàn giao dịch bất động sản đó phải ngừng ngay việc nói phét, chém gió, phóng đại các vấn đề không đúng, sai sự thật xoay quanh hoạt động kinh doanh bất động sản của mình. Cụ thể như sau:

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “học búa” nhất]

(a) Sàn giao dịch bất động sản đó phải xây dựng được mối quan hệ tốt với những chủ đầu tư uy tín để bán những sản phẩm bất động sản uy tín.

Việc xây dựng mối quan hệ tốt với các chủ đầu tư là yếu tố cực kỳ quan trọng và tiên quyết để các sàn giao dịch có sản phẩm bất động sản uy tín bán trên thị trường và ăn phần trăm hoa hồng từ việc bán sản phẩm đó trên thị trường. Vấn đề này đặt ra một thách thức quan trọng đó là chủ sàn và những người liên quan của sàn giao dịch buộc phải chứng minh uy tín, năng lực bán hàng của sàn của mình cho chủ đầu tư biết và cảm nhận. Nhiều chủ sàn đến gặp chủ đầu tư nhưng cứ ba hoa, khoác lác, nói phét không ngượng mồm thì chủ đầu tư và các cố vấn của họ sẽ nhận ra ngay. Họ chắc chắn sẽ không bao giờ hợp tác với những sàn không đủ độ uy tín, tin cậy trên thị trường. Hoặc nếu có sự hợp tác thì cũng sẽ theo kiểu “ngưu tầm ngưu, mã tầm mã”; chủ đầu tư OK thì không bao giờ làm việc với sàn không OK. Nó phải tương đồng, tương xứng, tương quan về năng lực, trình độ, vị thế. Xây dựng quan hệ tốt giữa chủ sàn và chủ đầu tư phụ thuộc vào nhiều yếu tố, nhưng quan trọng nhất đó phải cả hai cần phải tương thích với nhau, phải hợp gu của nhau, và phải chuẩn đẹp với nhau. Nói thế cho nó ngắn gọn.

(b) Sàn giao dịch bất động sản đó phải có chiến lược marketing tốt/bài bản và chuẩn. Đồng thời, biết cách quản lý truyền thông và khủng hoảng truyền thông (nếu có) khi nó xảy ra.

Chiến lược marketing tốt/bài bản và chuẩn của sàn giao dịch bất động sản được định nghĩa là một chiến lược marketing áp dụng các phương

pháp chính xác trong việc show sản phẩm tới tay khách hàng. Khách hàng ngày nay họ càng ngày càng khôn lên trông thấy. Họ cũng không hề ngu ngơ trước các biện pháp marketing hiện đại với đủ các phương pháp, chiêu trò khác nhau nhằm chốt sale, push khách...Nói cách khác là giờ đây khách hàng không hề ngu để mặc cho sàn giao dịch “làm màu”. Tôi nhận thấy nhiều sàn giao dịch (mà tôi không tiện nói) “làm màu”, thậm chí “làm mình, làm mẩy” kinh khủng lắm. Cái buồn nhất là họ chẳng bao nhận ra điều đó và cứ nghĩ là họ đang làm được điều kỳ vĩ đó là kéo khách hàng vào “ván cờ” mà họ đã sắp đặt sẵn. Nhưng tiếc là, khách hàng đâu có ngu đâu!?. Một chiến lược marketing tốt phải hội tụ các yếu tố phù hợp về nhân sự, kế hoạch, hệ thống và leader. Các yếu tố này được xem xét kỹ lưỡng sẽ tạo nên một chiến lược marketing không chỉ tốt, mà còn bài bản và chuẩn chỉnh nữa.

Quản lý truyền thông cũng là một vấn đề khá quan trọng mà sàn giao dịch bất động sản cần chú ý. Đó được coi là trụ cột để đánh giá độ tín nhiệm, uy tín, tên tuổi và tiếng tăm của sàn giao dịch đó trên thị trường, khi mà khách hàng, đối tác, các bên liên quan chưa tiếp xúc được sàn giao dịch trên thực tế. Nói cách khác, truyền thông là một phần hình ảnh của sàn. Và quản trị truyền thông tốt cũng như có các bài toán, phương pháp để quản trị khủng hoảng truyền thông sẽ có vai trò quan trọng trong việc giữ sự ổn định và phát triển của sàn.

(c) Sàn giao dịch bất động sản đó cần phải quản trị tốt các vấn đề pháp lý và rủi ro của các vấn đề pháp lý trong quá trình hoạt động của sàn (đặc biệt là rủi ro pháp lý với Chủ đầu tư, với đối tác, với khách hàng và các bên liên quan khác).

Đây được coi là một trụ cột cấp thiết đối với nhiều sàn giao dịch bất động sản hiện nay. Nhiều sàn giao dịch, thậm chí là các sàn lớn được kiến thiết và xây dựng từ những sale và môi giới giỏi. Bởi vậy, nhiều lãnh đạo (không tiện nói) của nhiều sàn không thực sự giỏi về quản trị pháp lý trong kinh doanh của họ, tất nhiên, không phủ nhận việc họ rất giỏi bán hàng và quan hệ tốt. Nhưng kể cả khi bán hàng và quan hệ tốt mà không biết gì, hoặc lơ là vấn đề pháp lý trong kinh doanh thì sẽ sớm hay muộn cũng gặp phải những mâu thuẫn trong kinh doanh với khách hàng, chủ đầu tư và đối tác. Thậm chí nhiều sàn giao dịch bất động sản còn gặp những mâu thuẫn, bất đồng quan điểm, tranh chấp về pháp lý với cả những nhân viên, sale, môi giới của chính sàn mình. Một vấn đề đặt ra đó là, liệu rằng các chủ sàn đã có đủ năng lực để quản trị tốt về pháp lý bất động sản khi tiến hành kinh doanh hay chưa??? Đừng nói với tôi rằng, kệ đi, cứ đến đâu hay đến đó, hoặc cứ làm đã, bán hàng đã tính sau. Hoặc lo gì, khi có vi phạm hoặc khúc mắc thì tìm cách giải quyết. Nhưng hãy bình tâm nghĩ lại mà xem, “mất bò mới lo làm chuồng” thì còn “bò” nữa đâu để mà nhốt vào “chuồng”, hay là “có bệnh” rồi mới tìm cách chữa bao giờ cũng mệt mỏi và khó khăn hơn rất nhiều so với việc “phòng bệnh”. Mà nhiều khi, có những “bệnh” không chữa nổi nữa cơ, như “bệnh ung thư” chẳng hạn...

(d) Sàn giao dịch bất động sản đó phải không ngừng đổi mới, sáng tạo và bắt kịp các xu thế mới của ngành bất động sản và thị trường;

Việc phát hiện ra các loại bất động sản mới, tìm kiếm ra các thị trường khai thác mới để lấp đầy đi những chỗ trống hiện tại và những điểm khuyết hiện có trở thành một trụ cột thiết yếu trong kinh doanh nói chung và trong giao dịch bất động sản nói riêng. Đổi mới trong tư duy điều hành, lãnh đạo, kinh doanh và sáng tạo trong cách triển khai hoạt động kinh doanh với việc áp dụng các phương pháp kinh doanh mới như: tập trung vào các thị trường ngách, các phân khúc bất động sản đặc trưng; tìm kiếm các sản phẩm bất động sản có thể đáp ứng nhu cầu khác nhau của nhiều người khách nhau; liên kết với ngân hàng, làm việc với các tổ chức tín dụng để gia tăng thêm lợi thế trong sử dụng nguồn vốn cho khách hàng....

Xu thế thị trường thì luôn biến đổi theo chiều hướng tích cực hoặc tiêu cực, bởi vậy, nhận thức của các chủ sàn cũng cần phải bắt kịp xu thế thị trường đó. Biết ngừng, biết tiến, biết ngưng ở những giai đoạn, thời điểm khác nhau và phù hợp.

(e) Biết cách quản lý tài chính thật tốt để có thể duy trì dòng tiền ổn định trong một thời gian dài

Tài chính là điều quan trọng nhất trong hoạt động của sàn giao dịch bất động sản. Bởi vậy, quản trị, quản lý tài chính chính là việc cần biết cân bằng các lợi ích, phân bổ các dòng tiền ở chỗ nào, ở đâu và ra sao. Đồng thời cần tính toán các lợi ích tài chính, các khoản đầu tư, doanh thu, lợi nhuận trong sự cân bằng của nguồn lực. Trong những giai đoạn đầu phát

triển sàh giao dịch, đừng quên hãy lo cho anh em có miếng cơm manh áo để họ có sức sống và động lực đi cùng mình những chặng đường tiếp theo. Chủ sàh tốt là kể cả khi chưa bán được hàng cũng cố mà bỏ tiền ra để cho anh em có cơm ăn áo mặc để họ còn tâm trạng tiếp tục làm việc, chung lưng đấu cật cùng mình. Đừng có kêu gọi một đồng người về làm, về bán hàng nhưng không có người ta nổi một xu một hào khi người ta làm việc cật lực nhưng chưa có kết quả. Tài chính trong hoạt động xây dựng và phát triển sàh giao dịch có thể là một hoặc một vài loại tài sản để thiết thân với chủ sàh nhưng sẽ không thể và không bao giờ là loại tài chính theo kiểu “tay không bắt giặc” nhé.

(f) Sàh giao dịch bất động sản đó phải ngừng ngay việc lừa dối về các vấn đề không đúng, sai sự thật xoay quanh hoạt động kinh doanh bất động sản của mình.

Tôi chưa bao giờ cảm thấy dị ứng điều gì hơn là lừa bịp các vấn đề không đúng, sai sự thật của nhiều Chủ sàh khi họ dạy cho anh em môi giới trong sàh của họ cách lừa bịp để thu hút khách hàng. Cái buồn cười nhất là việc lừa bịp đó lại bị phát hiện ra khi nó không có cơ sở để tin được.

Kinh doanh buôn bán nói thật lòng, nói đúng thực tế còn chưa thành công huống chi là lừa bịp các vấn đề không đúng, sai sự thật.

QUY TRÌNH CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ HỢP ĐỒNG MẪU DÙNG TRONG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Các đối tượng được phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các hạn chế:

o Tổ chức kinh tế (không bao gồm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài), hộ gia đình, cá nhân trong nước được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

o Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

o Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Giai đoạn 1: Thiết lập và soạn thảo hợp đồng

Các bên tiến hành thiết lập và thực hiện các nội dung liên quan trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. (XEM thêm bên dưới).

Giai đoạn 2: Công chứng hoặc chứng thực hợp đồng

Lưu ý: Bắt buộc phải thực hiện việc công chứng hoặc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Trừ các trường hợp sau đây:

+ Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên;

Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

Khi đi thì mang theo: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hộ khẩu của hai bên, đối với trường hợp người mua đã kết hôn thì có giấy chứng nhận đăng ký kết hôn, còn chưa thì phải có giấy xác nhận tình trạng hôn nhân.

Giai đoạn 3: Nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai

Người sử dụng đất nộp một bộ hồ sơ đăng ký việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với văn phòng đăng ký đất đai tại nơi có đất. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

Thứ nhất, gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

Thứ hai, xác nhận nội dung biến động vào giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Thứ ba, trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ

quan 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 người sử dụng đất;

Thứ tư, chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Kê khai nghĩa vụ tài chính tại Văn phòng đăng ký đất đai. Hồ sơ thực hiện việc sang tên sổ đỏ gồm:

- Tờ khai lệ phí trước bạ (02 bản do bên mua ký)
- Tờ khai thuế thu nhập cá nhân (02 bản do bên bán ký).
- Hợp đồng công chứng đã lập (01 bản chính)
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (01 bản sao có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền)
- CMND + Sổ hộ khẩu của cả bên mua và bên bán (01 bản sao có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền)
- Đối với trường hợp cho tặng, thừa kế phải có giấy tờ chứng minh quan hệ nhân thân của người cho và người nhận để được miễn thuế thu nhập cá nhân.
- Thời hạn có thông báo nộp thuế: 10 ngày sau khi có thông báo thì người nộp thuế nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

Kê khai hồ sơ sang tên. Hồ sơ sang tên sổ đỏ gồm:

- Đơn đề nghị đăng ký biến động (do bên bán ký); Trong trường hợp có thoả thuận trong hợp đồng về việc bên mua thực hiện thủ tục hành chính thì bên mua có thể ký thay.

- Hợp đồng chuyển nhượng; hợp đồng tặng cho; hoặc văn bản thoả thuận phân chia di sản; văn bản khai nhận di sản;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ), quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất (bản gốc)

- Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước (bản gốc)

- Bản sao CMND + Sổ hộ khẩu của bên nhận chuyển nhượng.

- Thời hạn sang tên: Theo quy định của pháp luật

3. Nội dung thường quy định của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung như sau:

· Điều khoản về thông tin các bên ghi rõ các thông tin sau:

§ Tên doanh nghiệp/tên cá nhân, tên nhóm cá nhân, tên đồng chủ sở hữu...;

§ Địa chỉ trụ sở, thường trú, cư trú;

§ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/Sổ chứng minh thư nhân dân/Thẻ căn cước/Hộ chiếu;

§ Mã số thuế/Mã số thuế cá nhân;

§ Người đại diện theo pháp luật, Chức vụ;

§ Số điện thoại liên hệ/Email;

§ Số tài khoản (nếu có);

Lưu ý:

- Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là cá nhân thì chỉ ghi thông tin về cá nhân.
- Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là nhiều người thì ghi thông tin cụ thể của từng cá nhân nhận chuyển nhượng.
- Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là vợ và chồng hoặc Quyền sử dụng đất là tài sản thuộc sở hữu chung vợ chồng theo quy định pháp luật thì ghi thông tin của cả vợ và chồng.
- Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức thì ghi thông tin của tổ chức.
- Điều khoản về thông tin thửa đất ghi các thông tin như sau:
 - Quyền sử dụng đất của bên chuyển nhượng đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào?
 - Đặc điểm cụ thể của thửa đất (Thửa đất số; Tờ bản đồ số; Địa chỉ thửa đất; Diện tích; Hình thức sử dụng (riêng? chung?); Mục đích sử dụng; Thời hạn sử dụng; Nguồn gốc sử dụng; Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có); Các chỉ tiêu về xây dựng của thửa đất (Mật độ xây dựng; Số tầng cao của công trình xây dựng; Chiều cao tối đa của công trình xây dựng; Các chỉ tiêu khác theo quy hoạch được duyệt)
 - Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất: Đất đã có hạ tầng kỹ thuật (nếu là đất trong dự án đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

thuật để chuyển nhượng); Đặc điểm nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất...

- Giá chuyển nhượng:

- Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất
- Giá trị chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật
- Giá trị bán/chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất hoặc tài sản khác gắn liền với đất
- Tiền thuế VAT

- Phương thức, thời hạn và hình thức thanh toán: Một lần hay nhiều lần, tiền mặt hay chuyển khoản...

- Việc bàn giao đất và đăng ký quyền sử dụng đất:

+ *Bàn giao quyền sử dụng đất*

a) Việc bàn giao quyền sử dụng đất được các bên lập thành biên bản;

b) Bên chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao cho Bên nhận chuyển nhượng các giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất kèm theo quyền sử dụng đất:

- Bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Bản sao các giấy tờ pháp lý về đất đai;

- Các giấy tờ khác theo thỏa thuận;

c) Bàn giao trên thực địa như thế nào, thời điểm?

(Đối với trường hợp chuyển nhượng đất trong dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở, dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp và các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng đất có hạ tầng: Bên chuyển nhượng có

trách nhiệm bàn giao cho Bên nhận chuyển nhượng các điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật về cấp điện, cấp và thoát nước.....).

60

+ Đăng ký quyền sử dụng đất

- - Bên chuyển nhượng có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên nhận chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật (*nếu là chuyển nhượng đất trong dự án*);
- - Trong thời hạn bao nhiêu ngày? kể từ ngày hợp đồng này được ký kết, Bên chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;
- - Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm phối hợp với Bên chuyển nhượng thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;
- (*Các bên có thể thỏa thuận để Bên nhận chuyển nhượng tự thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, trong trường hợp này, Bên chuyển nhượng phải bàn giao cho Bên nhận chuyển nhượng các giấy tờ cần thiết để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất*).

+ Trách nhiệm nộp thuế, lệ phí

- Về thuế do Bên nào nộp?
- Về phí do Bên nào nộp?
- Các thỏa thuận khác nếu có

- Quyền và nghĩa vụ của các bên
- + Quyền của bên chuyển nhượng sẽ thường quy định:
 - a) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng;
 - b) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;
 - c) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên nhận chuyển nhượng gây ra;
 - d) Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;
 - đ) Các quyền khác
- + Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng sẽ thường quy định:
 - a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;
 - b) Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;
 - c) Làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận;
 - d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Các nghĩa vụ khác.

+ Quyền của bên nhận chuyển nhượng thường quy định:

a) Yêu cầu bên chuyển nhượng cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng;

b) Yêu cầu bên chuyển nhượng làm thủ tục và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

c) Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

d) Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên chuyển nhượng gây ra;

đ) Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ bên chuyển nhượng;

e) Các quyền khác.

+ Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng thường quy định:

a) Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất chuyển nhượng;

c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

d) Xây dựng nhà, công trình xây dựng tuân thủ đúng các quy định pháp luật và quy hoạch được duyệt;

đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Các nghĩa vụ khác.

- Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

+ Bên chuyển nhượng phải chịu trách nhiệm khi vi phạm các quy định nào???

+ Bên nhận chuyển nhượng phải chịu trách nhiệm khi vi phạm các quy định nào???

- Phạt vi phạm hợp đồng

+ Phạt bên chuyển nhượng khi vi phạm hợp đồng ra sao?

+ Phạt bên nhận chuyển nhượng khi vi phạm hợp đồng ra sao?

- Các trường hợp chấm dứt hợp đồng

+ Hợp đồng sẽ chấm dứt trong các trường hợp nào?

+ Hợp đồng sẽ hủy bỏ trong các trường hợp nào?

+ Xử lý khi chấm dứt và hủy bỏ hợp đồng?

- Giải quyết tranh chấp

Thường quy định: Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì thống nhất chọn Tòa án hoặc trọng tài giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng
- + Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày nào *(hoặc có hiệu lực kể từ ngày được công chứng chứng nhận hoặc được UBND chứng thực đối với trường hợp pháp luật quy định phải công chứng hoặc chứng thực)*.
- + Hợp đồng được lập thành mấy bản
- Chữ ký của các bên, đại diện các bên
- Lời chứng của người chứng thực hoặc công chứng viên....

HỢP ĐỒNG MẪU TRONG MUA BÁN CĂN HỘ VÀ NHỮNG ĐIỀU LƯU Ý TRƯỚC KHI ĐẶT BÚT KÝ.

65

1. Hợp đồng mẫu trong giao dịch mua bán căn hộ hình thành trong tương lai

Theo quy định của BLDS, hợp đồng mẫu được hiểu là:

- Hợp đồng gồm những điều khoản do một bên đưa ra theo mẫu để bên kia trả lời trong một thời gian hợp lý; nếu bên được đề nghị trả lời chấp nhận thì coi như chấp nhận toàn bộ nội dung hợp đồng theo mẫu mà bên đề nghị đã đưa ra.
- Phải được công khai để bên được đề nghị biết hoặc phải biết về những nội dung của hợp đồng.
- Thực hiện đủ trình tự, thể thức công khai hợp đồng theo mẫu thực hiện theo quy định của pháp luật.
- Trường hợp hợp đồng theo mẫu có điều khoản không rõ ràng thì bên đưa ra hợp đồng theo mẫu phải chịu bất lợi khi giải thích điều khoản đó.
- Trường hợp hợp đồng theo mẫu có điều khoản miễn trách nhiệm của bên đưa ra hợp đồng theo mẫu, tăng trách nhiệm hoặc loại bỏ quyền lợi chính đáng của bên kia thì điều khoản này không có hiệu lực, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Trên cơ sở của BLDS, Luật cạnh tranh và bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và Quyết định 02/2012 của Thủ tướng Chính phủ quy định: Tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc Danh mục hàng hóa, dịch vụ thiết yếu do Thủ tướng Chính phủ ban hành nói chung và tổ chức, cá nhân

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

kinh doanh việc Mua bán căn hộ chung cư, các dịch vụ sinh hoạt do đơn vị quản lý khu chung cư cung cấp, sẽ phải đăng ký hợp đồng theo mẫu với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

Như vậy, theo đúng quy định pháp luật, hợp đồng mẫu trong lĩnh vực kinh doanh mua bán căn hộ chung cư được xác định là:

- + Do một bên đề nghị đưa ra (Chủ đầu tư đề nghị, giao kết một hợp đồng mẫu cho chủ đầu tư soạn sẵn)
- + Luôn được công khai, không có chuyện giấu diếm hoặc có các điều khoản cam kết bảo mật thông tin gì cả;
- + Thực hiện việc đăng ký hợp đồng mẫu tại Cục quản lý cạnh tranh và bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, và phải được chấp thuận việc đăng ký hợp đồng mẫu bằng văn bản của cơ quan này;
- + Hợp đồng mẫu luôn phải cân bằng quyền lợi các bên, không tăng trách nhiệm của bên mua và giảm trách nhiệm hoặc miễn trừ trách nhiệm của bên bán.

Thực tế, dù được quy định khá chặt chẽ bởi pháp luật, nhưng nhiều vụ tranh chấp hợp đồng mẫu vẫn diễn ra phức tạp, một trong những nguyên nhân chủ yếu là bên bán thường có đội ngũ chuyên gia nhiều kinh nghiệm, am hiểu về pháp luật và nắm chắc thông tin về đối tượng mua bán, còn bên mua thì ngược lại, cho nên khi tiến hành giao kết bên bán đã cố tình khéo lờng vào những quy định điều kiện có lợi cho mình về tiến độ thanh toán và phạt hợp đồng, thời hạn bàn giao nhà, về chi phí liên

quan...Bên mua do không tìm hiểu, không được tư vấn kỹ càng bởi người có chuyên môn thì dễ chịu thiệt thòi, thời gian, tiền bạc khi có những khúc mắc, tranh chấp nảy sinh trên cơ sở hợp đồng mẫu đã ký kết. Và lúc này, pháp luật sẽ dựa trên cơ sở hợp đồng đó để giải quyết tranh chấp giữa các bên.

2. Thực tế về sử dụng hợp đồng mẫu hiện nay ra sao?

Thực tế hiện nay cho thấy một số vấn đề sau:

- Quy định về thương lượng, trao đổi, sửa đổi trong hợp đồng mua bán nhà ở chung cư, căn hộ hình thành trong tương lai đã không được tuân thủ mà đa phần dựa trên ý chí đơn phương của nhà đầu tư thông qua một hợp đồng mẫu đã soạn sẵn.
- Đa số những hợp đồng mẫu đều có lợi của thương nhân (chủ đầu tư) kinh doanh bất động sản, và bất lợi cho người mua.
- Rất nhiều hợp đồng mẫu đã được chủ đầu tư khéo léo cài cắm các điều khoản gây rủi ro lớn cho người mua về lâu dài;
- Các điều khoản về tiến độ giao nhà, tiến độ thanh toán, quy cách bàn giao, thông tin dự án....là những điều khoản thường xuyên được cài cắm để gây nhiều bất lợi cho người mua.
- Nhiều điều khoản mang tính ước lệ, ước tính, tạm tính không rõ ràng nên dễ xảy ra tranh chấp.

Thực tế trên cho thấy, đa số các hợp đồng mẫu về mua bán căn hộ hình thành trong tương lai đều có một hoặc một vài những điều khoản có

lợi cho chủ đầu tư và bất lợi cho người mua khi tham gia giao dịch mua bán. Vậy nên, cần chú ý thực trạng này để tránh né giao kết hợp đồng với những điều khoản quá bất lợi thuộc về phía bên mua.

3. Cần chú ý các vấn đề gì khi giao kết hợp đồng mẫu

Khi quyết định giao kết hợp đồng mẫu do chủ đầu tư cung cấp, nên chú ý sự hợp lý hay không hợp lý, sự khả thi hay không khả thi của các vấn đề sau đây:

- Thông tin và nghĩa vụ cung cấp thông tin của chủ đầu tư đối với dự án và sản phẩm được bán trong dự án đó: người mua luôn phải yêu cầu chủ đầu tư, môi giới cung cấp các thông tin liên quan đến dự án, sản phẩm, quy hoạch, thiết kế.... Thực tế người mua đang thực hiện chuyển giao tiền cho bên bán và chưa nhận tài sản gì, mức độ rủi ro là rất cao, trong khi đó hiện nay cung cấp thông tin của chủ đầu tư chủ yếu ở giai đoạn trước và khi giao kết hợp đồng nên nhiều thông tin được bung bít, né tránh, che đậy mà người mua không phát hiện ra. Phải tỉnh táo vào chứ không tiền tuột khỏi tầm tay và bay mất luôn đó. Luôn cập nhật tình hình thực hiện dự án để biết rõ dự án đang được thi công và phát triển đến đâu rồi.....

- Yêu cầu cung cấp và tìm hiểu rõ thông tin về tình trạng quyền sử dụng đất của dự án: Nhiều chủ đầu tư thường che giấu thông tin về quyền sử dụng đất thực hiện dự án như tình trạng quyền sử dụng đất, thời hạn giao và thuê đất xây dựng dự án...bản thân người mua nhà cũng hay bỏ qua các quy định này khi xem xét hợp đồng. Điều này dẫn đến nhiều dự án căn hộ thương mại có giá bán thường là rẻ nhưng tính ra thì không hề rẻ vì

chủ đầu tư thuê đất của nhà nước để xây nhà ở kinh doanh có thời hạn (20-30-50 năm). Hết thời hạn thuê nhà nước có quyền thu hồi lại đất khi đó chủ đầu tư đã xong nghĩa vụ và trách nhiệm theo hợp đồng để lại cho người mua nhà những vấn đề pháp lý tiếp theo. Bên cạnh đó thời gian qua nhiều người mua nhà không được cấp giấy chứng nhận sở hữu sau khi đã nhận bàn giao nhà ở do quyền sử dụng đất hoặc nhà ở đó đã bị thế chấp vay vốn tín dụng thực hiện dự án bởi pháp luật hiện hành cho phép thế chấp tài sản hình thành trong tương lai.

- Yêu cầu chủ đầu tư cam kết việc sử dụng đúng mục đích tiền ứng trước, trả trước khi giao kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai: Nhiều chủ đầu tư đã lợi dụng hình thức huy động vốn này để trục lợi, tiền ứng trước của khách hàng không được đầu tư vào dự án mà được sử dụng cho mục đích khác, thực tế cho thấy nhiều chủ đầu tư đem chính khoản tiền thu được để chạy cho dự án đang xây dựng. Chính vì không được sử dụng cho việc xây dựng dự án cho nên dự án chậm triển khai, chậm bàn giao là điều khó tránh khỏi. Trong các dự án này bên cạnh việc vi phạm nghĩa vụ của chủ đầu tư trong hợp đồng nhiều dự án còn liên quan đến yếu tố lừa đảo, chiếm đoạt tài sản theo pháp luật hình sự.

- Để ý thỏa thuận thanh toán phải được xác định bằng tiến độ xây dựng chứ không được xác định bằng bất cứ hình thức nào khác: đây là câu chuyện cần lưu ý khi ký hợp đồng mua bán, nếu không được xác định tiến độ thanh toán bằng tiến độ xây dựng thì khả năng cao đồng tiền mà người mua đóng sẽ không được sử dụng cho mục đích xây dựng dự án. Và

đương nhiên, dòng đi của tiền người mua nhà sẽ không kiểm soát được. Đút tiền vào trong một cái miệng mà không biết nó có trôi xuống dạ dày không, nó có tiếp dinh dưỡng cho các bộ phận trong cơ thể mình không thì đút tiền làm gì. Để tiền không cho nó sướng.

- Để ý các điều khoản phạt vi phạm bàn giao chậm, phạt vi phạm thực hiện chuyển quyền sở hữu chậm, phạt vi phạm về thực hiện thủ tục xin cấp sổ hồng: nếu không có những điều khoản này hoặc các điều khoản này không rõ ràng, hoặc có rõ ràng nhưng bất lợi của người mua thì tốt nhất không nên ký hợp đồng, không mua bán làm gì cả. Chứ mua xong là sau này vác mồm đi đòi hỏi quyền lợi nó mệt mỏi lắm. Thời gian đó để đi tắm biển với hóng gió cho sướng người.

- Chú ý các điều khoản về thỏa thuận về “hình hài, dáng vóc” sản phẩm mình được mua trên thực tế và sau khi nhận bàn giao: Các điều khoản này cần phải luôn chú ý hết sức bởi rất nhiều người mua sẽ dễ bị chủ đầu tư “lừa” khi nhận một sản phẩm không giống với các thỏa thuận trong hợp đồng. Tránh điều này thì phải đọc kỹ điều khoản thỏa thuận liên quan để xác định đúng về bản chất, hình hài của sản phẩm. Đừng để chủ đầu tư có cơ hội tăng giảm diện tích, tăng giảm giá trị căn hộ, nâng giảm giá bán theo ý tùy thích của họ. Nếu cảm thấy không vui vẻ với những điều khoản mẫu này. Tốt nhất là về nhà, đừng ký hợp đồng làm gì cho mệt.

- Chú ý các điều khoản khác nữa như quyền nghĩa vụ các bên, thuế, phí các khoản phí liên quan, bảo hành căn hộ, chuyển giao quyền nghĩa vụ,

các điều khoản về phần sở hữu chung, riêng trong căn hộ, trách nhiệm và cam kết của các bên, sự kiện bất khả kháng, ...

71

Trong thực tế cho thấy, đa số các rủi ro xảy ra xuất phát từ việc không đọc kỹ các hợp đồng mẫu nên tạo sở hỏ cho việc các chủ đầu tư dựa vào đó để ra sức vi phạm các nghĩa vụ liên quan mà không phải bị hề hấn gì. Vì thế, việc đọc ký hợp đồng và nghiên cứu rõ ràng các điều khoản của hợp đồng luôn là yêu cầu quan trọng để tránh các rủi ro.

"CỨ CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, TỰ KHẮC CHẴNG CẦN LO GÌ?"

72

1. Ví dụ điển hình cho các bạn tìm hiểu vì sao “Cứ công chứng hợp đồng, tự khắc chẳng cần lo gì?”

TÓM TẮT VỤ VIỆC: Giấy tờ giả tạo, lừa dối nhưng Công chứng viên không kiểm tra kỹ, dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (mặc dù đã được công chứng) vẫn vô hiệu kể từ thời điểm các bên tham gia ký kết.

- Bà Th kể lại, năm 2015, do có nhu cầu muốn vay vốn nên vợ chồng bà Th có nhờ với ông Đỗ Quang Tr (là anh em của chồng bà Th – ông V), giới thiệu cho vay tiền. Ông Tr có đưa ông V đến nhà chị gái ông Tr tên là Th ở Đông Anh, Hà Nội. Theo bà Th thì bà có con trai tên là T và anh em của T tên là H, cả 2 giới thiệu làm ở Ngân hàng Đông Anh, có thể giúp chồng bà vay vốn. H có bảo ông V đưa chứng minh thư của 2 vợ chồng bà, Giấy chứng nhận sử dụng đất (Sổ đỏ) thửa đất số 240, tờ bản đồ số 11, diện tích 175 m², địa chỉ tại: Thôn Th, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội (Thửa đất được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 808913, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00143 QSDĐ, ngày 04/5/2004 mang tên Hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc V) của hộ gia đình đưa cho ông Th là anh em H để làm thủ tục vay tiền. Chồng tôi tin tưởng đưa toàn bộ giấy tờ nêu trên mặc dù không biết địa chỉ của ông Th ở đâu.

- Ngày 05/11/2015, ông Th hẹn chồng tôi xuống Văn phòng công chứng A ở Gia Lâm, Hà Nội để ký hợp đồng, tại đây tôi gặp anh Ngô Hải L và một người phụ nữ và anh Th. Anh Th có đưa cho chồng tôi một số giấy tờ và bảo ký để vay tiền. Vì

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

cần tiên nên chồng tôi không đọc lại mà ký luôn vào các giấy tờ nêu trên. Theo chồng tôi thì không ký trong Văn phòng công chứng A mà ký ngoài quán nước gần đó.

- Mặt khác vì tin tưởng anh T là cháu ông Tr nên những người ở đây giục chồng tôi cứ ký vào để làm thủ tục vay tiền thì chồng tôi ký. Sau khi ký xong thì họ bảo bao giờ có tiền gọi chồng tôi đến lấy nên chồng tôi đi về.

- Sau khi về, chồng tôi suy nghĩ lại, hỏi lại Văn phòng công chứng A thì mới biết là ký vào Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 240, tờ bản đồ số 11, diện tích 175 m², địa chỉ tại: Thôn Th, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội (Thửa đất được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 808913, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00143 QSDĐ, ngày 04/5/2004 mang tên Hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc V) là đất của gia đình tôi đang ở cho người mua đất là cho ông Nguyễn Hải L, sinh năm 1971, CMND số 012214515 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 10/5/2012; Đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số 6 ngõ 79 Thụy Khuê, phường Th, quận T, thành phố Hà Nội.

- Hợp đồng chuyển nhượng này lập bởi Văn phòng công chứng A, trụ sở tại số 134A Ngõ Xuân Quảng, Tr, huyện G, Hà Nội. Do tôi chưa ký mà trong Hợp đồng lại có chữ ký của tôi nên chồng tôi có nghi ngờ. Mặt khác, sau ký hợp đồng được khoảng 1 tuần thì tại nơi tôi ở có thông tin dư luận nhà tôi vỡ nợ nên phải bán đất, nhà. Vì vậy, tôi có làm đơn nên Văn phòng đăng ký nhà đất huyện S, Hà Nội đề nghị xem xét không thực hiện việc chuyển nhượng và cũng được Văn phòng cung cấp là có người tên Nguyễn Hải L đến liên hệ để làm thủ tục sang tên

trước bạ nhà, đất. Vì có đơn nên Văn phòng đăng ký nhà đất huyện S giữ lại sổ đỏ và thông báo cho anh L biết thì anh L rút hồ sơ về không làm thủ tục sang tên nữa.

- Gia đình tôi thông báo cho Văn phòng Công chứng A biết việc Văn phòng công chứng có bị giả mạo chữ ký, giả mạo việc mua bán. Sau khi biết sự việc, Văn phòng công chứng A đã phối hợp với gia đình tôi tìm lại anh Nguyễn Hải L để các bên giải quyết nội bộ với nhau nhưng không biết anh L là ai, ở đâu. Người đàn bà giả mạo là tôi ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, cũng không biết là ai, ở đâu.

- Đến tháng 7/2017, do anh Nguyễn Hải L không quay lại Văn phòng Đăng ký nhà đất huyện S làm thủ tục chuyển nhượng sang tên nữa nên Văn phòng Đăng ký nhà đất huyện S đã làm thủ tục trao trả sổ đỏ cho gia đình tôi. Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 808913, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00143 QSDĐ, ngày 04/5/2004 mang tên Hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc V, gia đình tôi đã lấy lại được. Chồng tôi cũng chưa nhận được tiền vay từ bất kỳ ai.

- Nay, tôi đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 001604/2015/HĐCN, Quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng A, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 05/11/2015 vô hiệu, do bị lừa dối, giả mạo. Hậu quả chưa xảy ra và đã được khắc phục nên tôi không có yêu cầu giải quyết gì khác.

- Văn phòng công chứng A trình bày: Ngày 05/11/2015, ông Nguyễn Ngọc V, bà Ngô Thị Th (sau này Văn phòng biết không phải bà Ngô Thị Th) và ông Nguyễn Hải L có đến văn phòng yêu cầu lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số: 240, tờ bản đồ số: 11, diện tích: 175 m², địa chỉ thửa đất:

thôn Th, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội từ Hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc V sang cho ông Nguyễn Hải L.

- Văn phòng yêu cầu các bên xuất trình bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đơn xác nhận thành viên hộ gia đình được cấp đất (UBND xã T, huyện S xác nhận có 02 thành viên được cấp đất là ông Nguyễn Ngọc V và bà Ngô Thị Th); CMND, Hộ khẩu của ông Nguyễn Ngọc V, bà Ngô Thị Th; CMND, Hộ khẩu, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông Nguyễn Hải L. Qua đối chiếu các bản sao có xác nhận nên Văn phòng soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của các bên. Sau khi đọc lại toàn bộ nội dung dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã đồng ý ký và điểm chỉ vào bản Hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Công chứng viên của Văn phòng chứng nhận ngày 05/11/2015, số công chứng: 001604/2015/HĐCN, quyển số: 08TP/CC- SCC/HĐGD.

- Sau khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc V sang cho ông Nguyễn Hải L, Văn phòng nhận được thông tin trình báo của ông Nguyễn Ngọc V và qua kiểm tra lại hồ sơ lưu trữ, Văn phòng phát hiện có sự lừa dối, làm giả giấy tờ/hồ sơ công chứng (CMND của bà Ngô Thị Th). Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của công dân cũng như quyền và lợi ích của Văn phòng, ngày 02/12/2015 Văn phòng đã gửi Văn bản số 100/VPCC-TB đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện S tạm dừng đăng ký biến động đối với bộ thửa đất số: 240, tờ bản đồ số: 11, diện tích: 175 m², địa chỉ thửa đất: thôn Th, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội và cùng gia đình bà Th, ông V đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện S thu hồi

trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã trả lại cho ông Nguyễn Ngọc V và bà Ngô Thị Th. Qua sự việc trên Văn phòng nhận thấy có thiếu sót do không phát hiện kịp thời sự lừa dối và làm giả giấy tờ trong hồ sơ công chứng nêu trên.

- Nay bà Ngô Thị Th đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 001604/2015/HĐCN, Quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng A, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 05/11/2015 vô hiệu, do bị lừa dối, giả mạo thì Văn phòng nhất trí.

2. Xét tính hợp pháp của văn bản công chứng nói trên

Từ vụ việc nêu trên, xét văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001604/2015/HĐCN; Quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2015: Công chứng viên Trần Đức Nh, Công chứng viên Văn phòng Công chứng A, thành phố Hà Nội, chứng thực sẽ nhận thấy một số vấn đề pháp lý sau đây:

- Các giấy tờ làm căn cứ để Văn Phòng công chứng A công chứng đều bị làm giả, không đúng thực tế, Văn phòng công chứng A không kiểm tra kỹ những giấy tờ này nên không phát hiện được, gồm: Bản pho to Đơn xin xác nhận nhân khẩu do UBND xã T xác nhận (Do văn phòng công chứng L, quận B chứng thực) nội dung ghi: ở thời điểm ngày 04/5/2014, hộ gia đình tôi gồm những nhân khẩu sau: Ngô Thị Th SN 1956, CMND số 013018349, do Công an Hà Nội cấp ngày 28/7/2008, Hộ khẩu thường trú: Đ, xã T, huyện S, TP Hà Nội; Nguyễn Ngọc V SN 1953 CMND số 012107159 do CA Hà Nội cấp ngày 28/7/2008, Hộ khẩu

thường trú: Đ, xã T, huyện S, TP Hà Nội. Nhưng thực tế sổ hộ khẩu gia đình bà Th xuất trình được Công an huyện S, Hà Nội cấp năm 2014 thì các nhân khẩu trong hộ khẩu gồm có: ông V, bà Th và vợ chồng con trai út là anh Nguyễn Văn C, con dâu Nguyễn Thị H và cháu Nguyễn Minh Kh (con anh C, chị H). Bản pho to Chứng minh nhân dân của bà Th (do Văn Phòng công chứng Tr, quận H chứng thực) có số 013018349, ngày sinh là 17/8/1956 nhưng ảnh thì không phải là ảnh của bà Th. Tại phiên tòa bà Th trình bày: Chứng minh nhân dân số 013018349 của bà do Công an Hà Nội cấp năm 2013 ghi tôi sinh năm 1956, thực tế tôi sinh 1955 nên năm 2014 tôi có đi xin cấp lại chứng minh thư. Do lúc đi xin lại thì không tìm thấy chứng minh thư cũ nên tôi khai đã bị mất nên Công an có cấp cho tôi chứng minh thư mới số 001155000525, ghi năm sinh của tôi là ngày 17/8/1955. Năm 2015, khi ông V bảo tôi đưa chứng minh thư thì tôi lại tìm thấy chứng minh thư cũ nên đưa luôn cho ông V. Những việc ai bóc ảnh của tôi ra và dán ảnh người khác vào chứng minh thư thì tôi không biết. Bản pho to Chứng minh nhân dân của ông V: số 01210...: (do Văn phòng công chứng L, quận B chứng thực) thì có ảnh khác so với ảnh của ông V trên chứng minh số 001053000370 được Cục cảnh sát cấp ngày 9/5/2014.

- Ông V khai việc ông đưa chứng minh thư cho anh H anh em của cháu T vì tin tưởng, còn ai bóc ảnh dán và thực hiện gian dối thì ông không biết. Khi tại quán gần Văn phòng công chứng A anh L và người con gái đi cùng anh L bảo ký vào thì tôi cứ ký vào mà không kiểm tra.

Như vậy, các giấy tờ mà Văn phòng công chứng A dùng làm căn cứ để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc V cho ông Nguyễn Hải L là không hợp pháp.

- Mặt khác theo các đương sự trình bày thì việc ký kết là ở ngoài văn phòng công chứng. Theo quy định tại Điều 44 Luật Công chứng 2014 về Địa điểm công chứng: "1. Việc công chứng phải được thực hiện tại trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. 2. Việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng trong trường hợp người yêu cầu công chứng là người già yếu, không thể đi lại được, người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng". Bà Ngô Thị Th trình bày không đến văn phòng công chứng ngày 05/11/2015 nhưng lại có chữ ký của bà Th.

- Đại diện Văn phòng công chứng A tại phiên tòa thừa nhận: Ngày 05/11/2015, anh Ngô Hải L có dẫn người phụ nữ nói là bà Th vợ ông V và cùng ông V tại văn phòng công chứng. Sau khi kiểm tra vì tin tưởng do các giấy tờ anh L xuất trình tuy là bản pho tô nhưng có chứng thực của chính quyền xã cũng như Văn phòng công chứng khác đã xác nhận nên đã không kiểm tra kỹ giá trị pháp lý các giấy tờ như bà Th trình bày. Vì Văn phòng lúc đó đông người nên các bên có ra ngoài ký và Văn phòng có công chứng vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên như đã nêu. Sau nhận được thông tin trình báo của ông Nguyễn Ngọc V và qua kiểm tra lại hồ sơ lưu trữ, Văn phòng phát hiện có sự lừa dối, làm giả giấy tờ/hồ sơ công chứng (CMND của bà Ngô Thị Th). Để đảm bảo

quyền và lợi ích hợp pháp của công dân cũng như quyền và lợi ích của Văn phòng, ngày 02/12/2015 Văn phòng đã gửi Văn bản số 100/VPCC-TB đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện S tạm dừng đăng ký biến động đối với bộ thửa đất số: 240, tờ bản đồ số: 11, diện tích: 175 m², địa chỉ thửa đất: thôn Th, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội và cùng gia đình bà Th, ông Vĩnh đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện S thu hồi trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã trả lại cho ông Nguyễn Ngọc V và bà Ngô Thị Th năm 2016.

Nay thông nhất đề nghị Tòa án “ Tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu” đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001604/2015/HĐCN ngày 05/11/2015 do Văn phòng công chứng A công chứng, vì các lý do trên.

Bởi vậy, văn bản công chứng đã vi phạm về địa điểm công chứng, người ký, điền chỉ trong văn bản công chứng không phải là chủ thể quyền sử dụng đất, các giấy tờ chứng minh chủ thể ký hợp đồng đều là giả. Do đó, có thể khẳng định văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001604/2015/HĐCN, Quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng A, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 05/11/2015 bị vô hiệu.

- Trong vụ án này tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết, văn phòng công chứng A đã chứng nhận, nhưng hợp đồng chưa thực hiện trên thực tế, ông Nguyễn Ngọc V và bà Th chưa được nhận bất cứ khoản tiền nào từ anh Nguyễn Hải L. Mặt khác bà Th đề nghị Tòa án “ Tuyên bố Văn bản công

chứng vô hiệu” đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001604/2015/HĐCN ngày 05/11/2015 do Văn phòng công chứng A công chứng và không đề nghị giải quyết hậu quả hay các vấn đề khác. Anh Nguyễn Hải L quá trình goài quyết không đến tòa án để trình bày và có ý kiến đối với yêu cầu của bà Th. Thu thập chứng cứ tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện S thì sau khi gia đình ông V có đơn Văn phòng không thực hiện việc sang tên trước bạ và thu lưu giữ lại các giấy tờ liên quan đất đất chuyển nhượng và hợp đồng chuyển nhượng thì từ năm 2016 anh L cũng không đến Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện Sóc Sơn nữa. Sau khi gia đình bà Th đề nghị trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Văn phòng công chứng A có ý kiến thì Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện S bàn giao lại cho Văn phòng công chứng A để trả lại cho gia đình bà Th. Do vậy không giải quyết hậu quả đối với việc tuyên bố văn bản hợp đồng công chứng vô hiệu.

- Đối với hành vi thể hiện trong vụ án như làm giả tài liệu, giấy tờ của cơ quan nhà nước nhưng hiện nay anh Nguyễn Hải L không hợp tác với Tòa án trong giải quyết vụ án nên không xác định được ai là người làm giả mạo các giấy tờ của cơ quan nhà nước, vì vậy đã tách vấn đề này khi nào làm rõ, kiến nghị cơ quan pháp luật xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

3. Giá trị của công chứng một văn bản/giao dịch/hợp đồng chuyển nhượng/mua bán quyền sử dụng đất và sở hữu nhà thực chất như thế nào theo quy định của pháp luật?

Luật Công chứng 2014 ghi nhận một số nội dung cần lưu ý như sau để xác định giá trị của văn bản/giao dịch/hợp đồng đã được công chứng:

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

- **Định nghĩa:** Công chứng là việc công chứng viên của một tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch dân sự khác bằng văn bản (sau đây gọi là hợp đồng, giao dịch), tính chính xác, hợp pháp, không trái đạo đức xã hội của bản dịch giấy tờ, văn bản từ tiếng Việt sang tiếng nước ngoài hoặc từ tiếng nước ngoài sang tiếng Việt (sau đây gọi là bản dịch) mà theo quy định của pháp luật phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng.

- Giá trị pháp lý của văn bản công chứng:

- Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng.
- Hợp đồng, giao dịch được công chứng có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan; trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ của mình thì bên kia có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp các bên tham gia hợp đồng, giao dịch có thỏa thuận khác.
- Hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu.

- Phạm vi công chứng trong lĩnh vực bất động sản: Công chứng viên của tổ chức hành, nghề công chứng chỉ được công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở, trừ trường hợp công chứng

di chúc, văn bản từ chối nhận di sản là bất động sản và văn bản ủy quyền liên quan đến việc thực hiện các quyền đối với bất động sản.

- Công chứng hợp đồng mua bán/chuyển nhượng bất động sản: Thực hiện như thủ tục công chứng bình thường

- Công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản: (a) Việc công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản phải được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng có trụ sở tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có bất động sản. (b) Trường hợp một bất động sản đã được thế chấp để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ và hợp đồng thế chấp đã được công chứng mà sau đó được tiếp tục thế chấp để bảo đảm cho một nghĩa vụ khác trong phạm vi pháp luật cho phép thì các hợp đồng thế chấp tiếp theo phải được công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng đã công chứng hợp đồng thế chấp lần đầu. Trường hợp tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng chấm dứt hoạt động, chuyển đổi, chuyển nhượng hoặc giải thể thì công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hồ sơ công chứng hợp đồng thế chấp tiếp theo đó.

4. Các trường hợp một văn bản/hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản đã được công chứng nhưng có khả năng vẫn dẫn đến vô hiệu hợp đồng.

Sau khi đã công chứng một văn bản/hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản sẽ có thể xảy ra trường hợp, thì một trong hai bên tham gia hợp đồng phát hiện ra có dấu hiệu để chứng minh văn bản/hợp đồng công chứng có thể bị tuyên bố là vô hiệu (lưu ý rằng hợp đồng chỉ có

thể được tuyên bố vô hiệu khi có yêu cầu và được Tòa án giải quyết nhé) trên cơ sở quy định của pháp luật. Lúc này, bên nào đó sẽ thực hiện quyền yêu cầu Tòa án tuyên văn bản/hợp đồng công chứng vô hiệu.

Theo quy định, các căn cứ để Tòa án tuyên bố hợp đồng, giao dịch dân sự vô hiệu, cụ thể là một giao dịch (văn bản/hợp đồng) chuyển nhượng bất động sản có công chứng vô hiệu, bao gồm:

- Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện sau thì vô hiệu:
 - + *Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;*
 - + *Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;*
 - + *Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.*
- Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội;
- Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo;
- Giao dịch dân sự vô hiệu do người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự xác lập, thực hiện;
- Giao dịch dân sự vô hiệu do bị nhầm lẫn;
- Giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa;
- Giao dịch dân sự vô hiệu do người xác lập không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình
- Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.

Vậy nên, khi có căn cứ cho rằng văn bản/hợp đồng chuyển nhượng bất động sản giữa bạn và bên nhận chuyển nhượng vi phạm một trong các căn cứ nêu trên, bạn có thể yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tuyên bố hợp đồng (kể cả hợp đồng đã có công chứng) vô hiệu.

Một lưu ý quan trọng đó là: Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại Điều 136 Bộ luật Dân sự như sau:

“1. Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại các điều từ Điều 130 đến Điều 134 của Bộ luật này là hai năm, kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập.

2. Đối với các giao dịch dân sự được quy định tại Điều 128 và Điều 129 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế.”

Giờ thì có một điều quan trọng mà các bạn cần nhớ: Đừng có nghĩ công chứng sẽ chẳng cần phải lo lắng gì nữa nhé. Nhiều văn bản/hợp đồng chuyển nhượng bất động sản vẫn bị vô hiệu bình thường nếu có những dấu hiệu bị vô hiệu. Công chứng tăng cường tính hợp pháp của văn bản, mang lại giá trị chứng cứ không phải chứng minh, nhưng không có nghĩa là sẽ không sao và an toàn tuyệt đối cho các bên tham gia hợp đồng nếu như (bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng hoặc bên tổ chức công chứng/công chứng viên “có vấn đề”).

QUY ĐỊNH VỀ VẤN ĐỀ SỞ HỮU NHÀ Ở CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI

85

Theo đó, Luật nhà ở năm 2014 ra đời đã tạo điều kiện cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Tuy nhiên, các đối tượng này phải tuân thủ những điều kiện quy định dưới đây để có thể sở hữu hợp pháp nhà ở tại Việt Nam.

1. Đối tượng sở hữu nhà là người Việt Nam định cư ở nước ngoài

Các bạn cần chú ý các vấn đề mấu chốt sau đây, để hiểu:

- Giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam:
 - + Khách hàng phải có/ mang hộ chiếu Việt Nam: Hộ chiếu phải còn giá trị và có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất nhập cảnh Việt Nam;
 - + Khách hàng mang hộ chiếu nước ngoài: Hộ chiếu còn giá trị, có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất nhập cảnh Việt Nam và có giấy tờ chứng minh còn quốc tịch Việt Nam hoặc giấy tờ xác nhận là người gốc Việt Nam do Sở Tư pháp, cơ quan đại diện Việt Nam ở nước ngoài, cơ quan quản lý về người Việt Nam ở nước ngoài cấp.
- Hình thức sở hữu nhà ở của trường hợp này, có các hình thức sau:
 - + Mua, thuê mua nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản;

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

+ Mua, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế nhà ở của hộ gia đình, cá nhân;

+ Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được phép bán nền.

- Thời gian sở hữu nhà ở: Ổn định lâu dài

2. Đối tượng sở hữu nhà là tổ chức, cá nhân nước ngoài

Các bạn cần chú ý các vấn đề mấu chốt sau đây, để hiểu:

- Giấy tờ chứng minh điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

+ Khách hàng là cá nhân: Hộ chiếu còn giá trị, có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất nhập cảnh, không thuộc diện ưu đãi, miễn trừ ngoại giao.

+ Khách hàng là tổ chức: Có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cho phép hoạt động tại Việt Nam còn hiệu lực tại thời điểm ký kết các giao dịch về nhà ở.

- Những loại Nhà ở được sở hữu gồm:

+ Nhà ở (căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ) trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

- Hình thức sở hữu nhà ở:

+ Đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của pháp luật;

+ Mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở.

- Thời gian sở hữu nhà ở:

- Cá nhân nước ngoài: Sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở nhưng tối đa không quá 50 năm, kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận và có thể được gia hạn thêm.

- Cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được sở hữu nhà ở ổn định, lâu dài và có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam.

- Tổ chức nước ngoài: Được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở nhưng tối đa không vượt quá thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư, bao gồm cả thời gian được gia hạn thêm; thời hạn sở hữu được tính từ ngày được cấp giấy chứng nhận.

- Trường hợp trước khi hết hạn sở hữu nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài bán hoặc tặng cho nhà ở:

+ Bên mua, bên nhận tặng là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sẽ được sở hữu nhà ở ổn định lâu dài;

+ Bên mua, bên nhận tặng cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì chỉ được sở hữu nhà ở trong thời hạn còn lại, và có thể được gia hạn.

- Số lượng nhà ở được sở hữu:

- Không quá 30% tổng số căn hộ của một tòa nhà chung cư và không quá 30% tổng số căn hộ của tất cả các tòa nhà chung cư trên một địa bàn có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường.

- Nếu trên một địa bàn có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường mà có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, trong đó có nhà ở riêng lẻ để bán, cho thuê mua, tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu số lượng nhà ở riêng lẻ như sau:

+ Một (01) dự án có số lượng nhà ở riêng lẻ dưới 2.500 căn: Được sở hữu không quá 10% tổng số lượng nhà ở trong dự án;

+ Một (01) dự án có số lượng nhà ở riêng lẻ tương đương 2.500 căn: Được sở hữu không quá 250 căn;

+ Hai (02) dự án trở lên mà tổng số nhà ở riêng lẻ trong các dự án này ít hơn hoặc bằng 2.500 căn: Được sở hữu không quá 10% số lượng nhà ở của mỗi dự án.

- Thông tin về dự án và số lượng nhà ở được sở hữu:

Sở Xây dựng công bố công khai trên cổng thông tin điện tử của sở:

- Danh mục dự án nhà ở nằm trong khu vực không được phép mua;
- Số lượng nhà ở được sở hữu tại mỗi dự án/mỗi tòa nhà chung cư;
- Số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài đã mua, thuê mua, đã được cấp giấy chứng nhận tại mỗi dự án;

- Số lượng căn hộ chung cư được sở hữu trong trường hợp một địa bàn có số dân tương đương đơn vị hành chính cấp phường có nhiều tòa nhà chung cư; số lượng nhà ở riêng lẻ được sở hữu trong trường hợp trên một địa bàn có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường mà có một hoặc nhiều dự án nhưng có tổng số lượng nhà ở riêng lẻ ít hơn hoặc tương đương bằng 2.500 căn.

- Thông báo việc ký hợp đồng mua bán, thuê mua, tặng cho:
 - Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua, tặng cho nhà ở:
 - + Bên bán, cho thuê, tặng cho phải kiểm tra thông tin trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng hoặc đề nghị Sở Xây dựng cung cấp thông tin để xác định số lượng nhà ở được bán, cho thuê mua, được tặng cho.
 - + Sở Xây dựng có trách nhiệm cung cấp thông tin trong ngày.
 - + Sau khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua, tặng cho nhà ở: Bên bán, cho thuê, tặng cho phải thông báo ngay thông tin trong ngày (bằng thư điện tử và bằng văn bản) về địa chỉ nhà ở đã bán, cho thuê mua, đã tặng cho đến Sở Xây dựng nơi có nhà ở để đăng tải trên cổng thông tin điện tử của sở;
 - + Sau khi nhận được thông tin, Sở Xây dựng phải kiểm tra và đăng tải ngay trên cổng thông tin điện tử của sở.

CÁC THUẬT NGỮ PHÁP LÝ CĂN BẢN VỀ BẤT ĐỘNG SẢN

90

1. Làm rõ khái niệm bất động sản và tài sản gắn liền với đất

Cùng làm rõ các khái niệm dưới đây để hiểu về cái gọi là bất động sản và những thứ liên quan đến bất động sản các bạn nhé:

a) Khái niệm bất động sản: Theo quy định tại khoản 1 Điều 107 Bộ luật dân sự năm 2015, bất động sản bao gồm: Đất đai; Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; -Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng; -Tài sản khác theo quy định của pháp luật. Bất động sản có thể là tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai. Theo cách quy định này, quyền sử dụng đất không phải là bất động sản, mà là một loại quyền tài sản. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất là đối tượng quan trọng và cơ bản của pháp luật về bất động sản, là nền tảng để hình thành các loại bất động sản khác.

b) Cá nhân, tổ chức chỉ có quyền sử dụng đất mà thôi: Đất đai, với tư cách là một loại bất động sản, không phải là đối tượng trực tiếp của các giao dịch bất động sản (bởi chế độ sở hữu đất đai của Việt Nam là chế độ sở hữu toàn dân, đại diện là Nhà nước, cá nhân, hộ gia đình, tổ chức không có quyền sở hữu đất đai mà chỉ có quyền sử dụng đất và được gọi chung là người sử dụng đất.). Trong khi đó, quyền sử dụng đất, mặc dù không phải là bất động sản, nhưng là đối tượng trực tiếp và quan trọng của các giao dịch bất động sản.

c) Tài sản gắn liền với đất gồm:

+ Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai;

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

+ Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng;

+ Tài sản khác theo quy định của pháp luật.

Nhà ở được định nghĩa là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân. Nhà ở bao gồm:

+ Nhà ở riêng lẻ: Là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập;

+ Nhà chung cư: Là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh;

+ Nhà ở thương mại: Là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường;

+ Nhà ở công vụ: Là nhà ở được dùng để cho các đối tượng thuộc diện được ở nhà công vụ theo quy định của Luật nhà ở năm 2014 thuê trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác;

+ Nhà ở để phục vụ tái định cư: Là nhà ở để bố trí cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật;

+ Nhà ở xã hội: Là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật nhà ở năm 2014.

Nhóm công trình xây dựng gắn liền với đất đai là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước, được xây dựng theo thiết kế.

Công trình xây dựng bao gồm: công trình dân dụng, công trình công nghiệp, giao thông, nông nghiệp và phát triển nông thôn, công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình khác.

Bất động sản khác, bao gồm: Cây lâu năm, rừng sản xuất, v.v.. Tuy nhiên, nhóm bất động sản đất đai và nhà ở vẫn là hai nhóm cơ bản, tỷ trọng lớn, tính chất phức tạp cao, chiếm tuyệt đại đa số các giao dịch trên thị trường bất động sản.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, các tài liệu chứng minh quyền sử dụng đất

Làm kinh doanh bất động sản, thì phải biết và phải hiểu về các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, quyền sở hữu các tài sản gắn liền trên đất. Để khi khách hàng hoặc nhà đầu tư hoặc đối tác hoặc doanh nghiệp người ta show ra cho mình ngắm nghía thì mình biết nó là loại giấy gì, tính chất của nó như thế nào, bản chất pháp lý của nó ra sao, có đủ hợp pháp để mà đưa ra giao dịch và chứng minh quyền sở hữu hay không.

Nếu ở giai đoạn ngấm nghĩa các tờ giấy này phát hiện ra: Giấy giả, Giấy không có giá trị pháp lý.....thì tốt nhất đừng có cố đốt ăn xôi mà khuyên người ta giao dịch. Hãy tìm cách bổ sung giấy tờ, làm thủ tục hợp pháp để có giấy chuẩn chỉnh thì mới bắt đầu giao dịch. Cái này là quan trọng lắm đấy!

Trong các loại giấy thì, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là tài liệu có giá trị pháp lý cao nhất chứng minh quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được cấp sau khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai. Nên nhớ, giấy này chỉ được cấp sau khi đã thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo luật định. Không ai sinh được ra tờ giấy này, ngoại trừ Nhà nước.

- Trước ngày 10-12-2009, pháp luật quy định hai loại giấy chứng nhận tách biệt, bao gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với quyền sử dụng đất) và các loại giấy chứng nhận sở hữu tài sản gắn liền với đất như: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng.

- Kể từ ngày 10-12-2009 (ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19-10-2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực thi hành), các loại giấy tờ trên được gộp lại thành một mẫu thống nhất áp dụng trong phạm vi cả nước đối với mọi loại đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được

gọi chung là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã được cấp trước ngày 10-12-2009 vẫn có giá trị pháp lý. Nếu người sử dụng đất có nhu cầu, thì có thể xin cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

- Riêng đối với người sử dụng đất chưa được cấp các loại giấy chứng nhận như trên, sau ngày 10-12-2009, quyền sử dụng đất của họ có thể được xác nhận thông qua các loại giấy tờ sau để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất:

+ Những giấy tờ về quyền sử dụng đất trước ngày 15-10-1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15-10-1993;

+ Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

+ Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15-10-1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15-10-1993;

+ Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

+ Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất. Các giấy tờ này có thể bao gồm: Bằng khoán điền thổ; văn tự đoạn mãi bất động sản (gồm nhà ở và đất ở) có chứng nhận của cơ quan nhà nước thuộc chế độ cũ; văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan nhà nước thuộc chế độ cũ; bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan nhà nước thuộc chế độ cũ chứng nhận; giấy phép cho xây cất nhà ở hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan nhà nước thuộc chế độ cũ cấp; bản án của cơ quan Tòa án của chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành;

+ Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15-10-1993, bao gồm:

§ Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18-12-1980;

§ Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10-11-1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý, bao gồm: Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp hoặc bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy

ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập;

§ Dự án, hoặc danh sách, hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

§ Giấy tờ của nông trường, lâm trường quốc doanh về việc giao đất cho người lao động trong nông trường, lâm trường để làm nhà ở;

§ Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép;

§ Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01-7-1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận;

§ Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân (cấp) cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng;

+ Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết

định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

Nhìn chung, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là tài liệu pháp lý cơ bản xác định quyền sử dụng đất. Với từng mục đích khác nhau, các tài liệu pháp lý liên quan khác có thể được xem xét để xác định quyền sử dụng đất của một người trong từng trường hợp cụ thể.

3. Các tài liệu pháp lý liên quan đến nhà ở có thể bao gồm:

Căn cứ các quy định của Luật nhà ở năm 2014 và Luật đất đai năm 2013, các tài liệu pháp lý liên quan đến nhà ở có thể bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đây là tài liệu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp khi tổ chức, cá nhân, gia đình có đủ điều kiện và có nhà ở hợp pháp để công nhận quyền sở hữu nhà ở.

- Các giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp về nhà ở cho mục đích xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bao gồm:

- + Giấy phép xây dựng nhà ở đối với trường hợp phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- + Hợp đồng mua bán nhà ở;

- + Giấy tờ về giao hoặc tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;

- + Giấy tờ về sở hữu nhà ở do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ;
- + Giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho, đổi hoặc nhận thừa kế nhà ở đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;
- + Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu nhà ở đã có hiệu lực pháp luật.

4. Các giao dịch dân sự về bất động sản phổ biến nhất

4.1. Giao dịch đối với nhà ở:

- **Mua bán nhà ở:** Là việc chủ sở hữu nhà ở bán nhà ở. Theo đó, chủ sở hữu có nghĩa vụ giao nhà ở cùng các giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở đó cho bên mua. Bên mua nhà ở có quyền nhận nhà ở và nghĩa vụ trả tiền cho bên bán theo phương thức mà các bên đã thỏa thuận.
- **Cho thuê nhà ở:** Là việc chủ sở hữu nhà ở, người có quyền sử dụng nhà ở cho phép bên thuê được sử dụng nhà ở của mình trong một thời hạn, bên thuê phải trả tiền thuê.
- **Tặng cho nhà ở:** Là việc chủ sở hữu nhà ở chuyển giao quyền sở hữu nhà ở của mình cho người khác trên cơ sở hợp đồng không đền bù, tức người nhận tặng cho không phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho người tặng cho.

- **Đổi nhà ở:** Là việc các chủ sở hữu nhà ở chuyển đổi quyền sở hữu nhà ở cho nhau để thuận tiện cho việc sinh sống.

- **Thừa kế nhà ở:** Là việc một cá nhân thực hiện quyền định đoạt của mình đối với nhà ở sau khi chết, nhằm để lại nhà ở của mình cho người thừa kế hưởng di sản theo di chúc hoặc theo pháp luật.

- **Thế chấp nhà ở:** Là việc chủ sở hữu nhà ở dùng nhà ở của mình làm tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ dân sự và không giao quyền sở hữu nhà ở cho bên nhận thế chấp.

- **Góp vốn bằng nhà ở:** Là việc chủ sở hữu nhà ở thực hiện việc góp vốn bằng nhà ở của mình để tham gia hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực mà pháp luật không cấm.

- **Cho mượn, cho ở nhờ nhà ở:** Là việc chủ sở hữu nhà ở cho người khác mượn, ở nhờ nhà ở của mình trong một thời gian. Người mượn, ở nhờ không phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào.

- **Ủy quyền quản lý nhà ở:** Là việc chủ sở hữu nhà ở ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc quản lý, sử dụng nhà ở trong thời hạn được ủy quyền. Việc ủy quyền quản lý nhà ở chỉ được thực hiện đối với nhà ở có sẵn.

4.2. Giao dịch đối với quyền sử dụng đất:

- **Chuyển đổi quyền sử dụng đất:** Là việc cá nhân, hộ gia đình chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng xã, phường, thị trấn cho hộ gia đình, cá nhân khác để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp.

- **Chuyển nhượng quyền sử dụng đất:** Là việc chủ sở hữu quyền sử dụng đất chuyển giao quyền sử dụng đất của mình cho người khác trên cơ sở hợp đồng có đền bù. Theo đó, chủ sở hữu chuyển quyền sử dụng đất cho bên mua và bên mua trả tiền cho chủ sở hữu.

- **Cho thuê quyền sử dụng đất:** Là việc chủ sở hữu quyền sử dụng đất thỏa thuận giao quyền sử dụng đất của mình cho bên thuê để bên thuê sử dụng trong một thời hạn, bên thuê phải trả tiền thuê.

- **Cho thuê lại quyền sử dụng đất:** Là việc bên thuê quyền sử dụng đất, dưới sự đồng ý của người sử dụng đất, dùng quyền sử dụng đất mình đang thuê, cho bên thuê lại thuê để sử dụng trong một thời hạn, bên thuê lại phải trả tiền thuê.

- **Thừa kế quyền sử dụng đất:** Là việc một cá nhân định đoạt tài sản của mình sau khi chết, cụ thể là quyền sử dụng đất, nhằm để lại tài sản của mình cho người thừa kế hưởng di sản theo di chúc hoặc theo pháp luật.

- **Tặng cho quyền sử dụng đất:** Là việc chủ sở hữu quyền sử dụng đất chuyển giao quyền sử dụng đất của mình cho người khác trên cơ sở hợp đồng không đền bù. Theo đó, bên tặng cho giao quyền sử dụng đất của mình và chuyển quyền sử dụng đất cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, bên được tặng cho đồng ý nhận.

- **Thế chấp quyền sử dụng đất:** Là việc chủ sở hữu quyền sử dụng đất dùng giá trị quyền sử dụng đất của mình làm tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ dân sự mà không giao quyền sử dụng đất cho bên nhận thế chấp.

- **Góp vốn bằng quyền sử dụng đất:** Là việc chủ sở hữu quyền sử dụng đất dùng giá trị quyền sử dụng đất của mình làm tài sản góp vốn vào doanh nghiệp. **101**

CHÂN DUNG NHỮNG NGƯỜI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN CHÂN CHÍNH DƯỚI CẢ GÓC ĐỘ PHÁP LÝ VÀ THỰC TẾ

102

1. Tôi tự sự về các Nghề môi giới của các bạn đã nhé

- Như đã hứa với các bạn, tôi viết bài này có thể rất thực tế và sát sườn với các bạn luôn. Quan điểm của tôi là rất rõ ràng, đó là làm gì cũng phải hiểu được cái nghề mình đang làm, môi giới cũng vậy, làm mà không hiểu về cái nghề mình đang làm, chỉ nghĩ kiếm được đồng nào bỏ vào mồm đồng đó, thì tôi nói thẳng luôn là các bạn sẽ bị khinh rẻ ngay, người ta sẽ không đánh giá cao cái nghề bạn đang làm đâu (thực tế đã có nhiều người nghĩ rất xấu về nghề môi giới rồi đấy). Bởi thế, các bạn hiểu nghề làm nghề cho tốt để chứng minh và đập chết mẹ cái bọn nghĩ xấu và đánh đồng tiếng ác cho nghề môi giới đi.
- Mình nghĩ cái nghề môi giới nó sang trọng thì nó sang trọng, mình nghĩ đơn giản nôm na như cách người ta gọi là “cò đất”, “cò nhà”, “cò bất động sản”...thì nó là như thế. Mình nghĩ đơn giản hay phức tạp là ở mình. Nhưng, nghĩ gì thì nghĩ cũng phải đi đôi với hành động đẹp. Mình làm nghề nhưng làm nghề một cách đẹp đẽ, chân chính thì nó sướng và tự hào hơn mấy bọn phường chợ búa thích đao to búa lớn, chém gió phàm phạp nhưng khi hỏi về nghề của chính mình thì chẳng biết cái gì. Làm nghề mà không hiểu bản chất của nghề mình đang làm thì bỏ mẹ nó đi để đỡ tạo nghiệp cho nghề. Đúng thế không các bạn?

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “học búa” nhất]

- Xã hội càng ngày càng hiện đại, càng phát triển, ai nào hiểu biết, có nhiều kiến thức về nghề môi giới thì tồn tại, thăng hoa, còn các ông giỏi ông đất nào mà thụt lùi, kém cỏi thì càng ngày càng xuống dốc không phanh, mà thậm chí là đứt phanh ấy chứ.... Các bạn nên lưu ý, *“Chẳng có nghề nghiệp nào đẹp sẵn cả, chỉ có những con người chân chính, đẹp đẽ về nết na, tính cách, tâm hồn, hiểu biết thì mới tạo nên sự đẹp tươi của nghề nghiệp”*. Tôi nói thật, tôi có hiểu biết nên tôi biết nhận ra đúng sai, phải trái, tôi thích cái nghề môi giới như các bạn đang làm và quan trọng là tôi đủ tỉnh táo để nhận ra các kiểu môi giới trong xã hội. Điều quan trọng là tôi chưa bao giờ đánh đồng các môi giới là đều xấu cả, đều tốt cả. Nhưng có một thực trạng theo thống kê không chính thống thì cũng có khá nhiều môi giới xấu xa và lươn lẹo đẩy các bạn. Tất nhiên, những người môi giới tốt vẫn còn đây. May mắn thì luôn gặp họ!
- Xã hội thì vàng thau lẫn lộn, con người thì trắng đen cũng tanh bành cả ra, nhưng chính mỗi các bạn mới là người hiểu mình nhất. Bởi thế, khi đứng giữa sự kết nối giữa người mua – kẻ bán các bạn nên hài hòa sao được đẹp nhất cả hai. Chứ bạn bảo vệ cho riêng mình cũng chẳng được, rồi che đậy đi những yếu kém, sai sót của doanh nghiệp nơi mình làm việc, nơi chủ đầu tư bán hàng thì cũng chẳng xong, hay tèm nhèm, móc nối với khách hàng dăm ba đồng bạc để trục lợi của công ty cũng không hay ho gì....Sự ích kỷ, nhớ

những trong bất cứ nghề gì cũng đã đủ chết rồi chứ không riêng gì nghề môi giới. Các bạn phải thừa nhận với tôi điều này đi nhé!!!

- Làm môi giới phải chân chính, phải chơi đẹp, phải dùng trí tuệ và đẳng cấp để tồn tại, phát triển và sẵn sàng bỏ lại phía sau những người kém cỏi, thế mới là môi giới CHẤT. Hôm nay, tôi sẽ điểm qua một vài ý cho cái nghề tươi đẹp của Các bạn. Tôi nói thẳng, nếu Bạn nào đọc xong bài này phán với tôi một câu rằng: *“Ồi giời, cần gì phức tạp thế, hiểu đơn giản môi giới là tìm đất, tìm nhà cho khách và tìm khách để mua đất, mua nhà của người bán xong thì rút tiền thù lao vào túi, ăn hoa hồng, tiền chênh là xong. Nghĩ nhiều làm gì cho mệt”*. Thì tôi xin phép được gọi những người đó là “Cò nghiệp dư” chứ không phải một người Môi giới chân chính! Thế nhá! Rồi vào đề thôi các bạn....

2. Vì sao sinh ra nghề môi giới bất động sản?

Phần này tôi sẽ tổng hợp các thông tin, dữ liệu về lịch sử nghề môi giới và điểm lại để các bạn có câu trả lời cho những câu hỏi: Vì sao sinh ra nghề môi giới? Nghề môi giới bắt đầu từ khi nào trong xã hội loài người? Những giao dịch bất động sản đầu tiên có liên quan đến môi giới xuất hiện ở quốc gia nào?

Đến từ Anh Quốc....

Những hồ sơ đầu tiên ghi nhận về nghề môi giới bất động sản bắt đầu từ Anh Quốc vào cuối thế kỷ 18. Đây là những giao dịch tài sản là bất động sản có môi giới tham gia. Tài sản bất động sản thời điểm này thường là

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

trang trại, nông trại, lâu đài. Đối tượng giao dịch là tầng lớp quý tộc, lãnh chúa và địa chủ. Có thể xem lịch sử nghề môi giới bất động sản bắt đầu từ Anh Quốc.

Việc giao dịch bất động sản có liên quan đến người môi giới tại Anh Quốc bắt đầu lan sang Hoa Kỳ vào đầu thế kỷ 19. Hai quốc gia Anh Quốc và Hoa Kỳ được xem là hai cái nôi hình thành nên nghề môi giới. Vì là hai quốc gia tư bản lớn mạnh và giàu có bậc nhất thế giới lúc bấy giờ. Đây là nguyên nhân nghề này phát triển hưng thịnh tại hai quốc gia này.

Rồi đến tiếp từ Hoa Kỳ...

Lịch sử nghề môi giới tại Hoa Kỳ gắn liền với việc hoàn thiện về pháp luật trong việc hành nghề. Quá trình phát triển nghề nghiệp này cũng gắn liền với sự phát triển kinh tế và công nghiệp tại Hoa Kỳ. Chính phủ Hoa Kỳ xem bất động sản là tài sản đặc biệt cần phải sử dụng hiệu quả. Pháp luật Hoa Kỳ quy định nghề môi giới bất động sản là một nghề hoạt động có điều kiện. Tại sao lại xem nghề môi giới bất động sản là nghề có điều kiện?

Vì bất động sản là tài sản lớn. Việc giao dịch bất động sản liên quan đến quyền sở hữu, quyền thừa kế. Những quyền lợi này được pháp luật quy định trên giấy chứng nhận quyền sở hữu của chủ sở hữu. Việc người môi giới thiếu chuyên nghiệp có thể vô tình dẫn đến thiệt hại về tài sản cho khách hàng. (VD: giao dịch bất động sản nằm trong vùng quy hoạch, hoặc tranh chấp về quyền sở hữu, quyền thừa kế...).

Để được phép hành nghề môi giới bất động sản bạn phải được cấp chứng chỉ của Bang. Và muốn hoạt động môi giới tại Bang khác bạn phải

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

có chứng chỉ môi giới của Bang đó. Tại Hoà Kỳ, Úc một số Bang có công nhận chứng chỉ hành nghề của nhau nên bạn có thể chỉ cần vượt qua bài kiểm tra về kiến thức nghề nghiệp của các Bang này là bạn có thể hành nghề ở Bang đó.

Sau đó thì...

Các quốc gia thuộc Châu Âu, Châu Úc và Châu Á học hỏi rất nhiều từ Anh Quốc và Hoa Kỳ trong lĩnh vực bất động sản. Ngày nay bộ đạo đức nghề nghiệp và tiêu chuẩn hành nghề của Hoa Kỳ được xem là tài liệu tham khảo của rất nhiều quốc gia khác.

3. Bởi sao nghề môi giới bất động sản quan trọng?

Dần dần khi nghề môi giới phát triển, thì lúc các bạn môi bất động sản và nghề môi giới bất động sản ngày càng trở nên quan trọng là bởi những yếu tố và lý do dưới đây:

- Nhờ có các bạn và nghề này mà nhiều giao dịch nhà đất trở lên quan trọng hơn, dễ dàng được thực hiện hơn;
- Nhiều giao dịch liên quan đến đất đai, nhà cửa, tài sản, bất động sản được thực hiện ngon lành và có sự kết nối mật thiết giữa người mua, người bán, người môi giới;
- Các bạn đã nhiệt tình giúp cho người mua chọn được căn nhà phù hợp với tài chính và nhu cầu cuộc sống; giúp cho người bán bán được với mức giá tốt nhất; ngoài ra các bạn còn hỗ trợ khách hàng trong các thủ tục giấy tờ giao dịch nhà đất (liên hệ công chứng, hoàn thiện hồ sơ pháp lý,

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

thực hiện các thủ tục hành chính nhà nước để hợp thức hóa, đầy đủ các giấy tờ cho khách hàng....);

107

- Các bạn còn hiểu biết và sử dụng thành thạo các kiến thức chuyên môn về kinh doanh, pháp lý bất động sản, tầm nhìn và khả năng đánh giá thị trường để có thể tư vấn tốt nhất cho khách hàng của mình, đồng thời cũng tư vấn lại cho người bán, chủ đầu tư, chủ sàn giao dịch để họ biết cái gì đúng, cái gì sai, hợp lý, không hợp lý mà làm. Chính vì giỏi tư vấn và quá hiểu biết như thế nên nhiều Ông chủ ngành bất động sản hay Đại gia ngành bất động sản đi lên từ Nghề môi giới đấy. Các bạn đều nhìn ra và hiểu quá điều này rồi.

- Các bạn lại là người trung gian để cảnh báo các rủi ro cho khách hàng hoặc cho doanh nghiệp trước những nguy cơ tiềm ẩn của nghề.

- Lại còn cân đối, định hình giá cả bất động sản trên thị trường, nhưng đồng thời các bạn cũng có khả năng đẩy giá, thổi giá lên rất cao;

-

Tại Việt Nam, nghề môi giới đã trở nên quan trọng khi gắn liền với sự ra đời của pháp luật về đất đai, các bạn xem tôi tổng hợp điểm qua loa một tý nhé:

- Năm 1993 Luật Đất đai đầu tiên của Việt Nam được ban hành. Đây là những điểm cơ bản của luật pháp công nhận cho phép Việt Nam hình thành thị trường bất động sản và hình thành nghề môi giới;

- Sau năm 1998, với một số điều chỉnh Luật Đất đai của Nhà nước. Thị trường đã xuất hiện một đội ngũ cá nhân, một trong số họ tiếp cận với chủ

dự án xin được quyền phân phối sản phẩm dự án. Sau đó ra ngoài thị trường giao cho những cá nhân khác chào bán sản phẩm với giá cao hơn giá bán ban đầu để hưởng chênh lệch. Những cá nhân hoạt động theo hình thái này chính là những nhà môi giới bất động sản đầu tiên của thị trường Việt Nam. Do thị trường còn rất sơ khai hơn nữa cầu nhiều hơn cung nên đội ngũ này rất dễ dàng làm ăn và kiếm tiền mà không có bất kỳ kiến thức sơ đẳng nào về nghề môi giới. Cùng với sự dễ dàng kiếm lời, lợi nhuận cao nghề môi giới bất động sản lúc này thu hút khá nhiều tầng lớp xã hội tham gia, kể từ người bán hàng nước ven đường, xe ôm đến các vị công chức danh giá.

- Năm 2004, Luật Đất đai lần nữa được điều chỉnh và sự ra đời của Luật Kinh doanh bất động sản, nghề môi giới bất động sản đã dần được được pháp luật công nhận và quản lý. Theo đó, cá nhân làm nghề môi giới bất động sản phải qua đào tạo và sau đó được cấp chứng chỉ. Tổ chức hành nghề môi giới bất động sản phải thành lập doanh nghiệp và chịu sự quản lý của Bộ Xây dựng thông qua Ban Điều hành Mạng sàn giao dịch Bất động sản Việt Nam. Các dự án bất động sản khi bán phải niêm yết công khai trên sàn giao dịch bất động sản...

- Năm 2013, Luật Đất đai lại được sửa đổi thêm để hoàn thiện các Luật liên quan khác và nghề môi giới cũng ngày càng được hoàn thiện bởi các quy định pháp luật liên quan. Nghề môi giới bất động sản đã bước lên một tầm cao hơn, có chất lượng, có tổ chức và đặc biệt là có sự quản lý của Nhà nước. Ở giai đoạn này cũng là sự tăng trưởng bùng nổ của các dự án bất

động sản tại Việt Nam. Lượng cung về nhà ở và các loại hàng hóa bất động sản khác được cải thiện đáng kể. Tạo sự cân bằng cung và cầu thị trường bất động sản.

-

Hiểu qua thế thôi các bạn ạ, đại loại là chúng ta có hẳn một lô xích xông các quy phạm pháp luật điều chỉnh người môi giới và nghề môi giới bất động sản đấy các bạn nhé. Chứ không phải thích làm môi giới là làm được, thích chém gió kiểu gì cũng được, đâu. Với những khách hàng có hiểu biết, nhưng môi giới rơm họ nhận ra ngay, có khó khăn gì đâu mà.

4. Dưới góc độ pháp lý thì một môi giới bất động sản chân chính là ai?

Phần này thì tôi giúp các bạn hiểu qua về nét đẹp của nghề môi giới và chân dung những người môi giới bất động sản chân chính dưới góc độ pháp lý nhé. Các bạn thử kiểm tra xem mình đạt mấy điểm rồi. Và quyết định xem, nếu tiếp tục theo nghề môi giới nhiều năm về sau nữa, bạn có cần cố gắng gì thêm không????

Phần này giúp bạn trả lời các câu hỏi:

- Điều kiện cần và đủ để làm nghề môi giới?
- Người môi giới chân chính phải như nào?

Giờ thì tôi soi rọi cho bạn thấy toàn các quy định pháp luật thôi, các bạn cố mà đọc để hiểu nhé:

- **Định nghĩa về môi giới bất động sản:** Môi giới bất động sản là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản
- **Định nghĩa về người môi giới bất động sản:** (1) Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải thành lập doanh nghiệp và phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản. (2). Cá nhân có quyền kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập nhưng phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và đăng ký nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế. (3). Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản không được đồng thời vừa là nhà môi giới vừa là một bên thực hiện hợp đồng trong một giao dịch kinh doanh bất động sản .
- **Nội dung môi giới bất động sản:** (1) Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký hợp đồng & (2) Đại diện theo ủy quyền để thực hiện các công việc liên quan đến các thủ tục mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản & (3) Cung cấp thông tin, hỗ trợ cho các bên trong việc đàm phán, ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.
- **Làm gì trực tiếp?:**

- Tìm kiếm khách hàng tiềm năng bằng việc xây dựng cơ sở dữ liệu cho bản thân, gọi điện cho khách hàng dựa trên nguồn data của mình và công ty để tiếp cận khách hàng, phát tờ rơi, trực ở các dự án, tham gia các sự kiện về bất động sản,...

- Cung cấp thông tin về các dự án, chính sách khuyến mại, tư vấn cho khách hàng để chọn được căn nhà phù hợp với nhu cầu; hoặc giúp khách hàng bán được căn nhà với giá tốt nhất.

- Hỗ trợ khách hàng về các thủ tục giấy tờ khi ký kết hợp đồng

- Duy trì mối quan hệ tốt đẹp với khách hàng cũ để tạo ra một nhóm khách hàng thân thiết.

- Thực hiện các chiến lược phát triển kinh doanh của ban giám đốc.

- **Thù lao môi giới bất động sản:** (1) Doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản được hưởng thù lao môi giới từ khách hàng không phụ thuộc vào kết quả giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản giữa khách hàng và người thứ ba. (2). Mức thù lao môi giới bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng không phụ thuộc vào giá của giao dịch được môi giới.

- **Hoa hồng môi giới bất động sản:** (1). Doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản được hưởng hoa hồng môi giới khi khách hàng ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản. (2). Mức hoa

hồng môi giới bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

112

- **Quyền:**

- + Thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản ;
- + Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản;
- + Hưởng thù lao, hoa hồng môi giới theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký với khách hàng;
- + Thuê doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập khác thực hiện công việc môi giới bất động sản trong phạm vi hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản đã ký với khách hàng, nhưng phải chịu trách nhiệm trước khách hàng về kết quả môi giới;
- + Các quyền khác trong hợp đồng môi giới

- **Nghĩa vụ:**

- + Thực hiện đúng hợp đồng đã ký với khách hàng.
- + Cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản do mình môi giới và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp.
- + Hỗ trợ các bên trong việc đàm phán, ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.
- + Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- + Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

+ Thực hiện nghĩa vụ về thuế với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

+ Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng môi giới

- **Chứng chỉ hành nghề môi giới:** Cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản khi có đủ các điều kiện sau đây:
a) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; b) Có trình độ tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên; c) Đã qua sát hạch về kiến thức môi giới bất động sản. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là 05 năm

Tóm tắt lại thì, một người môi giới bất động sản chân chính phải là người:

- + Đáp ứng đủ hoặc tương đối các điều kiện theo quy định của luật;
- + Nhận thức việc cần ngày càng hoàn thiện các trách nhiệm, nghĩa vụ đối với các bên liên quan, đối với nghề nghiệp, và đối với chính mình;
- + Không ngừng nâng cao và tăng cường hiểu biết về nghề, kinh doanh, pháp lý trong hoạt động môi giới bất động sản. Trả lời các dứt điểm các câu hỏi liên quan đến sự băn khoăn của khách hàng về pháp lý, bản chất dự án, sản phẩm (đừng cố lừa lọc khách hàng bằng những thói ranh ma). Tôi nói thật với các bạn, khách hàng bây giờ họ không NGU đâu, câu nói của bạn như thế nào họ đều nhớ rất kỹ và kiểm chứng bằng các thông tin khác nhau. Một khi họ phát hiện bạn nói dối, nói phét hoặc nói phóng đại các vấn đề lên thì bạn biết hậu quả như thế nào rồi đấy.

+ Các bạn môi giới cũng phải học cách ứng xử với mỗi kiểu khách hàng khác nhau để làm hài lòng họ, cố gắng giải thích các vấn đề theo những phương pháp khác nhau mà các bạn thấy nó hiệu quả. Bởi khách hàng là nguồn sống của các bạn đấy. Đừng có khinh bỉ khách hàng, hoặc đừng mĩa mai khách hàng nhé.

+ Độc lập và tự chủ trong việc cung cấp dịch vụ môi giới cho khách hàng trong khả năng sẵn có của mình.

5. Tại sao nên làm việc với một môi giới bất động sản chân chính

Khi bạn là môi giới bất động sản chân chính, nhiều khách hàng sẽ muốn làm việc với bạn hơn là những môi giới nghiệp dư. Bởi những lý do dưới đây:

- Bạn đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật để trực tiếp thực hiện công việc tư vấn, môi giới cho khách hàng;

- Bạn am hiểu kiến thức về nhà đất, luật pháp, cập nhật các thông tin về thị trường bất động sản. Bên cạnh đó là một chút hiểu biết về phong thủy, kiến trúc, trang trí nội thất.....

- Bạn có nhiều kỹ năng mềm nổi bật để thu hút khách hàng;

- Bạn tuân thủ các quy tắc đạo đức, ứng xử nghề nghiệp văn hóa, văn minh;

- Bạn giúp khách hàng sướng khi họ đạt được những giá trị họ cần một cách chuẩn xác, nhanh chóng, chuyên nghiệp và thuận tiện;

- Bạn lại còn hay theo dõi những bài viết của tôi để cập nhật thêm kiến thức về pháp lý và các thứ liên quan nữa để gia tăng hiểu biết (cái này quan trọng lắm nha).

Vì có những cái lý do ở trên nên khi làm việc với các bạn môi giới chân chính khách hàng sẽ không phải lo ngại và đối mặt với nhiều rủi ro tiềm ẩn, vì đã có các bạn xử lý những vấn đề sau cho khách hàng:

- Bạn giúp khách hàng hiểu rõ ràng về pháp lý dự án, pháp lý tài sản khi môi giới cho khách hàng mua cái đó;

- Bạn cho khách hàng một cái giá chuẩn, không phải giá thách thức kiểu trên tận mây xanh, bạn lấy hoa hồng một tẹo thôi để cho nó đẹp, chứ lấy quá mấy ông cò đất ngoài kia ông ấy lấy rẻ hơn là bạn mất khách ngay. Chú ý, đừng cho khách giá rẻ, cũng đừng cho khách giá đắt, mà hãy cho khách giá tốt nhé;

- Bạn tư vấn hợp đồng giấy tờ cho khách ngon lành để họ hiểu quyền lợi của mình;

- Bạn dùng các nghệ thuật kỹ năng mềm mỏng như tờ giấy để khách khen ngợi, nói tốt về mình và giới thiệu với các khách hàng khác để tiếp tục mua sản phẩm của bạn; truyền miệng nó mới nhanh chóng rục rỏ các bạn nhé.

- Bạn còn trở thành nhà tâm lý, tâm sự đêm khuya, tâm sự mọi chuyện, tư vấn phong thủy, abc cho khách hàng và gần gũi với khách hàng như những người bạn thực sự thân quen. Khách hàng sẽ chẳng lo lắng gì mà không mua sản phẩm do các bạn giới thiệu.

CONDOTEL - ĐAU ĐÓN, THUA THIẾT VÀ MỆT MỎI!

116

1. Condotel và ít ỏi quy chế pháp lý khi mới du nhập Việt Nam

- Ai cũng có thể biết rằng Condotel (Căn hộ du lịch/Căn hộ khách sạn) được viết tắt của hai nửa từ tiếng Anh là “condominium và hotel”. Nhưng ít ai biết đến sự du nhập của loại hình này vào Việt Nam khi chưa có quy định pháp lý điều chỉnh ngay khi nó bước vào!!!
- Tại Việt Nam, tòa tháp Nha Trang Plaza, được hoàn thành năm 2009 trên khu đất rộng khoảng 35.000m² với quy mô 40 tầng và 240 căn hộ đạt tiêu chuẩn 5 sao, được biết đến như là sản phẩm Condotel đầu tiên của Việt Nam. Sau đó, đã có một số lượng lớn các dự án Condotel được triển khai xây dựng và phát triển như những cái tên thân quen: CocoBay Đà Nẵng, Diamond Bay - Condotel Resort, Condotel Panorama Nha Trang, Vinpearl Condotel Nha Trang, Vinpearl Empire Condotel, Ariyana Nha Trang, InterContinental Nha Trang, Olalani Resort & Condotel, Vinpearl Condotel Đà Nẵng, FHome Đà Nẵng, Vinpearl Riverfront Condotel Đà Nẵng, PremierVillage Villas Phú Quốc, Condotel Intercontinental Phú Quốc, Vinpearl Condotel Phú Quốc,....
- Nhiều người cứ nghĩ, khi tồn tại và phát triển như thế tại Việt Nam thì condotel đã có chỗ đứng và có bộ quy chế pháp lý điều chỉnh. Tuy nhiên, phải đến tận năm 2017, với sự ra đời của Luật

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

Du lịch và Nghị định hướng dẫn Luật Du lịch, condotel mới bắt đầu được định nghĩa và có chút ít ỏi được thừa nhận dưới quy phạm pháp luật. Theo Điều 48 Luật du lịch và Điều 21 của Nghị định 168/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017, thì condotel được liệt kê và xếp vào các loại cơ sở lưu trú du lịch. Theo đó, căn hộ du lịch được hiểu là căn hộ có trang thiết bị, dịch vụ cần thiết phục vụ khách du lịch và khách có thể tự phục vụ trong thời gian lưu trú. Như vậy, hiểu về mặt thực tế và pháp lý thì căn hộ du lịch (Condotel) là căn hộ dùng để phục vụ cho mục đích lưu trú du lịch và không sử dụng cho mục đích để ở.

+ Theo Khoản 3 Điều 21 của Nghị định 168/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 hướng dẫn Luật du lịch quy định: “Căn hộ du lịch có trang thiết bị, dịch vụ cần thiết phục vụ khách du lịch. Khách có thể tự phục vụ trong thời gian lưu trú”.

+ Theo Khoản 1 Điều 24 của Nghị định 168/NĐ-CP ngày 31/12/2017, được sửa đổi bổ sung theo Khoản 3 Điều 5 của Nghị định 142/2018/NĐ-CP ngày 09/10/2018, thì quy định điều kiện tối thiểu về cơ sở vật chất kỹ thuật, dịch vụ đối với căn hộ du lịch là phải có: “Có khu vực tiếp khách, phòng ngủ, bếp và phòng tắm, phòng vệ sinh; và có giường, đệm, chăn, gối, khăn mặt, khăn tắm; thay bọc đệm, bọc chăn, bọc gối, khăn mặt, khăn tắm khi có khách mới”.

2. Pháp lý hiện tại dành cho Condotel chưa đủ để điều chỉnh và giải quyết các tranh chấp xảy ra

118

Dưới đây là những điểm mấu chốt pháp lý về condotel, được quy định ở nhiều văn bản khác nhau với nhiều nội dung nhưng chưa hề đủ để xây dựng lên bộ quy tắc pháp lý dành cho loại hình bất động sản này:

Căn cứ theo sự mô tả và điều kiện về cơ sở vật chất kỹ thuật dịch vụ của một condotel theo quy định tại Luật Du lịch và văn bản hướng dẫn thi hành, thì căn hộ du lịch được hiểu là một loại bất động sản theo quy định của Bộ luật dân sự. Việc xây dựng, tạo lập và quản lý sử dụng liên quan đến căn hộ du lịch phải tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, đất đai và xây dựng có liên quan...;

Theo quy định của luật đất đai, thì loại đất dùng để xây dựng căn hộ du lịch là “Đất thương mại dịch vụ” có thời hạn sở hữu là 50 năm theo thời hạn giao đất đối với đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ.

Theo Luật xây dựng, Luật kinh doanh bất động sản, việc xây dựng, tạo lập căn hộ du lịch (condotel) được hiểu là chủ đầu tư tạo lập “công trình xây dựng gắn liền với đất”. Sau khi hoàn thành việc xây dựng, chủ đầu tư phải làm thủ tục đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu về công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Bộ Xây dựng ban hành Thông tư 21/2019/TT-BXD về “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư”, trong đó có “căn hộ lưu trú (condotel)”. Trước đó, Bộ VH-TT&DL cũng ban hành Quyết định 3720/QĐ-BVHTTDL

về “Quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch và biệt thự condotel”.

Bộ Tài nguyên & Môi trường (TN&MT) đã có Văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ ký ngày 14/2/2020, gửi Sở TN&MT các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hướng dẫn về chế độ sử dụng đất và việc cấp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở, bao gồm một số loại hình mới gồm căn hộ condotel, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú (officetel)...Tuy nhiên, các địa phương tại Việt Nam chưa thống nhất thực hiện văn bản này.

Như vậy, khi chủ đầu tư xây dựng tạo lập công trình xây dựng là tòa nhà condotel, nghĩa là xây dựng một loại hình bất động sản để kinh doanh. Do đó, khi chủ đầu tư xây dựng và đưa tòa nhà condotel này vào kinh doanh cũng bắt buộc phải tuân thủ theo các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

Ngoài những quy định nêu trên, chưa có thêm bất cứ quy định nào khác về loại hình này được thừa nhận bởi pháp luật. Nói cách khác, hiện nay, các bên tham gia giao dịch với loại hình bất động sản này dựa trên sự thỏa thuận tự nguyện bởi hợp đồng mua bán căn hộ giữa chủ đầu tư và khách hàng. Hợp đồng đó là cơ sở pháp lý cao nhất để điều chỉnh các quan hệ giao kết, thực hiện liên quan.

3. Mua căn hộ condotel và quyền năng của bạn đến đâu?

Nếu mua căn hộ condotel, bạn sẽ bị hạn chế và gặp nhiều vướng mắc do thiếu khung pháp lý để triển khai thực hiện, đặc biệt là việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu riêng cho người mua. Dù hiện diện là hợp đồng mua bán căn hộ, nhưng có vẻ như các chủ đầu tư và bạn giao kèo với nhau về việc bản chất thực sự là cho thuê căn hộ du lịch dài hạn mà thôi, nghĩa là chủ đầu tư cho người mua thuê căn hộ dài hạn để người mua lưu trú du lịch hoặc để tự kinh doanh hoặc hợp tác kinh doanh với chủ đầu tư. Lúc này, người mua sẽ:

- + Không thể có đủ 03 quyền năng của người sở hữu là quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt như đối với nhà ở hay bất động sản thông thường khác;

- + Khai thác tối đa là 50 năm, càng để lâu thì căn hộ condotel càng giảm giá trị cả về mặt thời hạn pháp lý và cả về mặt giá trị khai thác sử dụng.

- + Cả 03 quyền này đều bị hạn chế và chịu sự chi phối toàn bộ bởi quyền của chủ đầu tư từ quyền quyết định số phận căn hộ, quyền thu phí bảo trì, bảo hành, quyền thu phí quản lý khai thác và vận hành, quyền cung cấp dịch vụ đi kèm, quyền quản lý khai thác kinh doanh,... Và chủ đầu tư khôn ở chỗ là khoản phí này bạn có kinh doanh hay không kinh doanh thì vẫn phải trả họ đều đặn, tiền thì cũng khá nhiều đấy chứ không ít đâu. Mặc dù có ký hợp đồng mua bán đấy, nhưng thực tế quyền của người mua lại hạn hẹp, không có cơ chế của pháp luật bảo vệ, và dường như bị phụ thuộc hoàn toàn bởi chủ đầu tư (bên bán).

+ Nhận ra thực sự cái gọi là “Hợp đồng mua bán căn hộ” thực tế lại là Hợp đồng cho thuê dài hạn, Hợp đồng góp vốn/Hợp tác đầu tư kinh doanh, ăn chia lợi nhuận với nhau. Đa số rủi ro thuộc về người mua, trong khi đó chủ đầu tư lợi dụng được sơ hở của pháp luật và sự thiếu hụt quy chế pháp lý điều chỉnh để lôi kéo người mua vào “ván cờ” mà họ làm chủ.

+ Khả năng được cấp Sổ hồng/Giấy chứng nhận quyền sở hữu Condotel của bạn là quá thấp, bởi vì chưa có quy chế pháp lý cho thủ tục này đối với loại hình bất động sản đặc biệt như vậy. Còn tương lại xin cấp và được cấp hay không thì con tùy duyên. Bởi đó là chính sách và sự cân nhắc của Nhà nước. Việc này xuất phát từ quy định về việc đất để xây dựng Condotel là đất thương mại, dịch vụ có thời hạn, không phải là đất ở có thời hạn sử dụng lâu dài. Mặt khác, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và nghĩa vụ tài chính đối với loại đất thương mại dịch vụ cũng khác rất nhiều so với đất ở. Vậy nên, đừng mua Condotel làm gì khi phải trông chờ vào cơ sự là có được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu hay không? Nên nếu chủ đầu tư nào ký hợp đồng mua bán cam kết ra được sổ riêng cho bên mua, mà không thực hiện được hoặc pháp luật không thay đổi theo hướng cho phép cấp sổ riêng cho người mua, thì được xem là lừa dối khách hàng!!!

+ Để khuyến khích và thu hút người mua, chủ đầu tư đã dùng chiêu bài cam kết lợi nhuận để khiến cho khách hàng thấy rằng vừa được sở hữu nhà của mình lại vừa được có lợi nhuận, lãi cố định như thế ai chẳng thích. Chơi ngay chứ chần chừ gì nhiều! Nhưng thực tế thì các nhà đầu tư thứ

cấp khúc một dòng sông khi chủ đầu tư chỉ hứa suông và chỉ thực hiện trả lợi nhuận cam kết một thời gian rất ngắn rồi không trả nổi nữa. Bởi phần trăm lợi nhuận cam kết đó quá sức so với chủ đầu tư, vỡ trận là điều tất yếu.

+ Thực chất cái gọi là “phí bảo trì”, “phí duy trì dịch vụ” và “phí quản lý vận hành căn hộ” Condotel thì hiện nay không có quy định nào của pháp luật cho vấn đề này đối với một loại hình đặc biệt như thế. Khác hoàn toàn với các vấn đề này được quy định đối với Nhà chung cư. Và bởi vậy, chủ đầu tư sẽ:

- Thích tăng thì tăng, thích giảm thì giảm, dù có thỏa thuận với khách hàng;
- Thích công khai hay không công khai, thích quản lý hay giao cho ai quản lý, cũng do chủ đầu tư quyết định;
- Khiến cho người mua phải phụ thuộc, phải chịu vi phạm, phải mất tiền càng ngày càng nhiều thêm nhưng quyền năng càng ngày càng bị giảm đi đáng kể;
- Thích “trừng phạt” khách hàng bất cứ lúc nào họ muốn nếu khách hàng vi phạm các nguyên tắc, quy định về thu phí và quản lý phí mà họ đặt ra.
- Mặc dù là thỏa thuận nhưng dường như bạn chẳng có thể có tiếng nói trong quan hệ này khi mà chưa được pháp luật bảo vệ. Thậm chí có những dự án khi bạn ký hợp đồng mua bán thì lại vướng vào một mớ rủi ro mà chủ đầu tư đặt ra.

- Không thành lập Ban quản trị tòa nhà Condotel, không có quy chế về ban quản trị Tòa nhà, tất yếu bạn sẽ bơ vơ không nơi nương tựa;
- Chủ đầu tư tự vận hành, khai thác mọi thứ, người mua không được tham gia vào quy trình đó; người mua chỉ có quyền ở lưu trú du lịch hoặc tự kinh doanh hoặc thỏa thuận hợp tác kinh doanh với chủ đầu tư. Người mua condotel cũng không thể tự ý sửa chữa, phá dỡ hoặc thay đổi kết cấu bên trong một condotel, không thể tự ý thuê một đơn vị cung cấp dịch vụ khác hoặc đơn vị quản lý khác để vận hành căn hộ mình đã mua, cho dù mình đã sở hữu căn hộ. Người mua condotel cũng không thể tự ý tìm kiếm khách du lịch, rồi cho phép một hoặc nhiều khách du lịch cùng lúc ở trong căn hộ của mình tùy ý. Mà mọi thứ đều phải thông qua và phụ thuộc chủ đầu tư, phải tuân theo Nội quy và sự quản lý của đơn vị vận hành và do chủ đầu tư quyết định.
- Hạn chế người mua không thể chuyển nhượng, tặng cho, chuyển đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, cho thuê lại, ủy quyền quản lý,... từ người mua condotel cho bên thứ ba đang bị rất hạn chế, thậm chí không thể thực hiện được. Bởi vì có giấy tờ gì ngoài Hợp đồng mua bán đâu mà làm các thủ tục đó được. Pháp luật chưa thừa nhận việc này.
- Chủ đầu tư sẽ bị kê biên, bán đấu giá nếu mắc nợ, bị thua lỗ, bị tố cáo, bị kiện tụng.....

- Chủ đầu tư thế chấp Ngân hàng

-

4. Kết luận

Đừng mua những gì không rõ ràng khi chưa có quy chế pháp lý điều chỉnh cho quan hệ của nó. Thực ra, ngay từ đầu một số người mua/khách hàng đã rơi phải những trường hợp sau nên bị vướng víu vào một mớ bòng bóng kiểu như Condotel này, đó là:

- + Bị thu hút bởi dự án rực rỡ và chủ đầu tư tầm cỡ, tên tuổi quá;
- + Không chịu tìm hiểu thực chất, nội dung, pháp luật;
- + Nghĩ rằng mình đi trước pháp luật một bước là mình khôn hơn pháp luật, mình biết chớp lấy cơ hội, thời cơ để sinh lời đầu tư;
- + Chăm chăm nhìn vào lợi nhuận cam kết và quên mất sự khả thi của nó và sự bảo đảm của nó đến mức nào.

Giờ đây, khi nhiều dự án Condotel đang bị ngưng trệ lại, nhiều khách hàng đang đi đòi hỏi công lý, nhiều chủ đầu tư thì ra sức tìm kiếm sự cảm thông, tìm cách xử lý, pháp luật thì vẫn chưa có phương án mới bằng các cơ chế pháp lý điều chỉnh hoạt động này. Thì có chăng, là lúc chúng ta phải nhìn lại về một mô hình ngay từ khi ra đời đã đầy rẫy những rủi ro, hiểm nguy mà ta có thể lường trước. Tiếc là, tâm lý số đông và tâm lý bị cuốn hút bởi những điều mới mẻ đã làm lu mờ đi tầm nhìn của chúng ta về việc đầu tư một khoản chính đáng trong việc kinh doanh bất động sản của mình!

NHẬN DIỆN ĐỘ "SẠCH" CỦA CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN DƯỚI GÓC ĐỘ PHÁP LÝ

125

- Cả đời tôi chỉ có một ham muốn tột bậc, là bao nhiêu dự án bất động sản thì bấy nhiêu dự án đều SẠCH. Ôi chao, cái từ DỰ ÁN SẠCH nó thanh thoát và đẹp để biết nhường nào. Cái từ mà những khách hàng chân chính, những nhà đầu tư thông minh “thèm khát” từng giây, từng phút, từng giờ, từng ngày. Ấy thế mà, nhiều cá nhân, nhiều doanh nghiệp đều, nhiều chủ đầu tư bất minh, lòng dạ không chân chính đã bằng mọi giá cướp đi cái ham muốn, thèm khát tưởng chừng đơn giản ấy.
- Khách hàng và nhà đầu tư cứ mãi miết nghĩ rằng, mình bỏ tiền ra là tiền thật, thậm chí tích cóp, vay mượn, nhịn ăn từng bữa, trả lãi thì ối giờ ời....vậy mà lỡ nào những kẻ ác ma, lợi dụng sơ hở, lũng loạn thì trường nhân tâm tính toán từng đường đi nước bước, gian manh xảo trá trong kinh doanh để nhằm trục lợi nguồn vốn, chây ỳ bàn giao, chậm chạp hơn cả rùa bò về tiến độ, bán những thứ không có để bán,
- Thừa các Anh Chị Em, chúng ta muốn mua đẹp, chơi đẹp và sòng phẳng thì chúng ta phải hiểu rõ về một dự án sạch. Dưới góc độ pháp lý, dự án sạch sẽ phải là một dự án mà ở đó: chuẩn chỉnh về mặt pháp lý.
- Pháp lý là một thành tố quan trọng, thiết yếu tạo nên một dự án sạch. Một Dự án nói là sạch mà không có pháp lý chuẩn, hoặc

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

pháp lý giả, pháp lý mơ hồ, pháp lý rối, pháp lý khó hiểu rồi abc pháp lýthì SẠCH cái nổi gì

- Pháp lý của một dự án thì luôn rắc rối, nhưng nếu không chịu hiểu thì sự rắc rối mãi mãi vẫn là sự rắc rối mà thôi. Đa số những dự án bất động sản hiện nay rối như tơ vò ngay ở giai đoạn đầu mở bán, nhiều dự án trong số đó chưa có đủ giấy tờ (sự chấp thuận) của cơ quan nhà nước đã vội vàng bán cho khách hàng rồi. Xét về hoạt động kinh doanh thì không bàn cãi, miễn là họ bán được hàng, nhưng xét về góc độ pháp lý thì việc thiếu, chưa đủ hay không có những giấy tờ (văn bản, sự chấp thuận) của cơ quan nhà nước về việc bán sản phẩm của dự án như vậy đồng nghĩa rằng việc mua bán là SAI, và dĩ nhiên rằng khách hàng sẽ bất lợi nhiều, rủi ro là có thể xảy ra lâu dài. Ngay khi mua sản phẩm khách hàng sẽ phải đặt ra một loạt câu hỏi kiểu như:

- + Ký phiếu đặt chỗ có đúng không?
- + Ký phiếu đặt cọc là như thế nào
- + Tại sao phải ký phiếu đăng ký mua sản phẩm?
- + Bao giờ mới được ký hợp đồng mua bán?
- + Ký nhiều loại giấy tờ thế để làm gì?
- +?????

Phải hiểu rõ mới biết, phải hiểu sâu mới phản biện được. Cái đó là chắc chắn!!!

Cần chú ý nhất là:

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “học búa” nhất]

1. Pháp lý liên quan đến đất

Chỉ bằng vài thao tác căn bản để không khó khăn cho việc nhận ra vấn đề pháp lý liên quan tới đất. Các bạn nên nhớ rằng, những câu hỏi sau cần được chính các bạn làm rõ:

- Nguồn gốc đất hình thành dự án bất động sản là do đâu?
- Đất của dự án là loại đất gì? Giao đất, thuê đất, hay....?
- Mục đích sử dụng đất của dự án?
- Giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án?
- Chủ sở hữu đứng tên Giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án?
- Quan hệ tín dụng đất với ngân hàng ra sao?
- Thời hạn sử dụng đất?
- Có những lưu ý gì đặc biệt của cơ quan nhà nước dành cho đất?
- Đất có đang trong tình trạng bị thế chấp, kê biên hoặc bị hạn chế khả năng sử dụng hay không?
- Bản đồ quy hoạch đất đai, hệ duyệt tỉ lệ quy hoạch đất?
- Đất có nằm trong diện quy hoạch hay không?
- Giấy phép quy hoạch, chứng chỉ quy hoạch, nhiệm vụ quy hoạch....?
- Có bị điều chỉnh quy hoạch hay không? Nằm trong diện quy hoạch nào?
- Đền bù, giải tỏa, giải phóng mặt bằng, tái định cư, hỗ trợ bồi thường như thế nào?
-Rồi rất nhiều câu hỏi khác nữa.

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “học búa” nhất]

+> Để cuối cùng tự tìm hiểu và dẫn đến một kết luận: đất có sạch hay không?

Nếu đất không sạch, hệ quả rủi ro đối với chủ đầu tư, với khách hàng là rất lớn, ví dụ như:

- + Dự án có thể bị chậm, dừng, chấm dứt, kéo dài, gia hạn....
- + Quyền sử dụng đất sẽ bị tước bỏ, thu hồi, thay đổi...
- + Các giao dịch hợp đồng có liên quan sẽ bị vô hiệu....
- + Tranh chấp về đất sẽ có thể xảy ra....
- + Là cơ sở để dẫn đến các tranh chấp, mâu thuẫn về quyền sở hữu công trình xây dựng, nhà, tài sản được gắn liền trên đất...

+ Bị khiếu nại, khiếu kiện, tố cáo nhiều....

Các bạn vô cùng lưu ý các vấn đề này

2. Pháp lý liên quan đến công trình được xây dựng trên đất đó

Pháp lý của công trình xây dựng trên đất đó cũng quan trọng không kém, luôn cần phải chú ý và tự tìm ra câu trả lời cho các hỏi:

- Có hay không có hay chưa có hay bao giờ có Giấy phép xây dựng?
- Bản thiết kế, bản vẽ, bản đồ ra sao...?
- Thỏa thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc xây dựng?
- Xin phép san lấp, vật liệu xây dựng?
- Xin phép xây dựng hạ tầng?
- Thẩm duyệt thiết kế cơ sở?
- Thẩm duyệt thi công hạ tầng?

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

- Thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy?
- Đánh giá tác động môi trường?
- Thông báo khởi công, thi công, nghiệm thu tiến độ, nghiệm thu móng?
- Các đội thầu xây dựng, nhà thầu chính, nhà thầu phụ...?
- Hoàn công, nghiệm thu công trình....
-?

Nhìn có vẻ phức tạp nhể, nhưng mày mò tìm cách để hiểu ra các vấn đề trên đối với một dự án đầu tư bất động sản thì không có gì khó. Mày mò được thì sẽ nhiều yên tâm hơn. Còn ai đó nghĩ rằng thiếu cái này thiếu cái nọ hoặc chưa chuẩn thì người ta mới bán giá rẻ, mua thế mới chớp cơ hội đầu tư, nói vậy thì tôi xin phép được tiến. Vì đây là lý thuyết mà chẳng trí tuệ nào có thể vượt qua nổi, tầm đó là đỉnh cao rồi chẳng cần phải dựa vào pháp luật làm gì nữa.

Không tìm hiểu kỹ pháp lý này, sẽ dẫn tới hậu quả:

- + Còn lâu mới nhận nhà hoặc mãi mãi không nhận nhà;
- + Mua phải có không có hoặc có như không;
- + Vô hiệu các giấy tờ, hợp đồng đã ký;
- + Bị chủ đầu tư chiếm dụng vốn mà không biết bao giờ được trả lại;
- + Ở nhà lâu rồi, tưởng của mình rồi, nhưng mãi vẫn chưa được cấp sổ hồng;
- + Tự nhiên bị phát sinh một loạt các loại phí để làm thủ tục xác lập quyền sở hữu mà chẳng biết là từ đâu, do đâu, bởi đâu...

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

3. Pháp lý liên quan đến doanh nghiệp đầu tư dự án bất động sản đó

130

Như bài trước tôi đã nói về pháp lý của chủ đầu tư, kiếm tìm khá dễ dàng và nhanh chóng, để biết được họ là ai và họ có thực sự SẠCH như tin đồn hay không. Các bạn cứ tập trung vào trả lời một số câu hỏi sau cho tôi nhé:

- Giấy tờ kinh doanh? Giấy thành lập doanh nghiệp đâu? Giấy chứng nhận lần gần nhất? Máy lần sửa đổi rồi? Vốn? Ngành nghề kinh doanh? Đáp ứng điều kiện kinh doanh thế nào? Các lần thay đổi chủ sở hữu? Cổ đông....?

- Báo cáo tài chính? Tình trạng nợ thuế....?

- Giấy chứng nhận đầu tư dự án? Chấp thuận đầu tư dự án? Công nhận chủ đầu tư ra sao?

- Phê duyệt dự án đầu tư? Chuyển nhượng dự án đầu tư? Ký quỹ dành cho dự án đầu tư? Bảo lãnh của dự án đầu tư như thế nào?

- Vốn cố định? Vốn lưu động? Vốn huy động. Xem điều này, vì là nhiều ông chủ đầu tư tay không bắt giặc lắm đó!

- Bảo lãnh ngân hàng thế nào?

- Hợp đồng mẫu, đăng ký hợp đồng mẫu ra sao?

- Tình trạng cấp sổ, cấp chứng nhận, tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng?

-?

Tìm hiểu những cái này là dễ nhất vì có trên mạng internet hết cả, biết cách thao tác thì vài nốt nhạc sẽ ra ngay. Một số cái được công bố public

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “học búa” nhất]

nên bạn nào tìm hiểu được sẽ biết rằng những thông tin được biết về dự án và tư cách chủ đầu tư có đúng với các Giấy tờ được cấp phép, Giấy tờ tồn tại thực tế hay không....Nhớ đừng quên việc tìm hiểu những cái này. Thà mất thời gian còn hơn mất tiền nhưng lại mang tật.

Nếu không chịu tìm hiểu những cái này, hậu quả có thể xảy ra kiểu như:

- + Tin quá nhiều vào những thông tin, lời hứa hẹn của chủ đầu tư;
- + Nghe chủ đầu tư hát bài hát, “hứa thật nhiều, thất hứa cũng thật nhiều, thôi thì thôi nhé, không còn nữa đâu”....
- + Không biết được bộ mặt thật đẳng sao ánh hào quang rực rỡ của những chủ đầu tư làm ăn bất lương, không chân chính...
- + Không biết được liệu chủ đầu tư có đủ năng lực để tiếp tục triển khai dự án hay không hay sắp bỏ cuộc rồi để mà tính phương án khác cho riêng mình...
- + Không biết được nhiều thứ khác nữa...
 - Tôi sẽ lại phải khẳng định lại cho các bạn thấy rằng, gần như tuyệt đối không có Dự án nào chuẩn chỉnh tuyệt đối, hoàn hảo, ngon lành mọi thứ về pháp lý. Nhưng khi tìm hiểu về Dự án, bạn biết được lý do vì sao họ chưa chuẩn, chưa chỉnh và họ có khả năng hoàn thiện độ chuẩn, độ chỉnh về pháp lý hay không. Lúc đó, bạn sẽ dễ dàng nhận ra việc mình làm có đang “ổn” hay không? Và dự án bất động sản mình mua liệu không được sạch

tron bóng, nhãn nhũ thì có sạch một tý nào hay không, hay lại bẩn. Có tiền không mua được cái sạch sành sanh thì ít ra cũng phải mua được cái gọi là sạch chứ, mua cái bẩn ăn vào đau bụng đi ngoài lại kêu la bởi số này nọ thì mệt ra các bạn nhỉ. Cứ cái sạch mà chơi!

- Tôi vẫn phải cảnh báo các bạn rằng, khi bạn tìm được kết quả cho câu hỏi: dự án có sạch hay không? Thì lúc đó bạn sẽ biết quyết định của mình là gì? Ôi xời ôi, đừng nghe mấy ông sale xúi kiêu: “Mua nhanh lên, đặt cọc nhanh đi để được giảm giá, chiết khấu, tặng quà ngay ngày hôm nay”, rồi “Cơ hội chỉ có một không có hai, đừng để vuột mất”, rồi kiêu “Khi anh chị còn băn khoăn, do dự, ngoài kia đã có bao nhiêu nhà đầu tư thành công, sinh lời nhanh chóng, bao nhiêu khách hàng tìm được tổ ấm của mình...” Việc của sale là bán hàng, đôi khi nhiều sale cũng chẳng hiểu gì về pháp lý, về abc xyz của dự án, thậm chí có nhiều sale chẳng hiểu gì về việc bán hàng nên cứ bị người khác dạy cách bán hàng nghe nó xàm xàm thật sự. Các bạn khi mua làm việc với sale tỉnh táo vào, ngành bất động sản bạn cứ xác định có sale này sale kia, tôi không đủ tính toán để đong đếm được bao nhiêu phần trăm sale tốt sale xấu. Nhưng tôi chắc chắn rằng, các bạn luôn phải tự mình hiểu ra các vấn đề.

TÌNH TÁO VÀ LUÔN TÌNH ĐÒN ĐỂ NHẬN RA NHỮNG CHỦ ĐẦU TƯ "CÓ TÂM", "CÓ UY TÍN", "CÓ TẦM"

133

Đi mua căn hộ, đi mua đất nền, chúng mình toàn gặp phải kiểu ngon sót với những câu mỹ miều rằng:

1. “Ồi anh chị ơi, anh chị chẳng phải suy nghĩ gì nhiều đâu, anh chị quyết ngay đi, chủ đầu tư bên em uy tín lắm”;

2. “Dạ thưa anh chị, Giám đốc bên em là người có năng lực, Công ty bên em có tên tuổi trên thị trường, bên em cũng tài trợ rất nhiều chương trình trên truyền hình và làm từ thiện. Đến với chúng em là anh chị gặp may mắn rồi, vì chủ đầu tư bên em rất có tâm”;

3. “Ờ giá tầm này, anh chị chẳng cần phải đắn đo suy nghĩ gì nữa cả, chúng ta phải nhanh chóng chớp lấy cơ hội này ngay thôi, chỉ ít phút (ít giờ) nữa, em đảm bảo với anh chị rằng sẽ không còn được nhiều ưu đãi như thế nữa. Anh chị biết hông, chủ đầu tư bên em rất có tầm đấy anh chị ạ”

4. “Kính thưa anh chị, kính thưa toàn thể quý vị có mặt tại Hội nghị Thắp sáng ước mơ sở hữu căn hộ thông minh đỉnh cao tuyệt mỹ nhất hành tinh ngày hôm nay, chúng tôi xin trân trọng giới thiệu tới Quý vị Ngài Nguyễn Văn Nói Phét, Chủ tịch Tập Đoàn Dream House Alibaba lên phát biểu và trao tặng quý vị cơ hội sở hữu những căn nhà mơ ước”

5.và N các ví dụ khác, anh chị em nào có các ví dụ điển hình thì comment thêm vào cùng chia sẻ với mọi người nhé. Vì dung lượng bài viết

có hạn nên tôi không đưa ra hết các ví dụ được, kính mong anh chị em thông cảm.

Hôm nay tôi sẽ dùng kiến thức ít ỏi, kinh nghiệm bình thường nhưng rộng lòng chia sẻ của bản thân mình tới các bạn về chủ đề: “Chân dung những vị chủ đầu tư uy tín, có tâm, có tầm”, ở cả góc độ pháp lý và góc độ thực tế để các bạn hiểu hết khi chọn lựa người bạn đối tác, đồng hành cùng mình trong chặng đường dài hơi của cuộc sống tại những Dự án phù hợp với nhu cầu của bạn. Một lưu ý rằng, bài viết này không ám chỉ đến bất cứ một chủ đầu tư nào đó, cũng không nhằm mục đích bôi xấu, bôi nhọ những chủ đầu tư làm ăn chân chính. Nhưng, chắc chắn bài viết này sẽ giúp các bạn tẩy chay và xa lánh những chủ đầu tư “KHÔNG CHOI ĐẸP”. Rồi, giờ thì chúng ta cùng tìm hiểu Chủ đề: “Chân dung những vị chủ đầu tư uy tín, có tâm, có tầm” nhé.

1. Chủ đầu tư, họ là ai, họ làm gì, có có quyền và nghĩa vụ gì dưới góc độ pháp lý.

1.1. Định nghĩa về Chủ đầu tư

- **Wikipedia định nghĩa:** Chủ đầu tư xây dựng công trình là người sở hữu vốn hoặc là người được giao quản lý và sử dụng vốn để đầu tư xây dựng công trình. Chủ đầu tư là người phải chịu trách nhiệm toàn diện trước người quyết định đầu tư và pháp luật về các mặt chất lượng, tiến độ, chi phí vốn đầu tư và các quy định khác của pháp luật. Chủ đầu tư được quyền dùng thi công xây dựng công trình và yêu cầu khắc phục hậu quả

khi nhà thầu thi công xây dựng công trình vi phạm các quy định về chất lượng công trình, an toàn và vệ sinh môi trường.

- Khoản 9, Điều 3, Luật Xây dựng 2014 quy định và Điều 4, Nghị định 59/2019/NĐ – CP quy định:

“Điều 4. Chủ đầu tư xây dựng

Chủ đầu tư xây dựng theo quy định tại Khoản 9 Điều 3 của Luật Xây dựng năm 2014 do người quyết định đầu tư quyết định và được quy định cụ thể như sau:

1. Đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư, chủ đầu tư là cơ quan, tổ chức, đơn vị được Thủ tướng Chính phủ giao. Chủ đầu tư thực hiện thẩm quyền của người quyết định đầu tư xây dựng, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng công trình.

2. Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, vốn nhà nước ngoài ngân sách do Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương của các tổ chức chính trị và tổ chức chính trị - xã hội, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đầu tư, chủ đầu tư là Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành hoặc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực được thành lập theo quy định tại Điều 63 của Luật Xây dựng năm 2014 hoặc cơ quan, tổ chức, đơn vị được giao quản lý, sử dụng vốn để đầu tư xây dựng công trình. Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách của cấp xã, chủ đầu tư là Ủy ban nhân dân cấp xã. Riêng đối với dự án thuộc lĩnh vực quốc phòng, an ninh, chủ đầu tư do người quyết định đầu tư quyết định phù hợp với điều kiện cụ thể của mình.

3. Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách do tập đoàn kinh tế, tổng công ty nhà nước quyết định đầu tư thì chủ đầu tư là Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực do các doanh nghiệp này quyết định thành lập hoặc là cơ quan, tổ chức, đơn vị được giao quản lý, sử dụng vốn để đầu tư xây dựng công trình.

4. Đối với dự án sử dụng vốn khác, chủ đầu tư là cơ quan, tổ chức, cá nhân sở hữu vốn hoặc vay vốn để đầu tư xây dựng. Trường hợp dự án sử dụng vốn hỗn hợp, các bên góp vốn thỏa thuận về chủ đầu tư.

5. Đối với dự án PPP, chủ đầu tư là doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư thành lập theo quy định của pháp luật.”

Theo như trên thì còn tùy thuộc vào từng loại hình dự án được quy định cụ thể và rõ ràng.

- Trong đó chủ đầu tư dự án bất động sản chính là cơ quan, tổ chức hay đơn vị được thủ tướng chính phủ giao. Đặc biệt đối với những dự án bất động sản do chính phủ quyết định đầu tư thì chủ đầu tư dự án còn có quyền quyết định đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng công trình và phê duyệt thiết kế công trình.

- Thường với những dự án bất động sản có sử dụng ngân sách nhà nước hay vốn nhà nước ngoài ngân sách do nhà nước cung cấp thì chủ đầu tư dự án còn là đơn vị được giao quản lý, sử dụng vốn để đầu tư xây dựng công trình bất động sản.

- Còn với những dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách do tập đoàn kinh tế hay tổng công ty nhà nước quyết định thì chủ đầu tư dự án là

Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực do các doanh nghiệp này quyết định thành lập hoặc là cơ quan, tổ chức, đơn vị được giao quản lý, sử dụng vốn để đầu tư xây dựng công trình.

- Riêng những dự án bất động sản sử dụng nguồn vốn đầu tư khác thì chủ đầu tư chính là cơ quan, tổ chức, cá nhân hay doanh nghiệp có sở hữu vốn hoặc vay vốn để đầu tư xây dựng dự án bất động sản. Vì vậy trong trường hợp dự án bất động sản có sử dụng vốn hỗn hợp thì chủ đầu tư sẽ do nhiều bên góp vốn thỏa thuận để chọn ra. => Bài viết này nói đến những đối tượng này thôi nhá, không nói đến những đối tượng chủ đầu tư khác ngoài đối tượng này nha các anh em.

1.2. Vai trò, tính chất, trách nhiệm của chủ đầu tư

Theo quy định, chủ đầu tư có vai trò và tính chất sau đây:

- Chủ đầu tư do người quyết định đầu tư quyết định trước khi lập dự án hoặc khi phê duyệt dự án

- Chủ đầu tư có vai trò vô cùng quan trọng đối với dự án bất động sản

- Chủ đầu tư phải có đủ năng lực quản lý được dự án bất động sản, có thể tổ chức và tư vấn quản lý công trình bất động sản thay cho những người quyết định đầu tư, vì vậy nếu chủ đầu tư không đủ năng lực có thể sẽ bị thay thế.

- Trong trường hợp người quyết định đầu tư trực tiếp quản lý dự án thì sẽ thành lập Ban Quản lý dự án. Ban Quản lý dự án chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư theo nhiệm vụ, quyền hạn được giao.

- Chủ đầu tư có vai trò thiết yếu trong việc thực hiện giám sát công trình thường xuyên, bao gồm thiết kế cùng với tiêu chuẩn thi công.

Trong đó những trách nhiệm mà chủ đầu tư dự án phải chịu bao gồm :

- Chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về chất lượng cùng tiến độ công trình, mọi chi phí về vốn đầu tư theo đúng quy định của pháp luật.

- Có quyết định hoặc thuê tất cả các bên thực hiện trong quá trình phát triển dự án.

- Thường xuyên theo dõi tiến độ thi công, có quyền yêu cầu dừng thi công và khắc phục hậu quả khi có vi phạm về chất lượng công trình, an toàn lao động hoặc vệ sinh môi trường.

1.3. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với dự án bất động sản

1.3.1. Chủ đầu tư có các quyền sau trong lập và quản lý dự án, quản lý chi phí:

- o Lập, quản lý dự án khi có đủ điều kiện năng lực;*
- o Yêu cầu cơ quan, tổ chức có liên quan cung cấp thông tin, tài liệu về lập, quản lý dự án;*
- o Lựa chọn, ký kết hợp đồng với nhà thầu tư vấn để lập, quản lý dự án;*
- o Tổ chức lập, quản lý dự án; quyết định thành lập, giải thể Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án theo thẩm quyền;*
- o Các quyền khác theo quy định của pháp luật và tại Điều 29, Nghị định 68/2019 ND – CP.*

1.3.2. Chủ đầu tư có các nghĩa vụ sau trong lập và quản lý dự án, quản lý chi phí:

- o Xác định yêu cầu, nội dung nhiệm vụ lập dự án; cung cấp thông tin, tài liệu cần thiết trong trường hợp thuê tư vấn lập dự án; tổ chức nghiệm thu kết quả lập dự án và lưu trữ hồ sơ dự án đầu tư xây dựng;

- o Lựa chọn tổ chức tư vấn lập dự án có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật này;

- o Chịu trách nhiệm về cơ sở pháp lý, tính chính xác của các thông tin, tài liệu được cung cấp cho tư vấn khi lập dự án; trình dự án với cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật;

- o Lựa chọn tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ năng lực, kinh nghiệm để thẩm tra dự án theo yêu cầu của cơ quan, tổ chức thẩm định dự án và của người quyết định đầu tư;

- o Tổ chức quản lý thực hiện dự án;

- o Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án; định kỳ báo cáo việc thực hiện dự án với người quyết định đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;

- o Thu hồi vốn, trả nợ vốn vay đối với dự án có yêu cầu về thu hồi vốn, trả nợ vốn vay;

- o Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và tại Điều 29, Nghị định 68/2019 ND - CP

Từ những quy định trên, chân dung chủ đầu tư dưới góc độ pháp lý được điểm qua lại dưới một số ý chính sau đây:

1. Là người/doanh nghiệp có vai trò quan trọng vô cùng trong một dự án bất động sản;
2. Là người/doanh nghiệp có năng lực quản lý, điều hành;
3. Là người/doanh nghiệp mạnh mẽ và tiềm lực về vốn;
4. Là người/doanh nghiệp có quan hệ cực rộng để huy động vốn đầu tư, bên cạnh nguồn vốn tự có của mình;
5. Là người/doanh nghiệp có quyền gần như tuyệt đối trong việc sự tồn tại, chấm dứt, phát triển, tiếp tục, thay đổi...của dự án đầu tư;
6. Là người/doanh nghiệp có quyền và nghĩa vụ nhiều nhất;
7. Là người/doanh nghiệp anh em mình cần để ý đến nhất khi giao dịch bất động sản với dự án bất động sản;
8. Là người sẽ cầm tiền, dùng tiền, sử dụng tiền và trả lại tiền (nếu có) cho anh em mình;

2. Thế nào là một chủ đầu tư uy tín, có tâm, có tầm trên thực tế? nhận ra bằng cách nào?

Phần này tôi sẽ giúp các bạn định nghĩa và dặt vào túi ngực của mình về Chân dung những chủ đầu tư có uy tín, có tâm, có tầm để các bạn nắm bắt được, khi tiếp xúc với họ, chỉ mang cái này ra mà đối chiếu. Đủ thì làm với họ, vì họ uy tín, có tâm, có tầm đấy! Còn nếu không đủ, chưa đủ hoặc thiếu gì gì đó, hoặc nhiều vấn đề nghi hoặc, nhiều băn khoăn, chưa thỏa mãn cái sướng trong lòng.... thì bạn cân nhắc rồi quyết định. Cái này nó hay ho vì nó phù hợp cho cả các bạn làm sale lẫn các bạn làm đối tác, khách hàng, bạn hàng, người đồng hành.....của Chủ đầu tư nhà.

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

Giờ thì tôi và các bạn đi tìm hiểu những tiêu chí để xác định Chủ đầu tư uy tín, có tâm, có tầm như tôi đã nói ở trên thực tế nhé:

2.1. Đừng chỉ nghe, hãy tìm kiếm và khẳng định về tiểu sử uy tín thực sự của chủ đầu tư

Với nhiều chiêu bài khác nhau, những chủ đầu tư không đẹp thường ra sức dùng các chiêu trò, mảnh khỏe để làm mờ đi con mắt của khách hàng, đối tác. Họ thường chỉ nói là nhiều chứ không có minh chứng cụ thể về độ uy tín của họ khi thực hiện các dự án mà khách hàng đang quyết định chọn lựa mua hay không mua? Thực tế, định nghĩa về độ uy tín của chủ đầu tư cũng không hề khó khăn, tất nhiên dù định nghĩa nào về uy tín cũng sẽ không đúng với tất cả các trường hợp và chắc chắn không là tuyệt đối với tất cả được. Tuy nhiên, có thể nhận ra tiểu sử uy tín của chủ đầu tư hay không trên cơ sở những tiêu chí sau đây:

- Đã tạo ra nhiều sản phẩm trên thị trường hay chưa, nhiều dự án thực hiện thành công hay chưa, các dự án đang thực hiện thực trạng thế nào rồi, người tiêu dùng và khách hàng mua thực tế đang đánh giá dự án như thế nào, đánh giá và sử dụng các sản phẩm mà chủ đầu tư cung cấp ra sao. uy tín phải được khách hàng khẳng định, chứ không bởi bằng những người thân cận với chủ đầu tư, càng không bởi truyền thông (vì sao thì các bạn đều biết cả rồi).

- Tra cứu ngay thông tin của chủ đầu tư, tiểu sử của các thành viên nằm trong nhóm chủ đầu tư xem có minh bạch không, có đúng không, có gì mâu thuẫn hay không, các thông tin có được public hay không, những

thông tin đó có thực chất hay không. Website của chủ đầu tư có những gì mâu thuẫn hay không, báo cáo tài chính thế nào, thông tin về hồ sơ doanh nghiệp của chủ đầu tư, ngành nghề kinh doanh, các lần thay đổi đã xảy ra trên thực tế, mua bán cổ phần, cổ phiếu, cá nhân tổ chức sở hữu nguồn vốn, mối quan hệ của chủ đầu tư.....

- Khảo sát người dân sinh sống quanh các dự án mà chủ đầu tư thực hiện xem có vấn đề gì khúc mắc về bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng hay không, xem thêm xem có thu hồi đất như thế nào, các vấn đề pháp lý về đất đai, có bị người dân kiện cáo hay không, kiện cáo ở mức độ nào, nhiều hay ít,Người dân đang sinh sống trong những dự án mà chủ đầu tư đã cung cấp có hài lòng hay không, họ có phản nản điều gì hay không...

- Nhân thân của những người nằm trong bộ máy quản trị của chủ đầu tư như thế nào, có nợ nần gì không, quá khứ ra sao, vị trí và vai trò của những người đó thế nào trong dự án.

Nhìn phía trên có thể thấy có quá nhiều thứ cần khai thác về tiểu sử của chủ đầu tư, tuy nhiên, nếu biết cách khai thác và biết chỗ để tìm thì nó là dễ dàng. Sau các kết quả tìm kiếm và điều tra, các bạn đã có đủ cái nhìn bao quát về chủ đầu tư rồi. Bạn nào mà nói là nhiều quá tìm sao được, ở đâu tìm thấy, chẳng thể biết hết được đâu thì tôi cũng xin thua, bởi chẳng có cái gì có sẵn bê ra đây trưng bày ra đây để cho mình chén luôn được đâu. Muốn tinh khôn, phải chịu vất vả, muốn hạn chế rủi ro, phải chịu khó nhọc. Thế thôi!

2.2. Kiểm chứng xem chủ đầu tư bán sản phẩm độc lập hay có hợp tác với các đơn vị, sàn giao dịch bất động sản uy tín hay không?

Thường thì những sàn uy tín, có tên tuổi trên thị trường thì họ làm việc với chủ đầu tư uy tín, có tâm, có tầm thôi. Tất nhiên điều này cũng không phải tuyệt đối. Nhưng tôi tin chắc là, ngu ru sẽ tầm ngu ru, mã sẽ tầm mã. Các bạn cứ nhìn kiểm chứng là có ví dụ ngay thôi. Các sàn hợp tác với chủ đầu tư uy tín họ làm việc rất chuyên nghiệp về thời gian, giờ giấc, thái độ phục vụ....Đặc biệt nhất họ minh bạch về mọi thứ, chẳng giấu diếm gì và cũng chẳng phải nói quá mọi thứ lên làm gì cả. Hỏi đến đâu thì nhân viên sale hay trưởng phòng sale của các sàn hợp tác với chủ đầu tư UY TÍN họ nói thông vanh vách. Vì họ đã được chủ đầu tư quán triệt tinh thần làm việc và thông tin chính xác rồi. Những sàn bất động sản uy tín bao giờ họ cung phải có thông tin về hồ sơ pháp lý dự án và hồ sơ pháp lý của chủ đầu tư dự án đó, họ có thể cung cấp cho khách hàng (tất nhiên trừ những tài liệu thật sự được coi mà TUYỆT MẬT). Chủ đầu tư cũng chẳng ngại ngần gì mà không cung cấp các thứ này cho khách hàng và sàn, đơn vị phân phối uy tín cả. Các bạn lưu ý, sàn nào UY TÍN mình đều điểm tên được ngay. Tôi chẳng cần phải lấy ví dụ làm gì, bởi nếu họ không UY TÍN thì họ sẽ tèo ngòm ngay thôi. Làm ăn với chủ đầu tư và với khách hàng đâu phải chuyện bốn cột, trò đùa.

2.3. Trong khi tai của các bạn đã nghe những điều hay, điều tốt nhưng mắt các bạn mà chưa thấy, tay các bạn mà chưa sờ, miệng các bạn mà chưa thử, mũi của các bạn mà chưa ngửi, thì các bạn tốt nhất tỉnh táo và tỉnh

đòn để đừng bị mù quáng mà chôn đồng tiền mồ hôi, sương máu của mình vào đấy.

144

Các bạn phải làm:

- Bạn xem chỗ nào thể hiện cái tâm của chủ đầu tư như đã nói, phải có bằng chứng, cái nào thể hiện cái tâm, phải có chứng minh, cái nào thể hiện uy tín nào, bằng chứng đâu.
- Đến tận dự án mà chủ đầu tư quảng cáo, hay sale quảng cáo và xem thực tế rồi quyết định, phải nhìn chăm chăm vào mà cảm nhận.
- Đến văn phòng của chủ đầu tư xem hoạt động thế nào, có thực tế có văn phòng hay không. Hay là chỉ chém.
- Quan sát các khách hàng khác cùng tham gia dự án
- Quan sát các biểu hiện của chủ đầu tư
- Tìm hiểu về dự án, tình trạng thi công hiện tại của dự án, tiến độ của dự án, tiềm lực về các nhà thầu, lớn nhỏ của dự án....
- Đi thăm quan dự án đi, không thể lười và viện có ít thời gian, vì có thể các bạn sẽ phải trả một cái giá rất đắt cho những sai lầm của mình.
- Dùng các giác quan mà đánh giá, đừng bị nhầm vì những thông tin choáng ngợp che đậy sau đó.
- Các bạn nhớ “người xem”, “nắm thử xem” xem Hợp đồng, giấy tờ, văn bản của Chủ đầu tư có mùi gì hay không. Nếu thơm, chuẩn thì bạn quyết định đi, còn nếu mà thối hoặc linh tinh, cảm thấy có

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “học búa” nhất]

vấn đề (dựa trên những bài viết phân tích của tôi trước đó) thì bạn cứ tránh xa cho tôi nhờ. Mang cái hợp đồng với mấy tờ giấy đó mà đi kiện, đi đòi tiền thì bạn cứ xác định nhọc thân và mệt người nhé.

- Nếu bạn không làm được những điều trên, tốt nhất bạn nên hỏi, hoặc nên nhờ người nào có khả năng, am hiểu tìm hiểu cho bạn và cho bạn có lời khuyên tốt. Đừng có vội đầu tư để mà đổ xuống sông xuống bể là chết ặc tiết đấy. Còn bạn nào bảo ối giời ôi sao phải phức tạp thế làm gì thì tôi cũng xin phép tiễn các bạn. Tùy các bạn quyết định nhé.

THỰC CHẤT CÁI GỌI LÀ “HỢP ĐỒNG HỢP TÁC ĐẦU TƯ/GÓP VỐN/VAY” TRONG GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

146

Xin chào các bạn, bài trước tôi đã phân tích và chia sẻ với các bạn về bản chất pháp lý và các vấn đề liên quan đến bất động sản hình thành trong tương lai. Bài đó là cơ sở quan trọng để chúng ta có cái nhìn tổng quan về bất động sản hình thành trong tương lai và hiểu sâu hơn về nó. Tại bài này, chúng ta sẽ cùng nhau hiểu rõ hơn cái gọi là “Hợp đồng hợp tác đầu tư/góp vốn/vay/liên kết đầu tư/liên kết kinh doanh/liên doanh....” trong giao dịch bất động sản hình thành trong tương lai nhé. Đây là hình thức Hợp đồng mà nhiều chủ đầu tư “lừa đảo” khách hàng và đánh vào tâm lý, lòng tham của khách hàng để trục lợi nguồn vốn.

1. Ví dụ điển hình về kiểu hợp đồng “hợp tác đầu tư/góp vốn/vay”?

- Ngày 16/4/2009, ông T có ký 03 “Hợp đồng hợp tác đầu tư” với Công ty TP về việc mua nền đất dự án khu dân cư “Everluck Residence” tại thị trấn TT, huyện TT, tỉnh LA do Công ty TP làm chủ đầu tư. Số nền: 03, Mã nền: I-25; I- 26; I-27. Tổng giá trị hợp đồng 495.000.000đ. Nền I-25: Ông T đóng ngày 16/4/2009 là 66.000.000đ, ngày 06/10/2009 là 57.750.000đ. Tổng cộng là 123.750.000đ tương đương 75% giá trị hợp đồng.

- Nền I-26; I-27: Ngày 16/4/2009, ông T đã đóng đủ cho Công ty TP mỗi nền là 66.000.000đ, tương đương 40% giá trị hợp đồng.

- Tuy nhiên, đến nay Công ty TP vẫn chưa giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông T. Hiện tại, Công ty

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

TP đã chuyển nhượng toàn bộ dự án cho một nhà đầu tư mới là công ty ML nhưng chưa có sự đồng ý và không thông báo với ông T. Như vậy, Công ty TP đã không thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết.

- Vụ việc đã được khởi kiện bởi Ông T và Tòa án giải quyết vụ án trên cơ sở những nhận định sau đây:

+ Tranh chấp giữa ông Trần Quốc T với Công ty TP là tranh chấp về hợp đồng mua bán công trình xây dựng nền nhà ở, chứ không phải Hợp đồng hợp tác đầu tư.

+ Thời điểm giao nền dự kiến là cuối năm 2009, nhưng Công ty TP không giao được do chưa xây dựng cơ sở hạ tầng và đã chuyển nhượng toàn bộ dự án lại cho công ty ML. Ông T và đại diện của Công ty TP thống nhất hủy 03 Hợp đồng hợp tác đầu tư nêu trên

+ Thực chất hợp đồng ký kết giữa ông T và Công ty TP là hợp đồng mua bán công trình xây dựng nền nhà ở. Theo Điều 194 Luật Đất đai và khoản 1 Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản quy định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án nhà ở phải có các công trình hạ tầng tương ứng với nội dung và tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Công ty TP chưa làm hoàn chỉnh được hạ tầng nên không đủ điều kiện để giao nền và tách chuyển quyền sử dụng đất cho bên mua. Do đó, lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được là do Công ty TP.

+ Hủy các hợp đồng đã ký giữa ông T và Công ty TP

+ Yêu cầu Công ty TP hoàn tiền và bồi thường cho ông T.

Chưa bàn đến câu chuyện đúng sai của ví dụ trên, chúng ta hãy cùng tiếp tục tìm hiểu những nội dung dưới đây để có cái nhìn rõ ràng nhất nha!

2. Thực chất cái gọi là “Hợp đồng hợp tác đầu tư/góp vốn/vay” trong giao dịch bất động sản là gì?

- Chúng ta nhận ra một thực tế rằng, trong thời gian vừa qua, nhiều dự án bất động sản đã huy động vốn từ khách hàng thông qua hình thức ký hợp đồng góp vốn, hợp đồng vay vốn, hợp đồng hợp tác kinh doanh/đầu tư. Và dĩ nhiên, sự cố tình của các chủ đầu với mục đích không chuẩn chỉnh, lạm dụng vốn của khách hàng, huy động vốn bất hợp pháp.... đã khiến họ luôn trong trạng thái không đồng ý thương lượng đàm phán các điều khoản trong các hợp đồng này với khách hàng, nên khách hàng không có điều kiện để đảm bảo quyền lợi của mình khi góp vốn, cho vay vốn, hợp tác kinh doanh. Và thêm nữa, nói thật là nhiều khách hàng chúng mình cũng THAM qua, nên lờ đi những cái đúng để mong ngóng nhiều điều hay, nhiều điều tuyệt đẹp, viễn cảnh tươi sáng trước mắt sẽ đến với mình. “Tại anh, tại ả và tại cả đôi bên” đó an hem ạ! Trách, căm ghét, thù hận họ 10 thì cũng phải nhìn lại chính mình, trách mình không khôn ngoan, không tinh táo và nhiều người còn THAM LAM quá cơ.
- Câu hỏi đặt ra là các hợp đồng kiểu như trên vừa nói thực chất bản chất nó có phải hợp tác đầu tư/kinh doanh không? Có phải góp vốn cùng làm ăn không? Có phải cho vay và muốn vay tiền

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “học búa” nhất]

của nhau không? Trả lời luôn cho anh chị em thấy là KHÔNG, bởi, thực sự các Hợp đồng kiểu như ví dụ ở Phần 1 đã nêu là Hợp đồng mua bán, khoản tiền anh chị em trả cho chủ đầu tư (được gọi mỹ miều là “khoản đầu tư”, “khoản vay”, “khoản hợp tác”) thực chất là khoản tiền trả trước của Hợp đồng mua bán đấy.

- Như phần tích ở bài về Bản chất của bất động sản hình thành trong tương lai, thì Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 có quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh như sau:

“1. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó”.

Như vậy, chủ đầu tư:

+ TH1: Nếu bán nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở phải bắt buộc xong móng mới được phép mở bán dự án.

+ TH2: Nếu chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì buộc phải có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án.

Khi dự án chưa đáp ứng những cái nêu trên, nếu chủ đầu tư cần huy động nguồn lực tài chính, thì phải ký hợp đồng hợp tác đầu tư với các khách hàng. Trong hợp đồng hợp tác đầu tư, chủ đầu tư được phép nhận vốn góp của khách hàng và trả bằng lãi suất, không được trả bằng căn hộ, không được trả bằng quyền sử dụng đất nền...Điều này có nghĩa là:

+ Chủ đầu tư và khách hàng có thể ký với nhau hợp đồng hợp tác/đầu tư kinh doanh, hợp đồng góp vốn, hợp đồng vay nhưng phải đúng mục đích của hợp đồng đó, có nghĩa là hợp tác làm ăn với nhau chia lời nhuận bằng tiền, ăn chia với nhau bằng tiền trên cơ sở khoản đầu tư, trả lãi suất khoản vay trên cơ sở cho nhau vay mượn. Tuyệt đối không thể dùng tên gọi của Hợp đồng đó để trá hình cho Hợp đồng mua bán và cam kết trả khách hàng căn hộ hoặc quyền sử dụng đất nền được. Việc các bên giao kết với nhau một Hợp đồng kiểu như ví dụ ở Phần 1 là SAI.

+ Việc ký hợp đồng huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, chỉ được thực hiện thông qua các hình thức quy định tại khoản 2, 3 và 4 Điều 69 của Luật Nhà ở năm 2014. Cụ thể:

“...2. Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

3. Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

4. Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam”.

Pháp luật quy định rằng, trường hợp ký hợp đồng huy động vốn không đúng với quy định của Luật Nhà ở năm 2014 thì không được pháp luật công nhận, chủ đầu tư bị xử phạt vi phạm theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại cho người tham gia góp vốn.

Theo điểm a, khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015 hướng dẫn Luật Nhà ở quy định: *“Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết quy định tại điểm này chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng; chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc các hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn, trừ trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở ...”*.

Như vậy, Luật nhà ở năm 2014 không cho phép chủ đầu tư ký các hợp đồng kiểu hợp đồng hợp tác/đầu tư kinh doanh, hợp đồng góp vốn, hợp đồng vay với cá nhân, tổ chức nhằm huy động vốn xây dựng dự án nhằm mục đích được ưu tiên đăng ký hoặc hưởng quyền mua nhà ở hình thành trong tương lai. Vì vậy, việc ký hợp các đồng kiểu này là trái với quy định của pháp luật. Biểu hiện của việc trái thường hiện diện dưới những kiểu sau:

+ Thực chất hợp đồng là mua bán, chuyển nhượng bất động sản nhưng lại đặt tên là hợp đồng hợp tác/đầu tư kinh doanh, hợp đồng góp vốn, hợp đồng vay...

+ Tên hợp đồng là hợp đồng hợp tác/đầu tư kinh doanh, hợp đồng góp vốn, hợp đồng vay nhưng lại có điều khoản thỏa thuận về việc ưu tiên mua nhà, nhận chuyển nhượng đất, cam kết trả khách hàng căn hộ, quyền sử dụng đất....

+ Không có điều khoản thỏa thuận về lãi suất được hưởng trên cơ sở khoản đầu tư, hợp tác, khoản vay, khoản góp vốn của khách hàng.

3. Rủi ro nào ập đến với khách hàng một cách đã có sắp đặt và tính toán trước của những chủ đầu tư gian trá?

- Một câu hỏi đặt ra đó là, khi ký kết các hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp đồng vay kiểu như trên thì sẽ xảy ra tình trạng rủi ro gì đối với khách hàng?
- Theo quy định của pháp luật, một giao dịch dân sự có dấu hiệu vi phạm do sai về mục đích và nội dung, vi phạm điều cấm của pháp luật như trên sẽ bị vô hiệu. Như nhiều bài phân tích tôi đã nói, khi bị vô hiệu vô hiệu, các bên phải hoàn trả những gì đã nhận và khôi phục lại tình trạng ban đầu. Vì vậy, một hợp đồng góp vốn hay hợp tác kinh doanh hay hợp đồng vay trá hình kiểu thế nhằm che giấu đi bản chất của một hợp đồng mua bán bất động sản có thu tiền ứng trước sẽ đương nhiên bị xem là vô hiệu.
- Trong trường hợp này, chủ đầu tư phải hoàn trả lại khoản tiền ứng trước của khách hàng hay bên góp vốn và phải bồi thường thiệt hại nếu là bên có lỗi. Mặc dù khó có thể đo lường chính xác thiệt hại của các bên, nhưng có thể dễ dàng nhìn thấy tiến độ thực

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

hiện dự án đầu tư sẽ bị ảnh hưởng và thiệt hại thực tế mà khách hàng phải chịu. Và cuối cùng thì, nhà khách hàng định mua, đất khách hàng định lấy có thể sẽ mãi mãi không bao giờ được nhìn thấy, công cuộc đi đòi lại tiền của chủ đầu tư là công cuộc kiên tụng, gian nan đầy thử thách mà khó nhìn thấy tia sáng ở cuối con đường.

- Hãy lưu ý rằng, việc huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở phải thông qua hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh thì chủ đầu tư chỉ được ký kết các hợp đồng này sau khi có đủ điều kiện sau đây:

- Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt theo quy định của pháp luật;

- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thực hiện xong giải phóng mặt bằng theo tiến độ thực hiện dự án được phê duyệt;

- Đã có biên bản bàn giao mốc giới của dự án;

- Đã có thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở Xây dựng nơi có dự án. Chủ đầu tư phải có văn bản kèm theo giấy tờ chứng minh đủ điều kiện huy động vốn gửi Sở Xây dựng đề nghị có văn bản thông báo đủ điều kiện được huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở. Trường hợp đã đủ điều kiện huy động vốn chủ đầu tư đã gửi hồ sơ đề nghị nhưng quá thời hạn quy định mà Sở Xây dựng không có văn bản thông báo thì chủ đầu tư được quyền ký hợp đồng huy động vốn nhưng phải chịu trách nhiệm về việc huy động vốn này; Sở Xây dựng phải chịu trách nhiệm về

việc thông báo hoặc không có văn bản thông báo việc đủ điều kiện được huy động vốn sau khi nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư.

154

- Tổ chức, cá nhân huy động vốn quy phải sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án đó; nghiêm cấm chủ đầu tư huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động hoặc huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở ứng trước của khách hàng thì phải hoàn lại số tiền đã huy động sai quy định, phải bồi thường (nếu gây thiệt hại) và bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

HIỂU THẾ NÀO CHO ĐÚNG VỀ BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI?

155

1. Định nghĩa về bất động sản hình thành trong tương lai

- Bộ luật dân sự 2015 đã đưa ra định nghĩa về tài sản hình thành trong tương lai. Tại lĩnh vực chuyên ngành, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 cũng có điều khoản định nghĩa về nhà ở, công trình xây dựng (bất động sản) hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, nếu xem xét kỹ nội hàm hai định nghĩa này, chúng ta không khỏi đặt ra thắc mắc về sự khác biệt trong cách hiểu về bất động sản hình thành trong tương lai.
- Bộ luật dân sự 2015, Khoản 2 Điều 108 quy định: *“2. Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm: a) Tài sản chưa hình thành; b) Tài sản đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch.”*
- Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Khoản 4 Điều 3 quy định: *“Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà, công trình xây dựng đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng.”*
- Qua các quy định trên, có thể thấy sự khác biệt giữa Bộ luật dân sự 2015 và Luật kinh doanh bất động sản 2014 như sau:
- **Theo pháp luật dân sự:** nhà ở (hay công trình xây dựng) hình thành trong tương lai phải là:
- Nhà ở (hay công trình xây dựng) chưa hình thành;

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

- Hoặc đã hình thành nhưng chủ thể vẫn chưa được xác lập quyền sở hữu sau thời điểm xác lập giao dịch.
- **Theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản:** được xem là nhà ở (hay công trình xây dựng) hình thành trong tương lai nếu nhà ở (hay công trình xây dựng) đó đang được xây dựng nhưng chưa được nghiệm thu sử dụng. Nói rõ hơn, chỉ cần bất động sản chưa hoàn thành nhưng đang được xây dựng thì được coi là bất động sản hình thành trong tương lai. Đây chính là điểm khác biệt so với quy định tại Bộ luật dân sự 2015 khi mà việc xác định không hề dựa vào thời điểm chủ thể đã được xác lập quyền sở hữu hay chưa.
- Xong, khi xem xét giao dịch trong kinh doanh bất động sản thì chúng ta sẽ tuân thủ theo quy định của pháp luật chuyên ngành (Luật Kinh doanh bất động sản 2014) để xác định xem đó có phải là bất động sản hình thành trong tương lai hay không. Còn những giao dịch dân sự khác thì sẽ áp dụng theo Bộ luật dân sự 2015.

2. Các ví dụ điển hình về bất động sản hình thành trong tương lai

Dưới đây sẽ liệt kê một số loại điển hình, anh em chỉ cần nhìn vào đây là nhận ra so với thực tế dự án bất động sản mà chủ đầu tư nói:

- **Nhà ở hình thành trong tương lai:** là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình,

cá nhân, đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

- **Căn hộ, nhà chung cư hình thành trong tương lai:** là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh, đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng.
- **Công trình xây dựng hình thành trong tương lai:** là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước, được xây dựng theo thiết kế, đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng. Công trình xây dựng bao gồm công trình dân dụng, công trình công nghiệp, giao thông, nông nghiệp và phát triển nông thôn, công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình khác...
- **Các hình thức bất động sản hình thành trong tương lai khác như:** condotel, nhà thương mại, khu phức hợp, resort nghỉ dưỡng, nhà riêng lẻ,....

3. Ai có quyền kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai?

- **Người có quyền năng trong việc kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai (hay còn gọi là Chủ đầu tư) có thể là cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp:** Người này sở hữu vốn hoặc là người được giao quản lý và sử dụng vốn để đầu tư xây dựng công trình. Chủ đầu tư là người phải chịu trách nhiệm toàn diện trước người quyết định đầu tư và pháp luật về các mặt chất lượng, tiến độ, chi phí vốn đầu tư và các quy định khác của pháp luật. Chủ đầu tư được quyền dừng thi công xây dựng công trình và yêu cầu khắc phục hậu quả khi nhà thầu thi công xây dựng công trình vi phạm các quy định về chất lượng công trình, an toàn và vệ sinh môi trường.
- **Quyền của chủ đầu tư sẽ là gì trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai:**
 - Chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.
 - Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định về kinh doanh bất động sản.
 - Chủ đầu tư có thể ủy quyền cho cá nhân, tổ chức một phần hoặc toàn bộ quyền kinh doanh bất động sản của mình trên cơ sở tuân thủ quy định pháp luật.

4. Khi nào và cần điều kiện gì để bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh, giao dịch? 159

Theo quy định của Luật, bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh, giao dịch khi đáp ứng đủ các điều kiện dưới đây:

- Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

- Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.

KẾT LUẬN:

Để kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải:

- + Cung cấp đủ các giấy tờ theo quy định trên, minh chứng tính xác thực của các giấy tờ đó;

+ Dự án đã được thi công trên thực tế, bất động sản nằm trong nhà chung cư hoặc tòa nhà hỗn hợp mà khách hàng định mua đã được nghiệm thu phần móng;

+ Được Sở xây dựng nơi dự án thực hiện cấp phép đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh bất động sản (Có tên trong danh sách đủ điều kiện hoặc có Công văn/Giấy phép chấp thuận của Sở xây dựng).

5. Xin bảo lãnh ngân hàng của phải là thủ tục chủ đầu tư bắt buộc phải thực hiện khi kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai?

Đây là thủ tục bắt buộc phải thực hiện để đảm bảo quyền lợi cho khách hàng mua bất động sản trong Dự án của chủ đầu tư.

Theo quy định pháp luật, Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản 2014

“1. Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.

2. Phạm vi, điều kiện, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận nhưng phải bảo đảm thực hiện trách nhiệm của bên bảo lãnh quy định tại khoản 3 Điều này và phải được lập thành hợp đồng. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua.

Hợp đồng bảo lãnh có thời hạn cho đến khi nhà ở được bàn giao cho bên mua, bên thuê mua.

3. Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết và bên mua, bên thuê mua có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết.

4. Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều này và quy định của pháp luật về bảo lãnh.”

Xin khẳng định lại lần nữa, bảo lãnh của ngân hàng là thủ tục bắt buộc phải được chủ đầu tư thực hiện để đảm bảo quyền lợi cho khách hàng mua bất động sản trong Dự án của chủ đầu tư.

6. Điều khoản thanh toán khi giao dịch bất động sản hình thành trong tương lai của khách hàng với chủ đầu tư như thế nào thì đúng?

Chủ đầu tư không phải cứ thích thu tiền và thích quy định về thanh toán như thế nào cũng được khi khách hàng mua nhà, căn hộ đầu. Thực tế việc thanh toán và quy định về mức thanh toán, điều khoản thanh toán đã được ghi nhận rất rõ và chuẩn chỉ trong quy định của pháp luật. Chủ đầu tư nào mà lấn cấn thì các bạn cứ xác định là họ có vấn đề nhé. Vấn đề gì thì mình sẽ bàn sau đi.

Cụ thể về thanh toán này:

Điều 57, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định:

“1. Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.

Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã 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.

2. Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.”

7. Quyền và nghĩa vụ của khách hàng khi mua, thuê, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được pháp luật ghi nhận như thế nào?

7.1. Quyền

- Yêu cầu bên bán hoàn thành các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

- Yêu cầu bên bán giao nhà, công trình xây dựng theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng.

- Yêu cầu bên bán bảo hành nhà, công trình xây dựng

- Yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại do việc giao nhà, công trình xây dựng không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong hợp đồng.

- Yêu cầu bên bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình; yêu cầu bên bán tạo điều kiện để mình kiểm tra thực tế tại công trình.

- Các quyền khác trong hợp đồng giữa hai bên

7.2. Nghĩa vụ

- Thanh toán đủ tiền mua nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

- Nhận nhà, công trình xây dựng kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng.

- Phối hợp với bên bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

- Trong trường hợp mua nhà, công trình xây dựng đang cho thuê, phải bảo đảm quyền, lợi ích của bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê khi thời hạn thuê còn hiệu lực.

- Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
- Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

8. Nên hay không nên đầu tư bất động sản hình thành trong tương lai?

Đây là câu hỏi khó trả lời nhất luôn, bởi việc nên hay không nên tùy thuộc vào các yếu tố như: sở thích đầu tư, tiềm lực đầu tư, thời điểm đầu tư, tính thanh khoản của việc đầu tư, khả năng sinh lời theo tính toán. Tuy nhiên, bạn cũng cần lưu ý rằng thời điểm hiện nay, khi đầu tư kinh doanh bạn cần suy xét kỹ xem có khả năng ăn chênh lệch hay không khi sang tay, lãi hay lỗ hay hòa vốn, các bạn sẽ có thể tính được theo cảm quan của mình, nhưng thực tế cũng muôn hình vạn hóa lắm nhá. Còn bạn nào mua để ở và sử dụng cho nhu cầu cá nhân, gia đình thì cần cân nhắc kỹ uy tín của chủ đầu tư, dự án có điểm nổi bật gì, tính lâu dài trong việc đáp ứng nhu cầu cuộc sống, và tất nhiên là năng lực tài chính của mình nữa....

Lưu ý rằng, luôn cần phải bình tĩnh để quan sát thay vì tư duy chụp giật, nên để chủ đầu tư và ngân hàng xây xong dự án rồi mới đi vào kiểm tra xây dựng, tính pháp lý... Trong bối cảnh giá bất động sản đang bị thổi ảo như hiện nay, chậm mà chắc là xu hướng đầu tư để hạn chế rủi ro.

CẦN CHÚ Ý CÁC VẤN ĐỀ PHÁP LÝ NÀO KHI THỰC HIỆN CÁC GIAO DỊCH CHO THUÊ CĂN HỘ/NHÀ ĐẤT?

165

1. Thẩm quyền cho thuê nhà của người cho thuê

Đây là vấn đề mấu chốt nhất bạn cần phải xem xét kỹ trước khi để chủ nhà và người đi thuê nhà giao dịch với nhau thông qua hợp đồng thuê nhà. Vì sao phải xem xét, đơn giản là, người không có thẩm quyền cho thuê nhà thì không thể cho thuê nhà. À, đoạn này chúng ta nhận ra một thực tế là nhiều anh em môi giới qua loa, nhiều người đi thuê nhà cũng qua loa nốt, chẳng cần để ý tới chủ nhà xem chủ nhà ấy có đủ thẩm quyền cho thuê nhà hay không, mà cứ mê man ký hợp đồng luôn. Cái này là cái chết êm ái nè, vì lúc ban đầu hào hứng lắm, nhưng chắc chắn một thời gian sau đi giải quyết hậu quả theo kiểu khóc một dòng sông luôn. Vậy ai là người có đủ thẩm quyền cho thuê nhà đây? Theo quy định của luật thì người này là:

- Người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà/Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền trên đất;
- Người được ủy quyền (được ghi nhận bằng Văn bản ủy quyền hợp pháp) bởi người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà/Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền trên đất;
- Người/những người thừa kế của chủ sở hữu/chủ sử dụng ngôi nhà/thừa đất đó;

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

- Người được chủ sở hữu/chủ sử dụng/người, những người thừa kế chủ sở hữu/chủ sử dụng ngôi nhà/thừa đất đó đồng ý bằng Văn bản/điều khoản hợp pháp cho phép người đó được quyền cho thuê nhà hoặc cho thuê lại nhà.

Để biết được người cho bạn thuê nhà là chủ nhà hay là người nào đó theo trường hợp trên, các bạn buộc phải nghiêm túc yêu cầu người đó cung cấp các giấy tờ liên quan đến bạn xác định họ có đủ tư cách và thẩm quyền cho thuê nhà hay không?. Và hay luôn nhớ, đừng chỉ thuê nhà từ một người mà người đó nhận là chủ, nhận là người cho thuê lại, nhận là abc xyz và bạn tin rồi vội vàng ký hợp đồng với người đó.

2. Thuê nhà dân (tức nhà lẻ của người dân) hay thuê nhà thông qua doanh nghiệp, tổ chức kinh doanh bất động sản?

Đây là câu hỏi, vấn đề thứ hai bạn cần giải quyết được, sẽ rơi vào những trường hợp sau đây:

- Chủ nhà là nhà dân thông thường: Họ không cần đăng ký kinh doanh cho thuê nhà theo quy định của luật, anh em vô tư làm việc với họ, thoải mái luôn. Cứ làm việc với họ, hợp đồng ngon lành cảnh đào là ok.
- Chủ nhà là người thường xuyên cho thuê nhà, kinh doanh việc cho thuê nhà với tư cách cá nhân: Họ phải có Giấy chứng nhận Hộ kinh doanh cá thể với ngành nghề cho thuê nhà trọ,..

- Chủ nhà là doanh nghiệp/tổ chức kinh doanh bất động sản: Họ phải có Giấy phép đăng ký kinh doanh, ngành nghề cho thuê bất động sản và đủ điều kiện kinh doanh theo luật định.

Nếu thuộc trường hợp nào mà họ đứng tên ký hợp đồng nhưng không cung cấp được các giấy tờ chứng minh đủ điều kiện, tư cách của họ thì tốt nhất bạn không nên môi giới cho khách, mà khách thuê cũng không nên ký hợp đồng. Bởi vì ký xong thì đi tong mất vài củ, vài chục củ, còn lâu mới đòi lại được vì hợp đồng vô hiệu mất rồi.

3. Giao dịch thuê và cho thuê phải thực hiện bằng văn bản, không dùng mồm nói chuyện với nhau vì không có bằng chứng gì ghi nhận lại cả.

Nhà nhỏ hay nhà to, đất lớn hay đất bé cứ lập hợp đồng hết cho chắc ăn các bạn nhé. Các bạn nhớ, cứ phải hợp đồng, không dùng mồm làm việc. Hợp đồng thuê nhà thì không cần công chứng, chứng thực gì đâu, nhưng giá trị hợp đồng mà lớn (vài trăm ngàn đô chẳng hạn) thì nên lập hợp đồng và làm công chứng, chứng thực nhé để nếu có tranh chấp thì sẽ dễ xử lý hơn (vì sao dễ xử lý thì nói dài lắm mình sẽ nói sau). Đặc biệt, khi lập hợp đồng cần lưu ý không được thiếu những điều khoản, nội dung sau, vì thành hay bại, thất bại thảm hại hay rục rở vang danh cũng bởi các điều khoản hợp đồng này đấy các bạn ạ:

- Họ và tên của cá nhân, tên của tổ chức và địa chỉ của các bên;
- Mô tả đặc điểm của nhà ở giao dịch và đặc điểm của thửa đất ở gắn với nhà ở đó. Đối với hợp đồng thuê căn hộ chung cư thì các

bên phải ghi rõ phần sở hữu chung, sử dụng chung; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn xây dựng căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt ban đầu;

- Giá trị thuê
- Thời hạn và phương thức thanh toán tiền
- Thời gian giao nhận nhà ở;
- Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- Cam kết của các bên;
- Các thỏa thuận khác;
- Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng;
- Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng;
- Chữ ký và ghi rõ họ, tên của các bên, nếu là tổ chức thì phải đóng dấu (nếu có) và ghi rõ chức vụ của người ký.

Lưu ý là: Thời điểm hợp đồng có hiệu lực do các bên thỏa thuận. Nếu không có thỏa thuận, thì thời điểm ký kết hợp đồng sẽ là thời điểm hợp đồng có hiệu lực.

4. Điều khoản và quy định nộp thuế đối với cá nhân/tổ chức cho thuê nhà

4.1. Điều kiện, căn cứ nộp thuế TNCN và thuế GTGT

Điều 4 Thông tư 92/2015/BTC quy định về điều kiện, doanh thu và tỷ lệ thuế phải nộp khi cá nhân cho thuê nhà, cụ thể:

- Điều kiện nộp thuế

Hộ gia đình, cá nhân cho thuê nhà có tổng thu nhập > 100 triệu đồng.

- Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế đối với cá nhân cho thuê nhà là doanh thu tính thuế và tỷ lệ thuế tính trên doanh thu.

- Doanh thu tính thuế:

- *Doanh thu tính thuế GTGT*: Là doanh thu bao gồm thuế (trường hợp thuộc diện chịu thuế) của số tiền bên thuê trả từng kỳ theo hợp đồng thuê và các khoản thu khác không bao gồm khoản tiền phạt, bồi thường mà bên cho thuê nhận được theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê.

- *Doanh thu tính thuế TNCN*: Là doanh thu bao gồm thuế (trường hợp thuộc diện chịu thuế) của số tiền bên thuê trả từng kỳ theo hợp đồng thuê và các khoản thu khác bao gồm khoản tiền phạt, bồi thường mà bên cho thuê nhận được theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê.

- Trường hợp bên thuê trả tiền thuê nhà trước cho nhiều năm thì doanh thu tính thuế GTGT và thuế TNCN xác định theo doanh thu trả tiền một lần.

- Tỷ lệ thuế tính trên doanh thu:

- Tỷ lệ thuế GTGT là 5%

- Tỷ lệ thuế TNCN là 5%

4.2. Cách tính thuế TNCN và thuế GTGT khi cho thuê nhà

- Xác định số thuế phải nộp

Theo điểm c khoản 2 Điều 4 Thông tư 92/2015/TT-CP số thuế phải nộp khi cho thuê nhà được tính như sau:

- Số thuế GTGT phải nộp = Doanh thu tính thuế GTGT x 5 %
- Số thuế TNCN phải nộp = Doanh thu tính thuế TNCN x 5 %

Như vậy, nếu cho thuê nhà mà có thu nhập từ 100 triệu đồng/năm thì tổng số thuế TNCN và thuế GTGT phải nộp là 10% doanh thu.

- Thời điểm xác định doanh thu tính thuế

Thời điểm xác định doanh thu tính thuế là thời điểm bắt đầu của từng kỳ hạn thanh toán trên hợp đồng thuê nhà.

- Thủ tục khai thuế, nộp thuế với cá nhân cho thuê nhà:

- - Cá nhân cho thuê nhà trực tiếp khai thuế với cơ quan thuế
- - Cá nhân lựa chọn khai thuế theo kỳ thanh toán hoặc khai thuế một lần theo năm.
- - Cá nhân khai thuế theo từng hợp đồng hoặc khai thuế cho nhiều hợp đồng trên một tờ khai nếu nhà cho thuê tại địa bàn có cùng cơ quan thuế quản lý.

4.3. Lệ phí môn bài khi hộ gia đình, cá nhân kinh doanh nhà trọ

Theo khoản 2 Điều 4 Nghị định 139/2016/MĐ - CP cá nhân, hộ gia đình hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ phải nộp lệ phí môn bài với mức tiền như sau:

- Doanh thu (triệu đồng/năm): Trên 500, nộp 1 triệu

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

- Doanh thu (triệu đồng/năm): Từ 300 - 500 nộp 500 ngàn
- Doanh thu (triệu đồng/năm): Từ 100 - 300 nộp 300 ngàn
- Doanh thu để làm căn cứ xác định mức thu lệ phí môn bài đối với cá nhân, nhóm cá nhân, hộ gia đình là tổng doanh thu tính thuế TNCN.

Như vậy, nếu có thu nhập từ > 100 triệu đồng thì số tiền chủ nhà là hộ gia đình, cá nhân phải nộp:

Tiền thuế, phí phải nộp = (Doanh thu x 10%)+ Lệ phí môn bài

5. Người đi thuê và anh em môi giới cho thuê nhà nhớ nhắc chủ nhà phải đăng ký tạm trú cho người thuê nhà càng sớm càng tốt

Khi bên thuê là cá nhân và thuê với mục đích để ở, người cho thuê nhà phải thông báo về việc lưu trú của người thuê cho Công an xã, phường, thị trấn tại nơi thuê ngay thời điểm đó, thông qua đăng ký tạm trú.

Để thực hiện đăng ký tạm trú, người cho thuê nhà đề nghị người thuê cung cấp một trong các giấy tờ sau:

- Chứng minh nhân dân, hoặc Hộ chiếu còn giá trị sử dụng
- Giấy tờ tùy thân hoặc giấy tờ do cơ quan, tổ chức, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn cấp
- Nếu người thuê nhà dưới 14 tuổi thì không phải xuất trình các giấy tờ nêu trên, nhưng phải cung cấp thông tin về nhân thân của người dưới 14 tuổi

Việc đăng ký tạm trú thực hiện trực tiếp tại Công an xã, phường, thị trấn hoặc qua số điện thoại, trang mạng (website)... mà đơn vị trên đã công bố và đưa vào sử dụng. Trường hợp người cho thuê nhà không đăng ký

thường trú tại địa phương nơi có nhà cho thuê thì có thể yêu cầu người thuê nhà tự thực hiện việc đăng ký tạm trú.

172

Việc thông báo lưu trú sử dụng biểu mẫu do chính quyền cung cấp, người đăng ký chỉ cần cung cấp bản sao các giấy tờ kể trên và các thông tin cơ bản như số điện thoại, thời điểm bắt đầu lưu trú và dự kiến rời đi (căn cứ theo hợp đồng cho thuê).....

TIPS CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ KHI CHƯA ĐƯỢC CẤP SỔ HỒNG

173

1. Về bản chất của việc chuyển nhượng căn hộ khi chưa được cấp sổ hồng dưới góc độ pháp lý.

Việc chuyển nhượng này chúng ta vẫn thường gọi với nhau là “chuyển nhượng căn hộ”, nhưng thực chất nó lại là “chuyển nhượng hợp đồng mua bán” mọi người ạ!!! Cụ thể là ở chỗ, bên chuyển nhượng chưa có Sổ hồng (vì là căn hộ chưa đủ điều kiện để cấp Sổ hồng, thông thường sau khi bàn giao khoảng 5 – 6 tháng hoặc dài hơn thì chủ nhà mới có Sổ hồng được), nhưng lại có quyền hợp pháp trong việc sở hữu căn hộ đó (do phát sinh từ hợp đồng mua bán ký với chủ đầu tư trước đó). Vì vậy, bên chuyển nhượng (chủ nhà) có quyền chuyển quyền sở hữu căn nhà đó trong tương lai (khi có sổ hồng) cho bên nhận chuyển nhượng (người mua nhà) thông qua việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, có sự xác nhận của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được thu phí gì liên quan đến việc chuyển nhượng đó.

Về vấn đề này, theo **Điều 59 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014** ghi nhận như sau:

“1. Bên mua, bên thuê mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai khi hồ sơ đề nghị 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 chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

phải được lập thành văn bản, có xác nhận của chủ đầu tư vào văn bản chuyển nhượng.

174

2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, bên thuê mua nhà ở với chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng.

3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở cuối cùng được 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 theo quy định của pháp luật về đất đai.....”

2. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ

Việc chuyển nhượng phải đáp ứng đủ các điều kiện dưới đây:

2.1. Bên chuyển nhượng chưa nhận bàn giao nhà ở hoặc đã nhận bàn giao nhà ở có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cho bên nhận chuyển nhượng khi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà (sổ hồng) chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2.2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng có quyền chuyển nhượng tiếp hợp đồng cho bên nhận chuyển nhượng khác khi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận.

2.3. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán phải chuyển nhượng hợp đồng theo từng căn nhà riêng lẻ hoặc từng căn hộ; đối với trường hợp hợp đồng mua bán nhiều căn nhà riêng lẻ hoặc nhiều căn hộ thì phải chuyển nhượng toàn bộ số căn nhà hoặc căn hộ trong hợp đồng đó.

3. Trình tự, thủ tục cần thực hiện khi chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ theo đúng quy định của luật như sau:

Bước 1:

Các bên phải lập văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở để cơ quan công chứng chứng nhận theo mẫu, bắt buộc và lưu ý các điều khoản như: mức giá mua bán, phương thức thanh toán, thời hạn chuyển giao căn hộ, quyền và nghĩa vụ các bên.... Khi đề nghị công chứng, các bên phải xuất trình hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư; nếu chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi thì phải xuất trình văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở lần trước. Thông thương giấy tờ công chứng sẽ cần chuẩn bị gồm:

1. 5 hoặc 7 bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở.
2. Bản chính hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư.
3. Bản sao có chứng thực hoặc bản sao đi kèm với bản chính để đối chiếu đối với các loại giấy tờ sau: Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu còn giá trị.
4. Các loại giấy tờ liên quan.

Bước 2:

Trên cơ sở văn bản chuyển nhượng hợp đồng được lập nêu trên, một trong hai bên theo thoả thuận nộp bản sao các giấy tờ (*gồm văn bản chuyển nhượng hợp đồng; bản sao biên lai nộp tiền góp vốn, tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư và bản sao hợp đồng mua bán nhà ở ký với chủ đầu tư*) cho cơ quan thuế để làm thủ tục thu thuế thu nhập theo quy định của pháp luật. Nếu việc chuyển nhượng hợp đồng thuộc diện được miễn thuế thu nhập thì phải có giấy tờ xác nhận về việc miễn thuế thu nhập của cơ quan thuế. Mức thuế bên bán theo quy định của luật phải chịu là 2 % (còn ai nộp thì tùy hai bên thoả thuận với nhau). Hồ sơ kê khai đóng thuế thu nhập cá nhân bao gồm:

1. Tờ khai thuế thu nhập cá nhân (theo mẫu).
2. Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.
3. Hoá đơn VAT các đợt thanh toán.
4. Chứng minh nhân dân của bên nộp thuế

Bước 3:

Sau khi đã nộp thuế theo quy định, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị chuyển nhượng hợp đồng (gồm: bản sao biên lai thuế thu nhập hoặc giấy tờ chứng minh về việc miễn thuế thu nhập của cơ quan thuế; bản sao hợp đồng mua bán nhà ở ký với chủ đầu tư và bản gốc văn bản chuyển nhượng hợp đồng đã có chứng nhận của công chứng) để chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng này. Trong thời hạn tối đa là 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ của

bên nhận chuyển nhượng, chủ đầu tư có trách nhiệm xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng và giao lại cho bên nhận chuyển nhượng, chủ đầu tư không được thu bất kỳ một khoản phí nào từ việc chuyển nhượng hợp đồng này. Hồ sơ sẽ gồm:

1. Bản sao biên lai nộp thuế thu nhập cá nhân.
2. Bản sao hợp đồng mua bán căn hộ với chủ đầu tư.
3. Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ đã công chứng.
4. Biên bản bàn giao nhà.

Bước 4:

Chủ đầu tư hoặc người nhận chuyển nhượng cuối cùng làm thủ tục cấp sổ hồng cho căn hộ.

Sau khi nhận được xác nhận từ chủ đầu tư, bên nhận chuyển nhượng căn hộ có thể chuẩn bị giấy tờ để thực hiện việc cấp sổ hồng. Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ bao gồm:

1. Văn bản chuyển giao hợp đồng mua bán căn hộ có công chứng.
2. Bản sao hợp đồng mua bán nhà với chủ đầu tư.
3. Biên lai nộp tiền mua nhà trong hợp đồng mua bán nhà với chủ đầu tư.

LƯU Ý QUAN TRỌNG:

178

1. Kể từ ngày chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng thì chủ đầu tư chấm dứt giao dịch với bên chuyển nhượng hợp đồng và trực tiếp giao dịch với bên nhận chuyển nhượng hợp đồng; bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng theo hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư và được coi là bên mua nhà ở kể từ ngày chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng.

2. Trong trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nhiều lần thì kể từ lần chuyển nhượng thứ hai trở đi, các bên đều phải thực hiện thủ tục theo các bước nêu trên. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng lần sau có trách nhiệm tiếp nhận và lưu giữ các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng lần trước;

3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng lần cuối (là tổ chức, cá nhân có đơn đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở) được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ thì ngoài các giấy tờ theo quy định của pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, chủ đầu tư (hoặc tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy chứng nhận) phải nộp cho cơ quan cấp giấy chứng nhận các giấy tờ có liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng theo quy định sau đây:

- Hợp đồng mua bán nhà ở được ký giữa chủ đầu tư với bên mua nhà ở lần đầu;

- Văn bản chuyển nhượng hợp đồng có chứng nhận của công chứng, có xác nhận của chủ đầu tư và biên lai nộp thuế thu nhập theo quy định hoặc giấy tờ xác nhận được miễn thuế thu nhập theo quy định.

- Trong trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nhiều lần thì người đề nghị cấp giấy chứng nhận lần cuối phải nộp văn bản chuyển nhượng hợp đồng và biên lai thu thuế của các lần chuyển nhượng trước hoặc giấy tờ xác nhận được miễn thuế thu nhập cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận theo hướng dẫn tại ví dụ dưới đây:

Ví dụ: Ông B ký hợp đồng mua bán căn hộ Tòa S2.12 với Công ty A theo hình thức mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, trong thời gian chưa nhận bàn giao nhà ở mà ông B chuyển nhượng hợp đồng mua bán này cho ông C thì B và C phải đi làm thủ tục công chứng văn bản chuyển nhượng, ông B nộp thuế thu nhập (nếu có), sau đó đề nghị Công ty A xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo quy định đã nêu trên; nếu ông C lại chuyển nhượng hợp đồng này cho ông D và ông D lại chuyển nhượng tiếp cho ông E (E là người nhận chuyển nhượng cuối cùng) thì mỗi lần chuyển nhượng, các bên phải đi làm thủ tục theo quy định như trên.

Khi Công ty A (hoặc ông E) đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở thì phải nộp các giấy tờ có liên quan đến chuyển nhượng hợp đồng cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận: hợp đồng mua bán nhà ở ký giữa Công ty A và ông B; 03 văn bản chuyển nhượng hợp đồng có chứng nhận của

công chứng và xác nhận của chủ đầu tư kèm theo 03 biên lai thu thuế thu nhập (hoặc giấy tờ xác nhận về việc miễn thuế của cơ quan thuế) cho 03 lần chuyển nhượng (giữa B và C, giữa C và D, giữa D và E).

180

Các Bạn cố gắng lưu ý các bước này nếu như có chuyển nhượng hợp đồng mua bán để tránh tối đa rủi ro xảy ra đến với mình. Các căn hộ mình mua luôn có giá trị lớn, là tài sản quan trọng nên các Bạn cần trọng làm chuẩn chỉnh các bước THEO QUY ĐỊNH CỦA LUẬT để có hiệu quả lâu dài. Lưu ý, nếu như các Sale tư vấn mà hướng dẫn các bạn thiếu hoặc sai các bước nêu trên thì tuyệt đối cần trọng nhé, để tránh rủi ro về tiền bạc và thời gian.

BÀN LUẬN VỀ CÂU CHUYỆN KÊ KHAI GIÁ BÁN THẤP HƠN GIÁ THỰC TẾ DƯỚI GÓC ĐỘ PHÁP LÝ

181

Tôi xin mở đầu cuộc bàn luận này bằng một ví dụ điển hình như sau: Minh (bên bán) và A (bên mua) có thỏa thuận chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng một mảnh đất tại dự án My Home. Theo đó, giá chuyển nhượng được xác định thực tế là 2,9 tỷ đồng. Tuy nhiên, vì muốn giảm các loại thuế liên quan nên Minh đã đề xuất với A là khai giá thực tế thấp đi để được lợi (khoảng tầm giá 1,2 tỷ thôi). Vậy, chuyện gì sẽ xảy ra và liên quan dưới góc độ pháp lý?

1. Thực trạng hiện nay như thế nào?

Có một thực tế xảy ra rất nhiều hiện nay đó là, nhiều giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, người bán và người mua luôn cố tình giải thích và thỏa thuận với nhau về việc khai giá giao dịch thấp hơn trong hợp đồng mua bán nhà đất nhằm giảm số tiền thuế thu nhập cá nhân cho người bán và người mua cũng được giảm một ít số tiền phải trả cho giao dịch đó.

*** Đối với người bán:** về nguyên tắc người bán phải nộp 2% thuế TNCN khi chuyển nhượng BĐS theo đó Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng giá chuyển nhượng bất động sản theo từng lần chuyển nhượng trừ giá mua bất động sản và các chi phí liên quan.

*** Đối với người mua:** Theo Theo Khoản 1 Điều 7 Nghị định 45/2011/NĐ - CP quy định, mức thu lệ phí trước bạ của nhà đất là 0,5%.

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

*Đồng thời, theo Thông tư 301/2016/ BTC quy định: **Giá tính lệ phí trước bạ đối với đất được xác định như sau:** Giá tính lệ phí trước bạ đối với đất (đồng) = Diện tích đất chịu lệ phí trước bạ (m²) X Giá một mét vuông đất (đồng/m²) tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.*

Vậy là thực chất, người mua và người bán muốn giảm tối đa những khoản phải chi trả nói trên.

2. Thực tế các khoản phải chi phí liên quan đến giao dịch chuyển nhượng được quy định như nào?

Các khoản phải chi phí liên quan đến giao dịch chuyển nhượng, bạn có thể tham khảo:

2.1/ Thuế TNCN khi chuyển quyền sử dụng đất:

Thuế suất đối với chuyển nhượng bất động sản là **2%** trên giá chuyển nhượng hoặc giá cho thuê lại (Khoản 2, Điều 17 Thông tư 92/2015/ BTC)

Trường hợp cá nhân chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất thì được miễn thuế TNCN theo Khoản 2 Điều 4 Luật thuế thu nhập cá nhân 2007

Cách tính: Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Giá chuyển nhượng x Thuế suất 2% (Khoản 4 Điều 12 thông tư 111/2013/BTC)

2.2/ Lệ phí trước bạ: Lệ phí trước bạ là một khoản tiền mà người có tài sản phải nộp khi đăng ký quyền sở hữu của mình đối với tài sản đó.

Theo Theo Khoản 1 Điều 7 Nghị định 45/2011/NĐ - CP quy định, mức thu lệ phí trước bạ của nhà đất là **0,5%**.

Đồng thời, Theo Thông tư 301/2016/ BTC quy định:

+) Giá tính lệ phí trước bạ đối với đất được xác định như sau:

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “học búa” nhất]

Giá tính lệ phí trước bạ đối với đất (đồng) = Diện tích đất chịu lệ phí trước bạ (m²) X Giá một mét vuông đất (đồng/m²) tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà được xác định như sau:

Giá tính lệ phí trước bạ nhà (đồng) = Diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ (m²) X Giá 01 (một) mét vuông (đồng/m²) nhà x Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ

2.3/ Lệ phí địa chính: là khoản thu vào tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc tổ chức được ủy quyền giải quyết các công việc về địa chính. Tùy từng điều kiện cụ thể của từng địa bàn và chính sách phát triển kinh tế - xã hội của địa phương mà quy định mức thu cho phù hợp, đảm bảo nguyên tắc sau: Mức thu đối với hộ gia đình, cá nhân tại các quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, phường nội thành thuộc thành phố hoặc thị xã trực thuộc tỉnh cao hơn mức thu tại các khu vực khác; mức thu đối với tổ chức cao hơn mức thu đối với hộ gia đình, cá nhân.

2.4/ Phí công chứng hợp đồng:

Mức thu phí công chứng hợp đồng, giao dịch được xác định theo giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch:

a) Mức thu phí đối với việc công chứng các hợp đồng, giao dịch sau đây được tính như sau:

a1) Công chứng hợp đồng chuyển nhượng, tặng, cho, chia, tách, nhập, đổi, góp vốn bằng quyền sử dụng đất: Tính trên giá trị quyền sử dụng đất.

a2) Công chứng hợp đồng chuyển nhượng, tặng, cho, chia tách, nhập, đổi, góp vốn bằng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng trên đất: Tính trên tổng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền với đất, giá trị nhà ở, công trình xây dựng trên đất.

a3) Công chứng hợp đồng mua bán, tặng cho tài sản khác, góp vốn bằng tài sản khác: Tính trên giá trị tài sản.

a4) Công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản, văn bản khai nhận di sản: Tính trên giá trị di sản.

a5) Công chứng hợp đồng vay tiền: Tính trên giá trị khoản vay.

a6) Công chứng hợp đồng thế chấp tài sản, cầm cố tài sản: Tính trên giá trị tài sản; trường hợp trong hợp đồng thế chấp tài sản, cầm cố tài sản có ghi giá trị khoản vay thì tính trên giá trị khoản vay.

a7) Công chứng hợp đồng kinh tế, thương mại, đầu tư, kinh doanh: Tính trên giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch.....

3. Rủi ro gì sẽ xảy ra khi cố tình kê khai giá bán thấp hợp gia thực tế là gì?

- **Thứ nhất**, việc thỏa thuận giá bán thấp hơn so với giá thực tế mà các bên giao kết với nhau (kể cả việc thỏa thuận này được ghi nhận bằng văn bản có công chứng, chứng thực) như ví dụ ở phần đầu nhằm mục đích trốn thuế và giảm thuế phải chịu theo quy định của pháp luật nếu bị phát hiện sẽ tùy vào mức độ vi phạm mà bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự về tội trốn thuế theo quy định tại điều 200 BLHS 2015.

- **Thứ hai**, điều 124 Bộ luật dân sự 2015 về Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo có quy định cụ thể về vấn đề này đó là:

Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo (Vd: giao dịch mua bán kê khai giá thấp và có công chứng, chứng thực) nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác (Vd: Giao dịch mua bán chuyển nhượng kê khai với giá thật) thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu; còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan.

Trường hợp kê khai vào hợp đồng mua bán công chứng với giá thấp hơn thực tế thì hợp đồng này sẽ bị tuyên vô hiệu do giả tạo vì che giấu hợp đồng mua bán với giá trị thực tế.

Điều 131 BLDS 2015 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.
2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.
3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.
4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.
5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định.

Lúc này nếu giao dịch dân sự bị tuyên vô hiệu thì thiệt thòi thì người mua có thể đối mặt với trường hợp là nhận tiền không đúng với số tiền thực tế đã đưa cho người bán mà chỉ nhận đúng bằng số tiền ghi trên hợp đồng công chứng vì không có bằng chứng chứng minh số tiền chênh lệch nêu trên. Bởi trên thực tế, khi xảy ra tranh chấp về giá hợp đồng mua bán nhà đất và khởi kiện thì Tòa án sẽ căn cứ vào giá bán đã được ghi trong Hợp đồng công chứng để giải quyết. Khi đó bên bán sẽ chỉ nhận được số tiền từ bên mua theo giá trong hợp đồng. Bởi thế, trong cuộc chơi này, người được lợi sẽ luôn là bên Bán, bên mua lúc đó sẽ thiệt đơn thiệt kép.

Vì vậy, đừng thấy cái lợi trước mắt mà bỏ qua tính rủi ro, cần hết sức cẩn trọng khi giao dịch để tránh các vấn đề pháp lý có thể gặp phải.

TẠI SAO NHÀ ĐẦU TƯ VÀ CHỦ SÀN CẦN HIỂU VỀ PHÁP LÝ?

187

Bài này sẽ chỉ những lý do mấu chốt để nhà đầu tư và chủ sàn coi trọng pháp lý bất động sản hơn, và coi trọng những chuyên gia pháp lý bất động sản hơn.

1. Những thực tại và sự khăng khăng mà nhiều đang cố níu giữ

Đa số nhà đầu tư đơn lẻ và chủ sàn chết và thất bại thảm hại là ở chỗ giữ khăng khăng những quan điểm cũ rích, không hợp thời cuộc, kiểu như:

- “Ôi giỏi, tao có tiền, tao có quyền, tao thừa sự tự tin để làm, để đầu tư thì sao phải cần hiểu về pháp lý bất động sản làm gì, càng chẳng cần những người cố vấn về pháp lý cho hoạt động kinh doanh của tao.”

- “Tao cũng có thừa kinh nghiệm để quá am hiểu việc nên đầu tư vào chỗ nào cho hợp lý, nên cân đối dòng tiền ra sao, nên tính toán như nào để sinh ra những lợi ích cụ thể. Và nói nhanh cho nó vuông là tao thừa hiểu ngành này nó như thế nào, pháp lý pháp liếc cái gì, nó chỉ là một phần nhỏ thôi, tao đếch cần quan tâm. Cái tao quan tâm nhiều là bài toán lợi nhuận, còn pháp lý mà hổng thì tao lấp, khuyết thì tao bổ sung, bổ sung với lấp không được thì tao tìm cách lách. Lo cái gì”.

- “Nói cho mà biết này, hợp đồng cũng chỉ là cái tờ giấy thôi, nó không có ý nghĩa nhiều gì với tao đâu, có tiền và có tài sản mới là quan trọng. Tao không quan tâm hợp đồng lắm, như thế nào cũng được, làm sao bên đó có đủ sức và gan dạ để lật kèo tao chứ?”.

- Ôi dào, kinh doanh thì lo chuyện kinh doanh, lo marketing làm sao bán được hàng nhiều này, lo làm sao đào tạo được đội ngũ bán hàng đỉnh cao này, lo tìm nguồn hàng ổn và tốt để giao dịch với thị trường này, lo chiến lược kinh doanh này, lo đây thứ khác để sao bán được hàng và sinh lời ấy chứ. Chứ lo gì xa mấy thứ pháp lý hóc búa, nhức đầu nhức óc làm gì. Mấy thứ ấy tính sau đi, đến đâu thì đến”

-

Một thực tế nhận ra đó là có quá nhiều nhà đầu tư và chủ sản giao dịch (dù là những người mới hay những người có kinh nghiệm lâu năm trong ngành) đều là loi và coi thường vai trò của pháp lý nói chung và những chuyên gia pháp lý nói riêng, tất nhiên, vẫn có những người, những doanh nghiệp họ hiểu biết và coi trọng, nhưng nó là ít. Họ tự tin với tài năng và năng lực, cũng như kinh nghiệm và hiểu biết của họ để sẵn sàng đặt những bài toán lợi nhuận, kinh doanh lên đong đếm, đo lường trước mà gạt phăng đi yếu tố pháp lý. Đặc biệt, họ nghĩ các chuyên gia pháp lý là máy móc quá, là chuẩn chỉnh quá, là rõ ràng và đúng luật quá. Và tất nhiên, họ nghĩ đó là điều không nên và nếu máy móc, chuẩn chỉnh như thế có mà bốc cám mà ăn à?

Thực ra, một sự thật đó là, nếu như không có lợi nhuận, kinh doanh không hiệu quả thì cũng có khả năng chết, nhưng điều mà khiến nhà đầu tư, chủ sản chết ngay lập tức đó là câu chuyện về pháp lý. Nhiều nhà đầu tư, mang rất nhiều tiền đi đầu tư chỗ này chỗ kia nhưng lại không có những cố vấn pháp lý hỗ trợ và tư vấn cho họ, nhiều doanh nghiệp kinh

doanh bất động sản (cỡ nhỏ và trung) cũng chẳng có lấy một chuyên gia pháp lý, không có những giám đốc pháp lý hiểu biết để có thể ngăn chặn những thứ “nguy hiểm” cho họ. Đến một thời điểm khi mà đụng đến cái gì cũng cần pháp lý, cái gì cũng cần người hiểu luật, họ mới cuống cuồng đi tìm chuyên gia, cuống cuồng đi tìm cố vấn. Lúc đó, mọi thứ đã rồi như tờ như vò, họ chẳng thể kiểm soát nổi.

Theo một thống kê của Bộ Xây dựng, hiện nay, cả nước ước tính có khoảng 200 sàn giao dịch (đăng ký hợp pháp) đang hoạt động cầm chừng, hầu hết các sàn chỉ duy trì bộ phận gián tiếp điều hành làm việc luân phiên, phần lớn các nhân viên môi giới đều tạm ngưng làm việc, chuyển sang công việc khác theo thời vụ. Câu chuyện cầm chừng và câu chuyện phải ngưng việc xuất phát từ nhiều nguyên nhân khác nhau. Và trong từng ấy những nguyên nhân như thế, cũng không thể không kể đến những rủi ro pháp lý xuất phát từ sự coi thường pháp luật của nhiều người.

2. Nhà đầu tư và chủ sàn sẽ tèo ngóm nếu như không biết, không hiểu những vấn đề sau trong pháp lý

Khi đối mặt với hoạt động buôn bán, kinh doanh nói chung và khi phát triển một dự án kinh doanh, đầu tư, mở một doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nói riêng, cũng là lúc nhà đầu tư và chủ sàn đã phải quan tâm đến vấn đề pháp lý và cần có những người hỗ trợ về việc này rồi. Bởi:

- Một doanh nghiệp, một dự án kinh doanh được lập ra trên cơ sở chẳng hiểu quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm, lợi ích của mình theo quy định

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

pháp luật ra sao, cũng không hiểu mình làm như này là đúng hay sai, vi phạm hay không vi phạm, phù hợp hay không phù hợp....

190

- Một doanh nghiệp hay nhà đầu tư, khi cần tuyển dụng người lao động, cứ đăng tin lên, mình chẳng có kế hoạch gì, mình cũng không biết sử dụng biểu mẫu văn bản nào để giải quyết cho việc tuyển dụng người lao động, và lại, mình cũng chẳng biết luật pháp quy định ra sao về các quy chế pháp lý quản lý, tuyển dụng, sử dụng người lao động. Mình tự làm hoặc mình đi thuê những người mới chập chững, mới vào nghề, mới biết một tí làm thay mình, giúp mình...

- Một doanh nghiệp hay nhà đầu tư, khi ký hợp đồng với đối tác, với khách hàng, với chủ đầu tư, với các bên liên quan, mình chẳng cần quan tâm hợp đồng đó như nào, mà có khi mình cũng chẳng thể hiểu nổi các vấn đề, các điều khoản trong hợp đồng, mình đẩy cho đối tác họ soạn thảo, họ điều chỉnh, hoặc mình lấy hợp đồng trên mạng về. Rồi mình sửa chữa, thêm bớt vào sao cho phù hợp theo ý mình, mình thích thêm quyền thì mình cho thêm quyền vào, mình thích thêm nghĩa vụ mình cho thêm nghĩa vụ vào, thích gì mình cho vào cái đấy. ...

- Một doanh nghiệp hay nhà đầu tư họ cũng chẳng cần quan tâm tới quy chế pháp lý về quyền và nghĩa vụ đối với hoạt động đầu tư của mình, họ cũng chẳng cần hiểu về quy chế điều chỉnh hoạt động kinh doanh của mình khi mới thành lập doanh nghiệp. Mình cứ mở công ty ra thôi, đăng ký vốn điều lệ / vốn pháp định 20 tỷ đồng là mình có một doanh nghiệp

kếch xù rồi. Sợ chưa??? Thế mình kinh doanh doanh thôi, chẳng quan tâm gì nữa, đến đâu thì đến...

191

- Khi có một miếng mồi ngon ở các dự án đầu tư của các chủ đầu tư, mình cần gì quan tâm đến hồ sơ pháp lý nhiều làm gì, mình chỉ cần quan tâm đến dòng vốn, tính ổn định, lợi nhuận sinh ra từ dự án đó rồi xin chủ đầu tư cho hàng, ký kết nhanh kéo lỗ, cố gắng lấy bằng được miếng mồi, phân khúc đó để bán tổng bán tháo, bán nhanh bán gấp, bán hấp tấp nhưng lại không rườm rà, kỹ lưỡng...

- Công chúng, việc của họ thì họ làm thôi, mình đâu cần biết họ làm thế nào, họ cứ có dấu đóng vào đó cho mình là được, cần gì phải quan tâm họ làm thế nào làm gì cho mệt. Đây là việc của họ, kệ họ chứ. Địa chỉ hay phòng tài nguyên họ báo mình như nào thì mình biết, ai đâu mà đi nghi ngờ họ làm gì cho mệt, cứ báo sao thì mình theo đấy, cứ bảo gì mình làm theo. Mình tin là họ đúng rồi nên mình cứ tin họ thôi...

- Các hồ sơ biểu mẫu, giấy tờ của công ty, doanh nghiệp mình, thích trình thì mình ký, thích bảo đóng dấu thì mình lại phập phập, mình có đọc nhưng mình cũng không hiểu nhiều lắm. Thôi mình đành đọc qua, vì mình nghĩ chắc cũng không đến nỗi bọn nó lừa mình đâu, thôi mình cứ ký vào cho xong để còn làm việc khác, không lại mất thời gian của người này người kia....

- Cần gì thì lên mạng tìm, muốn có biểu mẫu văn bản nào thì lên mạng lấy, về chỉnh sửa là xong. Tiết kiệm tiền để đỡ phải thuê mượn những người chuyên nhân sự, chuyên hành chính làm gì. Giờ tiền chưa nhiều nên

phải tập trung tiền để xây dựng mối quan hệ, xây dựng uy tín, đánh bóng tên tuổi, đánh bóng vị thế, phát triển kinh doanh. Để dành tiền đi ăn lẩu, đi uống bia xây dựng mối quan hệ với khách hàng, với đối tác, với người này người kia chứ thuê mấy người làm nhân sự, hành chính....về làm gì cho tốn tiền...

-

Túm váy lại là, đủ các lý do để nhà đầu tư hay chủ doanh nghiệp, chủ sà n tèo ngòm bởi vì coi thường pháp lý, hoặc có biết tầm quan trọng của pháp lý nhưng bỏ qua vì nghĩ mình có thể tự giải quyết được. Nhưng, trước nghĩ mình có thể tự giải quyết được các vấn đề hóc búa đó, xin hãy nhớ và trả lời những câu hỏi sau đây:

- 1- Mình là ai?
- 2- Vai trò của mình như thế nào?
- 3- Sứ mệnh làm việc của mình ra sao?
- 4- Mình cần quan tâm những vấn đề gì nhất?
- 5- Mình có thể làm được hết tất cả các việc đó hay không?
- 6- Mình có giỏi về luật, pháp lý kinh doanh bất động sản hay không?
- 7- Trước giờ mình làm theo thói quen hay là theo quy trình bài bản?
- 8- Mình có đang đèo bồng quá hay không?

Các nhà đầu tư riêng lẻ hay các chủ sà n, chủ doanh nghiệp khi nào rảnh thì sẽ trả lời, còn không rảnh thì thôi. Cứ tiếp tục kinh doanh đi, biết đâu, bằng sự tự tin và may mắn, thành công sẽ mỉm cười. Cuộc đời và công việc kinh doanh vẫn có những xác suất mà, phải không?

3. Hiểu về pháp lý và có những cố vấn pháp lý sẽ giúp nhà đầu tư hay chủ doanh nghiệp, chủ sàn điều gì?

Đừng cố gắng làm mọi thứ, cũng đừng cố gắng biết mọi điều, bởi bạn là ai và bạn cố gắng là ai thì bạn sẽ hiểu. Nếu không giỏi thì phải đi hỏi, nếu không biết thì phải đi tìm hiểu, nếu không quen, không thuộc thì phải đi nhờ sự giúp đỡ, nhờ cố vấn, nhờ những lời khuyên từ những chuyên gia.

Hiểu pháp lý và có những cố vấn pháp lý trong hoạt động đầu tư, kinh doanh của mình sẽ giúp bạn những điều sau đây:

- Có những quyết định đúng đắn về hướng đi của sự đầu tư, kinh doanh, quyết định được tầm nhìn, chiến lược ngắn, trung, dài hạn. Đặc biệt mỗi quyết định bạn đưa ra đều dựa trên những căn cứ đúng đắn, chứ không phải quyết định theo thói quen hoặc cảm tính;

- Hạn chế được những rủi ro tiềm ẩn trong những giao dịch mà bạn thực hiện hoặc những người được bạn ủy quyền thực hiện. Các tư vấn, giao dịch, quy trình mà nhân viên hoặc người giúp việc cho bạn thực hiện bạn cũng kiểm soát được, giám sát được và ngăn ngừa kịp thời khi có những dấu hiệu vi phạm, gây ảnh hưởng đến hậu quả pháp lý mà bạn phải gánh chịu;

- Biết đưa doanh nghiệp hướng đến thói quen làm việc chuẩn chỉnh, chính xác, hiệu quả và đúng. Đừng cố gắng làm liều để mà ăn nhiều, cũng

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “học búa” nhất]

đừng cố gách lách cái này cái kia để mà hy vọng có thể hack được tiền của người khác. Không dễ đâu nha!

194

- Giúp bạn không mất nhiều thời gian đi xử lý hậu quả, không dính dáng vào những vụ việc không muốn dính líu, không mất thời gian cho các thủ tục, quy trình với cơ quan nhà nước. Bạn sẽ có nhiều thời gian để tập trung hơn cho việc kinh doanh thay vì cứ phải đèo bồng cả vấn đề pháp lý...

HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN QUẢN LÝ, SỬ DỤNG VÀ ĐỊNH ĐOẠT QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

195

Bài này sẽ là bài ngắn gọn và cô đọng nhất về cái gọi là “Hợp đồng ủy quyền quản lý, sử dụng và định đoạt quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất”

Vụ việc điển hình:

Vợ chồng bà T có thửa đất số 24/2a, 24/1, tờ bản đồ số 6, diện tích 840 m²; địa chỉ: khu Mỗm Bò, thôn Phương Viên, xã Song Phương, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội (Sau đây viết tắt là: thửa đất số 24/2a, 24/1) và toàn bộ tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL 759290 do UBND huyện Hoài Đức cấp cho chủ sử dụng là hộ bà T ngày 31/12/2007, nguồn gốc là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Năm 2008, vợ chồng bà T đã tặng cho anh L. Ngày 18/7/2008, UBND huyện Hoài Đức cấp GCNQSDĐ số AN 129326 cho chủ sử dụng là hộ ông L. Nguyên đơn khẳng định toàn bộ đất và tài sản trên đất là của anh L được nhận qua việc tặng cho. Tuy nhiên trong quá trình sử dụng, anh L tự nguyện chuyển đổi đăng ký sang hộ gia đình với mục đích sử dụng chung.

Do quen biết, bà T nhờ ông Đ bán hộ thửa đất số 24/2a, 24/1. Ngày 06/9/2016, tất cả thành viên gia đình bà T gồm: bà T, anh L, anh N, chị Đ ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1209.2016/HĐ-UQ (Sau đây viết tắt là: HĐUQ số 1209) tại Văn phòng công chứng Lạc Việt (Sau đây viết tắt là: VPCC Lạc Việt). Nội dung: ông Đ thay mặt và nhân danh những người ủy

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

quyền quản lý, sử dụng bất động sản theo GCNQSDĐ số AN 129326; thực hiện mọi thủ tục theo quy định pháp luật để cho mượn, tặng cho, chuyển nhượng, thế chấp, ký các giấy tờ cần thiết tại các cơ quan có thẩm quyền đối với bất động sản theo GCNQSDĐ số AN 129326 và chịu các chi phí phát sinh từ việc được ủy quyền nêu trên; thời hạn ủy quyền cho đến khi hoàn thành việc ủy quyền hoặc chấm dứt theo pháp luật.

Sau khi giao GCNQSDĐ số AN 129326 cho ông Đ; ông Đ cho bà T vay 1.000.000.000 đồng với mức lãi suất 1.500đồng/1.000.000đồng/ngày. Ông Đ thảo sẵn Hợp đồng hợp tác nuôi chim (ban đầu viết tay nhưng sau đó là bản in) để hợp thức việc cho vay tiền. Tính đến ngày 01/8/2017, bà T đã trả ông Đ 400.000.000 đồng tiền lãi, chưa trả gốc. Tháng 9/2017, ông Đ có hỏi bà T vay tiền thêm 01 năm nữa không nhưng bà T không đồng ý. Bà T khẳng định việc vay mượn là giữa cá nhân bà với ông Đ; không liên quan đến các thành viên khác trong gia đình. Anh L cũng khẳng định các thành viên khác trong gia đình không liên quan đến việc vay tiền giữa bà T và ông Đ. Bà T thấy không đủ khả năng trả tiền cho ông Đ nên đã nhờ anh L liên hệ với ông Đ để đưa khách đến đặt cọc mua đất. Gia đình bà T đã liên hệ với ông Đ nhưng không kết quả.

Khi gia đình bà T biết ông Đ muốn bán thửa đất số 24/2a, 24/1 nên đã đến VPCC Lạc Việt yêu cầu hủy, chấm dứt HĐUQ số 1209 nhưng được giải thích do không có ý kiến của ông Đạt thì VPCC Lạc Việt không có quyền chấm dứt, hủy HĐUQ số 1209; hướng dẫn bà khởi kiện tại Tòa án.

Bà T khởi kiện đề nghị:

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

- Chấm dứt HĐUQ số 1209; buộc ông Đạt trả lại GCNQSDĐ số AN 129326;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Sau đây viết tắt: HĐCN QSDĐ) tại Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh giữa ông Đ với anh K và buộc ông Đ, anh K chấm dứt việc cản trở quyền sử dụng tài sản hợp pháp của nguyên đơn.

Bình luận ngắn:

Trong vụ việc này, có nhiều vấn đề mà chúng ta sẽ thấy “không diễn ra bình thường cho lắm” ở đây:

Thứ nhất, liệu rằng chỉ với sự quen biết thông thường, bà T và gia đình bà sẵn sàng làm Hợp đồng ủy quyền định đoạt quyền sử dụng đất cho bên nhận ủy quyền là ông Đ hay không? Vô lý quá cùng tận phải không các bạn? Bởi, nếu như Ông Đ giỏi buôn bán, giỏi tìm người, giỏi giao dịch nhà đất như thế thì cũng chỉ cần làm Hợp đồng môi giới ăn hoa hồng, hoặc thậm chí cam kết ăn chia với nhau bằng miệng thôi. Có gì phải làm Hợp đồng ủy quyền định đoạt tài sản như vậy rồi lại đi kiện cáo nhau về Hợp đồng đó?

Thứ hai, ngay sau Hợp đồng ủy quyền định đoạt chúng ta có thể thấy có một hoạt động chuyển tiền (cho vay hoặc hợp tác hoặc abc gì đó...) giữa ông Đ và bà T. Vậy thực chất của khoản tiền này là gì? Là tiền vay, là tiền hợp tác, hay là tiền trả cho cái Hợp đồng ủy quyền định đoạt kia? Chỉ có những người trong cuộc mới hiểu rõ.

Thứ ba, khi việc ủy quyền đã xảy ra tranh chấp, bà T không muốn ủy quyền cho ông Đ nữa, lúc đó bà T đã yêu cầu văn phòng công chứng chấm dứt hợp đồng ủy quyền. Thực tế, bà T có thể chấm dứt bất cứ lúc nào hoặc có thời hạn để chấm dứt theo quy định của pháp luật. Nhưng có vẻ như ông Đ, đang cố tình phớt lờ nhu cầu chấm dứt của bà T. Nên ông mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng ủy quyền cho anh K. Vậy hành vi chuyển nhượng như thế có được xem là đúng pháp luật hay không? Anh K nhận chuyển nhượng như vậy có xứng đáng hay không và có gặp rủi ro hay không?

Những câu hỏi trên xin đề nghị để các bạn thảo luận, phân tích nhằm giải quyết được vấn đề và hiểu được các sự việc mâu chốt kể trên dưới quy định pháp luật.

Tuy nhiên, tôi cũng xin đưa ra một số gợi ý sau để các bạn có thể hiểu rõ hơn:

1) Nếu giao dịch mua bán; chuyển nhượng thực sự thì cứ phải Lập Hợp đồng chuyển nhượng; Hợp đồng mua bán và có Công chứng, chứng thực cho các Hợp đồng này. Chỉ có làm vậy mới chắc cú, chuẩn xác và hạn chế tối đa rủi ro. Luật đã quy định rất rõ, thế mà nhiều ông bà cứ “Hợp đồng ủy quyền”; “Lập vi bằng”; “Hợp đồng góp vốn”; “Hợp đồng hợp tác”;..... mà GIÃ CHÀY GIÃ CỐI thì tôi cũng gọi là chịu thua các ông bà ấy thôi. Mà thôi, cứ lập kiểu thế đi cũng được. Khi nào có tranh chấp xảy ra, đánh nhau, mâu thuẫn với nhau gặp tôi tôi cân hết để kiện cáo cho các ông bà. Thực ra đây cũng là một cách hay, để có thể gặp tôi và tham gia quá

trình khởi kiện tại Tòa Án :)). Nhiều khi ta cứ làm những điều ta thích, mà ta chẳng cần biết nó đúng hay sai dưới quy phạm pháp luật. Cũng được mà, phải không, thích là được nhể :))

2) Thực tế, nhiều giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ tình núp bóng dưới cái gọi là “Hợp đồng ủy quyền quản lý, sử dụng và định đoạt quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất”. Với nội dung, “bên ủy quyền ủy quyền cho bên nhận ủy quyền thực hiện mọi thủ tục theo quy định pháp luật để cho mượn, tặng cho, chuyển nhượng, thế chấp, ký các giấy tờ cần thiết tại các cơ quan có thẩm quyền đối với bất động sản và chịu các chi phí phát sinh từ việc được ủy quyền nêu trên; thời hạn ủy quyền cho đến khi hoàn thành việc ủy quyền hoặc chấm dứt theo pháp luật.” Để làm gì? Nói nhanh cho nó vuông là để trốn thuế, trốn phí, trốn các khoản nghĩa vụ phải thực hiện với Nhà nước chứ còn gì nữa? Ai trốn vậy? Người bán trốn, người bán ôm một đồng tiền nhưng không muốn nhả vài cắc ra để nộp thuế, nộp phí? Ai thiệt? Người mua thiệt chứ sao nữa? Khi đất lên giá, khi người bán tiêu hết tiền người mua trả rồi, khi thêm tiền quá, thì bắt đầu sinh ra trò kiện tụng để đòi lại đất (vì Hợp đồng ủy quyền mà, chứ có phải Hợp đồng chuyển nhượng, mua bán đâu). Ca này thì người mua nhận đắng cay về tay, đau thương nước mắt suốt ngày, chẳng ai biết chẳng ai hay. Nhưng mà tóm lại và mua bán, chuyển nhượng thì cứ lập hợp đồng theo đúng bản chất của nó, lập Hợp đồng ủy quyền trốn được tý tiền rồi sớm muộn gì cũng phát điên vì mấy trò luyên thuyên mà thôi.

3) Về bản chất, Hợp đồng ủy quyền không sai, Hợp đồng đó cũng không vô hiệu, nhưng mà, nếu giao dịch chuyển nhượng từ người nay sang người khác đối với quyền sử dụng đất, hoặc giao dịch mua bán từ người này sang người khác đối với nhà ở, tài sản gắn liền trên đất thì không ai làm hợp đồng ủy quyền làm cái gì cả. Chỉ có những người mua ngu dốt, và những người bán đây toan tính, tham lam mới lập Hợp đồng ủy quyền như thế để toan tính cái lợi ích nhỏ nhoi trước mà thôi. Sự thật là, hợp đồng ủy quyền không phải là cơ sở để phát sinh quyền sử dụng mới đối với đất, hay quyền sở hữu đối với nhà của người được nhận ủy quyền. Điều đó cũng đồng nghĩa, các giao dịch tiếp theo xảy ra sau đó của người nhận ủy quyền đối với bên thứ 3, trái ngược với mong muốn, ý muốn của người giao ủy quyền đều sẽ trở thành vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập giao dịch đó. Một trong những nghĩa vụ mấu chốt và quan trọng của bên nhận ủy quyền đối với bên giao ủy quyền đó là nghĩa vụ thông báo và được sự đồng ý (bằng các hình thức khác nhau) về sự thay đổi xảy ra đối với bất động sản. Nếu không thỏa mãn điều kiện về sự thông báo và được sự đồng ý của bên giao ủy quyền thì các hành động của bên nhận ủy quyền đều đi ngược lại với lợi ích của bên giao ủy quyền. Đây là điều lưu ý căn bản để hiểu rõ bản chất của hợp đồng ủy quyền.

Về căn bản, như các phân tích nói trên của tôi, cùng với ví dụ phía đầu. Mọi người có thể cân nhắc trao đổi thêm, ý kiến thêm và đưa ra các hướng giải quyết cho câu hỏi ban đầu được đặt ra.

HẬU HỌA MUA ĐẤT, MUA NHÀ NHỜ NGƯỜI ĐỨNG TÊN HỘ

201

“Ồi giời ôi, tôi bỏ một đồng tiền ra để mua mảnh đất, căn nhà này. Nhờ nó đứng tên hộ giấy tờ thôi, thế mà bây giờ nó lại bắt nạt, bắt nghĩa cướp đất, cướp nhà của tôi, đúng là loại ăn cháo, đá bát, đúng loại loại tham lam quá thể đáng. Được rồi, đã thế thì ông kiện cho mày chết nhé. Mày đừng hòng ăn được của ông”

Các bạn thân mến, đây là một đoạn hội thoại than thân, trách phận quen thuộc. Cũng là đoạn hội thoại tỏ ra bất lực, cay cú, bức bối quen thuộc khi mà quan hệ giữa người bỏ tiền ra mua mảnh đất, cái nhà mâu thuẫn, xung đột lợi ích với người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất.

Chúng ta hãy cùng đi tìm hiểu về đoạn hội thoại này một cách chi tiết rõ ràng hơn để hiểu về câu chuyện mà tiêu đề đề cập: “Mua đất, mua nhà nhờ người đứng tên hộ - liệu linh ghê ta? Coi chừng hậu họa nhá?” nhé!

1. Thực tế hiện nay về vấn đề này

Xuất phát từ nhiều lý do khác nhau, nên nhiều người mua đất, mua nhà mặc dù là tiền họ bỏ ra toàn bộ nhưng lại để người khác đứng tên toàn bộ giấy tờ, thay mặt toàn bộ quy trình để làm việc với các bên, đứng tên hộ trên Sổ đỏ, Sổ hồng. Những lý do cho việc này thường xuất phát từ những nguyên nhân sau:

- Tin tưởng người thân quá mức cho phép nên đưa tiền cho người thân mua, và để cho người thân giữ tiền, đứng tên hộ.

- Tiền kiểm được bất minh, bất chính, không rõ ràng nguồn gốc nên không muốn đứng tên trên giấy tờ liên quan đến bất động sản;

- Vì khoảng cách địa lý, vì sự khác biệt về quốc tịch...;

- Vì nghĩ rằng người đứng tên có thể thay mặt mình, giúp mình đỡ lo lắng, đỡ phải suy nghĩ nhiều về các vấn đề khác nhau liên quan đến các quyền sở hữu, sử dụng nhà, đất nên vô tư nhờ người khác đứng tên hộ.

- Chị chị em em nhưng đến miếng cà rem của em chị cũng ăn mất vì chị tham quá, chị tính toán quá ngay từ đầu nên chị biết rằng chị sẽ lợi dụng tiền của em để cướp hết, cướp sạch.

-

Mỗi người, mỗi hoàn cảnh khác nhau, mặc dù tôi biết nhiều trường hợp như vậy trong thực tế nghề nghiệp của tôi nhưng tôi không muốn đề cập, và đúng hơn là tôi không thể đề cập các ví dụ thực tế được. Tuy nhiên, trên thực tế, có thể thấy, đôi khi là do chính người có tiền chủ động nhờ người khác đứng tên hộ, nhưng cũng đôi khi là những người khác (người thân, bạn bè, môi giới, người làm ăn chung...) là người chủ động “bày” ra cách để người có tiền làm theo. Rất nhiều giao dịch trong số đó là vì những mục đích kiểu như “rửa tiền” và hợp pháp hóa các nguồn tài sản khác nhau. Những giao dịch kiểu này thường xuyên diễn ra, hay lấp bóng và chỉ được biết đến, được phát hiện tới khi mà có tranh chấp xảy ra.

Tuy nhiên, với sự thay đổi của xã hội, càng ngày những giao dịch kiểu này càng ít đi nhiều phần. Bởi lẽ, tư duy của các nhà đầu tư, những người

có tiền họ đã khác. Khôn hơn, tinh ranh hơn, hiểu biết hơn và không bị dắt mũi nhiều hơn trước đây nữa.

2. Rủi ro nào khi nhờ người khác đứng tên hộ trên các Giấy tờ liên quan

Xét dưới góc độ pháp lý, pháp luật có cho phép bạn nhờ người khác đứng tên hộ trên Sổ đỏ, Sổ hồng hay không?

Xin thưa luôn là KHÔNG.

Bởi vì, theo quy định của pháp luật thì: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.”.

Như vậy, vì lý do này hay lý do khác, bạn đang cố gắng, cố tình lừa dối Nhà nước, pháp luật bằng việc nhờ người khác đứng tên hộ trên giấy tờ. Và sự thật thì, người nào đứng tên thì người đó là chủ, Nhà nước và pháp luật đâu có thời gian đi quan tâm những vấn đề khác ngoài việc này. Đến đây bạn sẽ đặt ra câu hỏi rằng, vậy thì liệu nhờ đứng tên như vậy sau này mình có đòi lại được tài sản mà vốn dĩ thuộc về mình từ người đang đứng tên hộ hay không?

Câu trả lời sẽ rơi vào những trường hợp sau đây:

- **Trường hợp 1:** Không bao giờ đòi được nếu như bạn không có bằng chứng chứng minh cho việc nguồn tiền từ bạn và sự thỏa thuận thống nhất

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

nhờ đứng tên hộ đó, và đặc biệt, dù có có như vậy, thật như thế, nhưng nếu như bạn kiện ra Tòa, Tòa xử bạn thua. Thì ngồi đó mà khóc tiếng mán. Cứ khóc hoài khóc mãi muôn đời mà thôi. Cả cuộc đời đi kiện tụng, đi đòi lại cái tài sản vốn dĩ thuộc về mình, vui hay buồn, sướng hay khổ? Chắc bạn tự trả lời được chứ cần gì tôi trả lời thay.

- **Trường hợp 2:** Có khả năng đòi được khi bạn đã chuẩn bị hết các chứng cứ có sẵn để minh chứng cho việc đó rồi. Nhưng buồn một lỗi là bạn cũng chỉ đòi được khi bạn kiện ra Tòa và Tòa xử bạn thắng. Tiếc đau đớn một điều hơn cả là bạn còn phải chia sẻ những lợi ích từ tài sản đó cho người đứng tên hộ cơ, vì họ có công “đứng tên hộ” bạn bấy lâu nay, chăm sóc, tia tốt, bồi dưỡng tài sản cho bạn. Bạn phải bỏ tiền túi ra mà chia cho người ta một phần nào đó chứ, ăn hết được chắc.

- **Trường hợp 3:** Muôn đời, một kiếp không bao giờ đòi nổi lại tài sản đó. Vì chẳng có bằng chứng, chứng cứ nào cả. Với lại, cái người đứng tên hộ chết rồi, giờ tài sản chia năm xẻ bảy, bán ngược bán xuôi, chia thừa kế. Thì bạn có cái gì để đòi lại ngoài niềm tin và hy vọng cho việc mong sao đòi lại được? Đúng hông nào?

Tôi biết, có nhiều người có những lý do để giải thích cho việc nhờ người khác đứng tên hộ, và đa phần, ai đưa ra lý do chẳng hợp lý. Nhưng cứ nghĩ mà xem, nhờ thì dễ, nhưng đòi lại khó, khi cơm không lành, canh không còn ngọt, mang nhau ra Tòa tố nhau có phải khổ sở quá không. Kê thì có của phải lạy lục xin thằng đứng tên hộ của trả tiền, trả nhà, trả đất. Thằng đứng tên hộ thì to mồm hét lên: “Bố mày éo trả đấy thì mày làm

được gì nhê? Đứng tên bố là tài sản của bố? Đòi cái gì mà đòi”. Nghĩ cái cảm cảm này nó thấy mệt mệt. Thật sự tôi viết bài này cũng mệt mệt quá luôn vì có nhiều khách hàng tư vấn luật của tôi cứ đến tìm và nhờ những vụ việc kiểu này. Tôi lúc nào cũng bấn loạn với những cảm xúc khác nhau. Kể ra, nghề của tôi nó cũng khổ như nghề đi buôn bất động sản ấy Quý vị ạ!

Vậy thì, nếu nhất quyết cứ muốn nhờ người khác đứng tên hộ vì những lý do mà Quý vị cho rằng “hợp lý” thì cố gắng làm những việc sau đây cho tôi, may ra sau này cái người đứng tên hộ họ lật kèo thì bạn có có chút ít cách thức mà giải quyết:

- Bạn nhớ phải ghi nhận lại các bằng chứng cho việc nguồn tiền là của bạn, bạn chuyển tiền cho ai, như thế nào, bao nhiêu đợt, hóa đơn, chứng từ ghi nhận ra sao....Tóm lại là bạn phải có bằng chứng chứng minh tiền là của bạn và ghi nhận lại điều đó bằng các chứng cứ không cần phải chứng minh trước Tòa (lập vi bằng, làm công chứng, chứng thực).

- Bạn cũng cần có một Thỏa thuận nhờ người khác đứng tên hộ và ghi nhận rõ quyền và nghĩa vụ của họ theo thỏa thuận đó (Thỏa thuận này là bất hợp pháp nhưng thực tế nó lại có ý nghĩa là bằng chứng). Nên dù có được nó vẫn tốt hơn là không có gì. Nhớ nhé! Có cái này sau nhờ kiện tụng nó cũng dễ hơn.

- Bạn cần hiểu rõ người mà bạn nhờ đứng tên hộ, cần kiểm soát và cầm trịch được họ, cần biết điểm mạnh, điểm yếu của họ ở đâu để mà luôn lường trước các vấn đề rủi ro xảy ra và phương cách phòng tránh.

- Nên nhớ, liên tục để ý, theo dõi ngôi nhà, mảnh đất đó thường xuyên hơn để tránh trường hợp người đứng tên hoặc những người liên quan cố ý, cố tình xâm phạm và giao dịch tài sản đó của bạn. Khi họ giao dịch tài sản đó của bạn rồi thì việc bạn lấy lại ngôi nhà, mảnh đất đó sẽ khó hơn lên trời. Vì lúc này vấn đề đã phức tạp hơn, người thứ ba mua, thuê ngôi nhà, mảnh đất đó họ rất ngay tình không biết rằng có sự tồn tại của một người chủ thực sự khác. Nên người đó có quyền đối với tài sản đã được mua, thuê từ người “chủ hờ” đứng tên trên giấy tờ.

- Nhớ luôn là giữ các Giấy tờ gốc của mảnh đất, ngôi nhà đó nhé!

- Trong những trường hợp cấp bách, bạn cần thu thập chứng cứ đủ để cần báo cho các cơ quan chức năng ngăn chặn hành vi tẩu tán tài sản mà sự thực nó là của bạn. Thậm chí còn có thể kiện họ về tội lừa đảo, lạm dụng chiếm đoạt tài sản của bạn nữa.

Những cách trên và lời khuyên của tôi chỉ thực sự đúng với những trường hợp người chủ thực sự có đủ chứng cứ để bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng thực sự của họ. Còn nó sẽ là vô giá trị đối với những trường hợp không có chứng cứ gì hoặc chứng cứ yếu.

Bạn hãy lưu ý, việc này vốn dĩ bạn đã tạo ra điểm yếu, thế yếu cho chính bạn, thậm chí còn sai cả về pháp luật. Vậy nên:

- Bạn có chứng cứ đủ mạnh, đủ sức thì bạn có thể dành lại tài sản, nhưng lâu đấy!

- Bạn không có chứng cứ, chứng cứ yếu thì bạn phải chấp nhận mất tài sản. Khóc một dòng sông, kêu trời kêu đất, cứ khóc đi rồi tỉnh dậy sẽ lại quên ngay ấy mà.

207

HÀN VỐN MUA CHUNG, COI CHỪNG ĐỔ BỂ NẾU KHÔNG HIỂU PHÁP LÝ

208

Một vài bạn có hỏi tôi về vấn đề pháp lý liên quan đến đồng sở hữu sổ đỏ/sổ hồng. Tại bài viết này, tôi sẽ chia sẻ với các bạn về vấn đề đó, để các bạn có cái nhìn bao quát hơn về góc độ pháp lý của hiện tượng chung sổ hiện nay.

******Tình huống điển hình****:**

2, 3, 4, 5 hoặc N người cùng chung vốn nhận chuyển nhượng một mảnh đất. Những người này thỏa thuận với nhau chia đều phần vốn góp để nhận chuyển nhượng mảnh đất đó hoặc chia theo phần, người phần nhiều, người phần ít theo tỷ lệ tương ứng với năng lực tài chính của mỗi người. Sau đó, họ cùng gom tiền lại của nhau để nhận chuyển nhượng mảnh đất từ chủ đất (người chuyển nhượng) và làm thủ tục đứng tên trên Sổ mới. Vậy hậu quả pháp lý của tình huống này là gì? Có rủi ro không? Hãy cũng xem các nội dung dưới đây!

1. Quy định pháp luật về vấn đề này ra sao?

- Bộ luật dân sự quy định:

“Điều 209. Sở hữu chung theo phần

1. Sở hữu chung theo phần là sở hữu chung mà trong đó phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu được xác định đối với tài sản chung.

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

2. Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Từ quy định trên có thể hiểu:

+ Mỗi chủ sở hữu có một phần quyền tương ứng với phần sở hữu của mình trong khối tài sản chung. Ví dụ, A góp 30 %, B góp 70 %, để cùng nhận chuyển nhượng một mảnh đất với giá trị tổng là 100 %. Theo đó, sau khi nhận chuyển nhượng, A sẽ chỉ có 30 % quyền tương ứng với 30 % vốn, B có 70 % quyền tương ứng với 70 % vốn. Tóm lại, góp nhiều thì quyền nhiều, góp ít thì quyền ít, góp bằng nhau thì quyền bằng nhau, còn không góp thì đừng có há miệng ra đòi quyền gì cả. Thế thôi. Ví dụ thế cho dễ hiểu!

+ Đương nhiên, nghĩa vụ liên quan cũng được xác lập theo tỉ lệ vốn và quyền đã phân tích ở trên.

+ Tuy nhiên, nếu có thỏa thuận ngược lại với các nội dung ở trên về quyền và nghĩa vụ không tương ứng theo phần vốn góp thì cũng chả sao. Nhưng phải có thỏa thuận nhé. Còn không có thì sẽ căn cứ phần sở hữu, phần vốn góp để xác định quyền, nghĩa vụ của các bên liên quan.

- Luật Đất đai quy định như sau:

“Điều 98. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

2. Thừa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận; trường hợp các chủ sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện.”

Từ quy định trên có thể hiểu:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với trên sẽ có đầy đủ thông của những người cùng sử dụng/sở hữu;

+ Cơ quan nhà nước sẽ cấp cho mỗi người một Giấy;

+ Trong trường hợp nếu tất cả yêu cầu cấp 1 giấy duy nhất, thì cơ quan nhà nước sẽ cấp cho 1 người đại diện của tất cả mọi người.

Từ những quy định trên được tôi liệt kê, chúng ta thấy một số vấn đề sau đây:

- Pháp luật thừa nhận việc nhiều người (từ hai người trở lên) cùng đứng tên sở hữu, sử dụng trên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất;

- Tuy nhiên, pháp luật đất đai không có quy định xác định phần sở hữu, phần quyền, phần nghĩa vụ của mỗi người trên mảnh đất đó ra sao, mà chỉ xác định tính cùng sở hữu của những người trên mảnh đất, ngôi nhà đó. Điều này là căn nguyên nảy ra nhiều vấn đề pháp lý, hậu quả pháp lý sau này xảy ra liên quan đến các đồng sở hữu và những người thứ ba liên quan khác đối với quyền, nghĩa vụ với mảnh đất, ngôi nhà đó./

2. Những tranh chấp thường xảy ra liên quan đến việc hùn vốn mua chung mảnh đất, ngôi nhà

Đa số những tranh chấp xảy ra là bởi vì quan hệ giữa những ông bà cùng hùn vốn mua chung với nhau đã bị sút mẻ, những ông bà ấy cùng tham lam, cùng thích phần nhiều hơn, thích phần quyết định cao hơn và muốn đẩy những người cùng đứng tên với mình khỏi cuộc chơi. Sổ đỏ/Sổ hồng thì ra rồi, nhưng một trong số các ông bà thích lật kèo để giành quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ mảnh đất, ngôi nhà đó nên thành ra tranh chấp. Chứ còn nói thẳng ra, nếu đồng lòng, đồng tình, đồng thuận thì chẳng bao giờ có tranh chấp xảy ra. Những tranh chấp thường xảy ra sẽ dưới dạng như là:

- Một trong số các ông chánh bà chuộc mang đất đi bán, mà không có sự đồng ý của những ông chánh bà chuộc còn lại;
- Các ông bà tranh chấp vì “quên” không nhớ là mình đã góp bao nhiêu, người kia đã góp bao nhiêu, người kia đã góp bao nhiêu;
- Tranh chấp giữa các ông bà mới với các ông bà cũ về quyền sử dụng, quyền sở hữu;
- Tranh chấp do giao dịch chuyển nhượng, mua bán với chủ cũ bị vô hiệu (vi phạm về hình thức giao dịch, vi phạm về nội dung giao dịch);
- Tranh chấp với bên thứ ba ngay tình, không ngay tình (phần này phức tạp lắm, tôi không đề cập chi tiết);

- Tranh chấp trong các giao dịch với ngân hàng, thế chấp tài sản, giao dịch góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà;
- Tranh chấp về các nghĩa vụ của chủ đất với các tổ chức, cá nhân khác....
-

Có rất nhiều tranh chấp với những hình thù khác nhau xảy ra, nhưng sẽ là chủ yếu nhận thấy những tranh chấp nhiều nhất giữa những người cùng sở hữu, sử dụng mảnh đất, căn nhà đó. Thực trạng này xảy ra khá phổ biến và thường xuyên.

3. Giải pháp nào để tránh né những rủi ro, tranh chấp xảy ra như nêu trên

Để những rủi ro, tranh chấp nêu trên không xảy ra hoặc hạn chế xảy ra thì từng bước, từng quy trình trong hoạt động đầu tư mua chung, nhận chuyển nhượng chung mảnh đất, ngôi nhà phải thực sự làm chắc chắn. Chớ để một bước rủi ro, ảnh hưởng chung đến toàn bộ cục diện của thương vụ đầu tư như thế. Phải hiểu rõ được bản chất của việc đầu tư, nhưng cũng cần hiểu hơn về người cùng đầu tư, cùng hùn vốn làm ăn với mình, tuyệt đối tránh né những đối tượng “cả thèm chóng chán”; “tham lam vô độ”; “có xu hướng đi theo lối riêng, chơi xấu...”....Lưu ý những vấn đề sau đây:

- Chọn đúng người cùng hùn vốn, cùng hợp tác để mua đất, mua nhà;

- Làm hợp đồng góp vốn cho cẩn thận, ghi rõ ràng, ràng mạch, cụ thể các nội dung, cần có công chứng, chứng thực hợp đồng góp vốn đó, lưu trữ cẩn thận hợp đồng góp vốn;
- Ghi nhận lại các bằng chứng góp vốn, chuyển tiền, nhận tiền, giao dịch tiền để làm chứng cứ lâu dài sau này;
- Trông chừng các hành vi tẩu tán tài sản, lẫn tránh nghĩa vụ của các đồng sở hữu bằng việc liên tục để ý đến tình trạng đất đai, nhà cửa hiện tại;
- Nếu dùng mảnh đất, căn nhà đó thế chấp để vay vốn ngân hàng thì: cần lập văn bản (có công chứng, chứng thực) thỏa thuận về việc ủy quyền cho một người đứng tên cũng như các quyền và nghĩa vụ của cả hai người trước khi làm thủ tục vay ngân hàng.

-

Một trong những lưu quan trọng nhất của việc hạn chế các tranh chấp xảy ra đối với trường hợp góp vốn, hùn vốn chung để mua đất, mua nhà đó là: Tùy vào mục đích khác nhau, cần phải làm chuẩn chỉnh các quy trình pháp lý và lường trước các rủi ro. Còn nếu thích chộp giật, thích ăn sủi, thích làm mê man mà không tính đến hậu quả xảy ra thì tôi nói luôn là tôi cũng chịu thua nhá. Chẳng có cách nào bảo vệ bạn cả. Làm chuồng tốt thì gà còn khó có thể mất, nhưng không làm chuồng tốt thì gà chắc chắn bị mất. Cũng giống như phòng bệnh hơn chữa bệnh vậy. Hãy nhớ trang bị bên mình một cỗ vũ pháp lý đủ hiểu biết, đủ tâm, đủ tầm để giúp.

LUẬT NHÀ Ở MỚI NHẤT VÀ TẤT TẦN TẬT CÁC VĂN BẢN HƯỚNG DẪN THI HÀNH

214

I – QUY ĐỊNH CHUNG VỀ LUẬT NHÀ Ở

- 1) Văn bản hợp nhất 09/VBHN-VPQH năm 2019 hợp nhất Luật Nhà ở
- 2) Luật nhà ở năm 2014 (Hiệu lực 01/7/2015)
- 3) Luật kinh doanh bất động sản và Nghị định, thông tư hướng dẫn
- 4) Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở
- 5) Nghị định 30/2019/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở (Hiệu lực 15/5/2019)
- 6) Thông tư 19/2016/TT-BXD hướng dẫn thực hiện Luật Nhà ở và Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở
- 7) Công văn 9505/NHNN-QLNH năm 2015 về triển khai thi hành điểm b khoản 4 Điều 84 Nghị định 99/2015/NĐ-CP về thanh toán tiền mua bán nhà, thuê nhà qua ngân hàng

II – QUY ĐỊNH VỀ CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN, CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

- 1) Quyết định 76/2004/QĐ-TTg phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020
- 2) Quyết định 105/2007/QĐ-TTg phê duyệt định hướng chính sách tài chính nhà ở quốc gia đến năm 2020
- 3) Chỉ thị 14/2007/CT-TTg về tăng cường công tác quản lý trật tự xây dựng tại các đô thị

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

4) Quyết định 2127/QĐ-TTg phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030

215

III – QUY ĐỊNH VỀ HỆ THỐNG THÔNG TIN NHÀ Ở

1) Nghị định 117/2015/NĐ-CP về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

2) Thông tư 27/2016/TT-BXD hướng dẫn Nghị định 117/2015/NĐ-CP về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

IV – QUY ĐỊNH VỀ PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở XÃ HỘI

1) Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội

2) Thông tư 25/2015/TT-NHNN hướng dẫn cho vay vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội

3) Thông tư 20/2016/TT-BXD hướng dẫn thực hiện Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội

4) Thông tư 139/2016/TT-BTC hướng dẫn miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính cho chủ đầu tư khi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và phương pháp xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi người mua, thuê mua được phép bán lại nhà ở xã hội

5) Quyết định 630/QĐ-TTg năm 2017 về lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP

6) Quyết định 117/QĐ-TTg năm 2018 về mức lãi suất cho vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội

7) Quyết định 370/QĐ-TTg năm 2018 về lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP (Hiệu lực 03/04/2018)

8) Quyết định 18/2018/QĐ-TTg hướng dẫn cấp bù chênh lệch lãi suất thực hiện chính sách cho vay nhà ở xã hội theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP (Hiệu lực 20/05/2018)

9) Quyết định 123/QĐ-TTg năm 2019 về khung lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP trong trung hạn giai đoạn 2019-2020

V – QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG, TIÊU CHUẨN CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

1) Nghị định 46/2015/NĐ-CP về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng

2) Nghị định 59/2015/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng

3) Quyết định 27/2015/QĐ-TTg về tiêu chuẩn nhà ở công vụ

4) Thông tư 05/2015/TT-BXD quy định về quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ

217

5) Thông tư 26/2016/TT-BXD quy định về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng (Hiệu lực 15/12/2016)

VI - QUY ĐỊNH VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở, THẾ CHẤP QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở

1) Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai

2) Thông tư 23/2014/TT-BTNMT về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

3) Thông tư liên tịch 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (Hiệu lực 8/8/2016)

4) Thông tư 07/2019/TT-BTP hướng dẫn về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (Hiệu lực 10/01/2020)

5) Thông tư 26/2015/TT-NHNN hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai

VII – THỦ TỤC HÀNH CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN NHÀ Ở

1) Quyết định 29/2006/QĐ-BXD về công khai thủ tục hành chính và thái độ, tác phong của cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và GCNQSH công trình xây dựng

2) Thông báo 63/TB-VPCP kết luận của Thủ tướng Chính phủ về lộ trình thực thi phương án đơn giản hóa bãi bỏ yêu cầu bắt buộc công chứng hợp đồng về nhà ở và quyền sử dụng đất

3) Thông tư 08/2016/TT-BXD hướng dẫn về hợp đồng tư vấn xây dựng (Hiệu lực 01/5/2016)

4) Nghị quyết 33/2008/NQ-CP về thực hiện thí điểm một số thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng đối với dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp

5) Thông tư liên tịch 30/2009/TTLT-BXD-BKH hướng dẫn Nghị quyết 33/2008/NQ-CP thực hiện thí điểm thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng đối với dự án khu đô thị mới, khu nhà ở, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp

6) Quyết định 837/QĐ-BXD năm 2016 công bố thủ tục hành chính mới; được thay thế; bị hủy bỏ hoặc bãi bỏ trong lĩnh vực nhà ở thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng

VIII – XỬ LÝ VI PHẠM HÀNH CHÍNH TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở

1) Nghị định 26/2013/NĐ-CP về tổ chức và hoạt động của thanh tra ngành Xây dựng

2) Nghị định 139/2017/NĐ-CP về quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ

thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở (Hiệu lực 15/01/2018)

219

3) Thông tư 03/2018/TT-BXD hướng dẫn Nghị định 139/2017/NĐ-CP quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở

4) Nghị định 91/2019/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (Hiệu lực 05/01/2020)

IX - QUY ĐỊNH VỀ NHÀ CHUNG CƯ, NHÀ CAO TẦNG, NHÀ CÔNG VỤ

- 1) Nghị định 101/2015/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư
- 2) Thông tư 21/2016/TT-BXD hướng dẫn thực hiện Nghị định 101/2015/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư
- 3) Thông tư 31/2016/TT-BXD quy định việc phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư
- 4) Thông tư 02/2016/TT-BXD Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (Hiệu lực 02/4/2016)
- 5) Thông tư 37/2009/TT-BXD hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư

6) Thông tư 10/2015/TT-BXD quy định về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư (Hiệu lực 15/02/2016)

7) Thông tư 01/2007/TTLT-BTTTT-BXD hướng dẫn lắp đặt, quản lý, sử dụng thùng thư, hệ thống cáp điện thoại cố định và hệ thống cáp truyền hình trong tòa nhà cao tầng có nhiều chủ sử dụng.

8) Thông tư 09/2015/TT-BXD hướng dẫn việc quản lý sử dụng nhà ở công vụ

9) Thông tư 124/2016/TT-BTC hướng dẫn về quản lý số tiền thu được từ cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; thanh toán tiền chênh lệch khi thuê nhà ở công vụ và quản lý tiền thu được từ cho thuê nhà ở công vụ

10) Thông tư 28/2016/TT-BXD sửa đổi Thông tư 10/2015/TT-BXD quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư và quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD

11) Thông tư 41/2012/TT-BCA quy định về tổ chức thực hiện các dự án phát triển nhà ở dành cho cán bộ Công an

12) Thông tư 05/2013/TT-BCA bổ sung Khoản 4 vào Điều 5 Thông tư số 41/2012/TT-BCA quy định về tổ chức thực hiện các dự án phát triển nhà ở dành cho cán bộ Công an

X – QUY ĐỊNH VỀ LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ, BẢNG GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở

221

- 1) Nghị định 140/2016/NĐ-CP hướng dẫn lệ phí trước bạ
- 2) Nghị định 20/2019/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 140/2016/NĐ-CP về lệ phí trước bạ (Hiệu lực 10/04/2019)
- 3) Mức lệ phí trước bạ đăng ký, sang tên xe, nhà đất có hiệu lực 01/01/2017
- 4) Quyết định 17/2008/QĐ-TTg ban hành bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại
- 5) Thông tư 11/2008/TT-BXD hướng dẫn Quyết định 17/2008/QĐ-TTg ban hành bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại
- 6) Thông tư 226/2016/TT-BTC quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí chứng thực mua bán nhà (Hiệu lực 01/01/2017)

ĐẤT ĐAI VÀ CÁC VĂN BẢN HƯỚNG DẪN

222

1. Luật Đất đai các năm: 1987, 1993, 2003, 2013.
2. Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.
3. Bộ luật Dân sự các năm: 1995, 2005, 2015.
4. Luật Kinh doanh bất động sản các năm: 2006, 2014.
5. Luật Nhà ở các năm: 2005, 2014.
6. Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012.
7. Luật Thuế sử dụng đất nông nghiệp năm 1993.
8. Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010.
9. Luật thuế thu nhập cá nhân năm 2007, sửa đổi năm 2012.
10. Luật thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008, sửa đổi năm 2013.
11. Luật sửa đổi bổ sung một số điều của các luật về thuế 2014.
12. Luật Xây dựng năm 2014.
13. Luật Khiếu nại năm 2011.
14. Luật Tố cáo năm 2018.
15. Luật Hoạt động giám sát của Quốc hội và Hội đồng nhân dân năm 2015
16. Luật Mặt trận Tổ quốc năm 2015
17. Nghị quyết 55/2010/QH12 ngày 24/11/2010 của Quốc hội về miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp
18. Nghị quyết 39/2012/QH13 ngày 23/11/2012 của Quốc hội về việc tiếp tục nâng cao hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật trong

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “hóc búa” nhất]

giải quyết khiếu nại, tố cáo của công dân đối với các quyết định hành chính về đất đai

223

19. Nghị quyết 112/2015/QH13 ngày 27/11/2015 về tăng cường quản lý đất đai có nguồn gốc từ nông trường, lâm trường quốc doanh do các công ty nông nghiệp, công ty lâm nghiệp, ban quản lý rừng và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác sử dụng

20. Nghị quyết 28/2016/QH14 ngày 11/11/2016 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 55/2010/QH12 về miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp

21. Nghị quyết 134/2016/QH13 ngày 09/04/2016 của Quốc hội về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 – 2020) cấp quốc gia

22. Nghị định 74/CP ngày 25/10/1993 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật Thuế sử dụng đất nông nghiệp

23. Nghị định 20/2011/NĐ-CP ngày 23/03/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Nghị quyết số 55/2010/QH12 ngày 24/11/2010 của Quốc hội về miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp

24. Nghị định 53/2011/NĐ-CP ngày 01/07/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

25. Nghị định 75/2012/NĐ-CP ngày 03/10/2012 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Khiếu nại

26. Nghị định 65/2013/NĐ-CP ngày 27/06/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân

27. Nghị định 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp

28. Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013

29. Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất

30. Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất

31. Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

32. Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

33. Nghị định 91/2014/NĐ-CP ngày 01/10/2014 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế

34. Nghị định 12/2015/NĐ-CP ngày 27/06/2013 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế

35. Nghị định 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

36. Nghị định 140/2016/NĐ-CP ngày 17/6/2011 của Chính phủ về lệ phí trước bạ

37. Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

38. Nghị định 21/2017/NĐ-CP 24/02/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 20/2011/NĐ-CP ngày 23 tháng 3 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Nghị quyết số 55/2010/QH12 ngày 24/11/2010 của Quốc hội về miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp

39. Nghị định 35/2017/NĐ-CP ngày 03/04/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao

40. Nghị định 36/2017/NĐ-CP ngày 04/4/2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

41. Nghị định 53/2017/NĐ-CP ngày 08/05/2017 quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng

42. Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

43. Nghị định 29/2018/NĐ-CP ngày 05/03/2018 quy định trình tự, thủ tục xác lập quyền sở hữu toàn dân về tài sản và xử lý đối với tài sản được xác lập quyền sở hữu toàn dân.

44. Nghị định số 20/2019/NĐ-CP ngày 21/02/2019 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 của Chính phủ về lệ phí trước bạ

45. Nghị định 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ Sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất

46. Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất

47. Nghị định số 91/2019/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (Có hiệu lực từ ngày 5/1/2020)

48. Nghị định 06/2020/NĐ-CP Sửa đổi, bổ sung Điều 17 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (Có hiệu lực từ ngày 20/02/2020)

49. Thông tư 89/TC-TCT ngày 09/11/1993 của Tổng cục Thuế Hướng dẫn thi hành Nghị định số 74-CP ngày 25/10/1993 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp

50. Thông tư 29/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

51. Thông tư 30/2014/TT-BTNMT ngày... của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất

52. Thông tư 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

53. Thông tư 74/2015/TT-BTC ngày 15/05/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập dự toán, sử dụng và thanh quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất

54. Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

55. Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

56. Thông tư 28/2014/TTBTNMT ngày 2/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

57. Thông tư 34/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai

58. Thông tư 75/2015/TT-BTNMT ngày 18/05/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về cơ sở dữ liệu đất đai

59. Thông tư 05/2017/TT-BTNMT ngày 25/04/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai

60. Thông tư 59/TC-TCT ngày 01/09/1997 của Tổng cục Thuế Hướng dẫn bổ sung về tính giảm, miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp khi có thiên tai địch họa

61. Thông tư 120/2011/TT-BTC ngày 16/08/2011 của Chính phủ hướng dẫn Nghị định số 20/2011/NĐ-CP ngày 23/3/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Nghị quyết số 55/2010/QH12 ngày 24/11/2010 của Quốc hội về việc miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp

62. Thông tư 76/2012/TT-BTC ngày 15/05/2012 của Bộ Tài chính quy định một số nội dung chi, mức chi trong hoạt động triển khai Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

63. Thông tư 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và Nghị định số 65/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân

64. Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất

65. Thông tư 48/2014/TT-BTC ngày 22/04/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện việc gia hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 02/01/2014 của Chính phủ về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu chỉ đạo điều hành thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2014

66. Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thi hành Nghị định 46/2014/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất

67. Thông tư 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thi hành Nghị định 46/2014/NĐ-CP về thu tiền thuê đất

68. Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thi hành Nghị định 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 về hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp

69. Thông tư 119/2014/TT-BTC ngày 25/08/2014 của Bộ Tài chính Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/01/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế

70. Thông tư 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thi hành Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 01 tháng 10 năm 2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế

71. Thông tư 207/2014/TT-BTC ngày 26/12/2014 của Bộ Tài chính quy định về xác định tiền thuê đất đối với công ty nông, lâm nghiệp sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

72. Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thực hiện thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế thu nhập cá nhân quy định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế số 71/2014/QH13 và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế

73. Thông tư 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015 của Bộ Tài chính Hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014, Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính

74. Thông tư 134/2015/TT-BTC ngày 28/08/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg ngày 03/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao (cấp)

không đúng thẩm quyền trước ngày 15/10/1993 tại địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo.

231

75. Thông tư 139/2016/TT-BTC ngày 16/09/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính cho chủ đầu tư khi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và phương pháp xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi người mua, thuê mua được phép bán lại nhà ở xã hội

76. Thông tư 250/2016/TT-BTC ngày 11/11/2016 của Bộ Tài chính Hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

77. Thông tư 257/2016/TT-BTC ngày 11/11/2016 của Bộ Tài chính Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí công chứng; phí chứng thực; phí thẩm định tiêu chuẩn, điều kiện hành nghề công chứng; phí thẩm định điều kiện hoạt động Văn phòng công chứng; lệ phí cấp thẻ công chứng viên

78. Thông tư 111/2017/TT-BTC ngày 20/10/2017 của Bộ Tài chính Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 257/2016/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí công chứng; phí chứng thực; phí thẩm định tiêu chuẩn, điều kiện hành nghề công chứng; phí thẩm định điều kiện hoạt động Văn phòng công chứng; lệ phí cấp thẻ công chứng viên

79. Thông tư 96/2017/TT-BTC ngày 27/09/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 250/2016/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2016

hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương 232

80. Thông tư 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất

81. Thông tư 333/2016/TT-BTC 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

82. Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/05/2017 của Bộ Tài chính quy định Chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản

83. Thông tư 80/2017/TT-BTC ngày 02/08/2017 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản gắn liền với đất được hoàn trả khi Nhà nước thu hồi đất và việc quản lý, sử dụng số tiền bồi thường tài sản do Nhà nước giao quản lý sử dụng, số tiền hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nhưng không được bồi thường về đất

84. Thông tư 49/2016/TT-BTNMT ngày 28/12/2016 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về công tác giám sát, kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công trình, sản phẩm trong lĩnh vực quản lý đất đai

85. Thông tư 35/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc điều tra, đánh giá đất đai

86. Thông tư 60/2015/TT-BTNMT ngày 15/12/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kỹ thuật điều tra, đánh giá đất đai

87. Thông tư 33/2016/TT-BTNMT ngày 07/11/2016 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật điều tra, đánh giá đất đai

88. Thông tư 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính

89. Thông tư 02/2016/TT-TTCP ngày 20/10/2016 của Thanh tra Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31 tháng 10 năm 2013 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính

90. Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/09/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai

91. Thông tư 53/2017/TT-BTNMT ngày 04/12/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định ngưng hiệu lực thi hành khoản 5 Điều 6 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi

tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai

234

92. Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

93. Thông tư số 10/2018/ TT-BTC ngày 30/01/2018 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất

94. Thông tư 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

95. Thông tư 13/2019/TT-BTNMT ngày 7/8/2019 Ban hành Quy định Định mức kinh tế - kỹ thuật thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

96. Quyết định 63/2015/QĐ-TTg ngày 10/12/2015 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ đào tạo nghề và giải quyết việc làm cho người lao động bị thu hồi đất

97. Quyết định 11/2015/QĐ-TTg ngày 03/04/2015 của Thủ tướng Chính phủ về miễn, giảm tiền sử dụng đất khi công nhận QSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao (cấp) không đúng thẩm quyền trước 15/10/1993 tại địa bàn có điều kiện KT-XH khó khăn, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo

98. Quyết định 02/2018/QĐ-TTG ngày 17/01/2018 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Tổng cục quản lý đất đai trực thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường. **235**

TẤT TẦN TẬT CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

236

1. Luật Kinh doanh bất động sản các năm: 2006, 2014.
2. Luật Đất đai năm 2013.
3. Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.
4. Bộ luật Dân sự năm 2015.
5. Luật Nhà ở năm 2014.
6. Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012.
7. Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010.
8. Luật thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008, sửa đổi năm 2013.
9. Luật sửa đổi bổ sung một số điều của các luật về thuế 2014.
10. Luật Xây dựng năm 2014.
11. Luật Khiếu nại năm 2011.
12. Luật Tố cáo năm 2018.
13. Luật đầu tư năm 2014.
14. Luật doanh nghiệp năm 2014.
15. Nghị định của Chính phủ số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.
16. Nghị định của Chính phủ số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở.

17. Nghị định 53/2011/NĐ-CP ngày 01/07/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

18. Nghị định 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp

19. Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013

20. Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất

21. Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất

22. Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

23. Nghị định 91/2014/NĐ-CP ngày 01/10/2014 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế

24. Nghị định 12/2015/NĐ-CP ngày 27/06/2013 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế

25. Nghị định 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

26. Nghị định 140/2016/NĐ-CP ngày 17/6/2011 của Chính phủ về lệ phí trước bạ

27. Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

28. Nghị định 35/2017/NĐ-CP ngày 03/04/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao

29. Nghị định 53/2017/NĐ-CP ngày 08/05/2017 quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng

30. Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

31. Nghị định số 20/2019/NĐ-CP ngày 21/02/2019 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 của Chính phủ về lệ phí trước bạ

32. Nghị định 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ Sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất

33. Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất

34. Nghị định số 91/2019/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (Có hiệu lực từ ngày 5/1/2020)

35. Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

36. Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư

37. Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thi hành Nghị định 46/2014/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất

38. Thông tư 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thi hành Nghị định 46/2014/NĐ-CP về thu tiền thuê đất

39. Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thi hành Nghị định 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 về hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp

40. Thông tư 119/2014/TT-BTC ngày 25/08/2014 của Bộ Tài chính Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/01/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế

41. Thông tư 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thi hành Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 01 tháng 10 năm

2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế

240

42. Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thực hiện thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế thu nhập cá nhân quy định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế số 71/2014/QH13 và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế

43. Thông tư 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015 của Bộ Tài chính Hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014, Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính

44. Thông tư 139/2016/TT-BTC ngày 16/09/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính cho chủ đầu tư khi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và phương pháp xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi người mua, thuê mua được phép bán lại nhà ở xã hội

45. Thông tư 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất

46. Thông tư 333/2016/TT-BTC 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

47. Thông tư 49/2016/TT-BTNMT ngày 28/12/2016 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về công tác giám sát, kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công trình, sản phẩm trong lĩnh vực quản lý đất đai

48. Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/09/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai

49. Thông tư 53/2017/TT-BTNMT ngày 04/12/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định ngưng hiệu lực thi hành khoản 5 Điều 6 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định

quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai

242

50. Thông tư 10/2018/TT-BTC Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất

51. Thông tư 11/2018/TT-BTC Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

52. Thông tư 25/2018/TT-BTC Hướng dẫn Nghị định số 146/2017/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15 tháng 8 năm 2013 của Bộ Tài chính

53. Công văn 703/BTNMT-TCQLĐĐ năm 2020 hướng dẫn về chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành

LỜI TẠM KẾT

243

Các bạn thân mến!

Vậy là chúng ta vừa đi qua những nội dung, chủ đề rất gần gũi của pháp lý về bất động sản và kinh doanh bất động sản phải không nào?

Giờ thì tôi tin là, bạn đã có những kiến thức pháp lý bổ ích cho riêng mình rồi đấy, dù ít hay nhiều! Tôi biết chắc chắn là bạn sẽ thu lượm được!

Bất động sản là lĩnh vực đầu tư khá thú vị và thu hút người quan tâm bởi mức lợi nhuận mà nó mang lại. Tuy nhiên, đi kèm theo đó lại là những rủi ro khó có thể tránh khỏi nếu bạn không được trang bị đầy đủ kiến thức về lĩnh vực này. Vì thế, lúc nào bạn cũng cần phải quan tâm đến các vấn đề pháp lý xoay quanh nó, dù bạn là:

Người môi giới bất động sản?

Chủ sàn giao dịch bất động sản?

Chủ đầu tư, Khách hàng?...

Hay là bất cứ ai thì những hiểu biết về pháp lý của Ngành sẽ giúp bạn đưa ra những quyết định, cách ứng xử, kết quả đúng đắn nhất. Hãy tin tôi, hiểu biết về pháp lý sẽ không bao giờ khiến bạn bị thua thiệt, dù làm nghề hay đi đầu tư hay chỉ đơn giản là mua một căn nhà, mảnh đất để xây dựng tổ ấm cho bản thân, gia đình của bạn!

Với mong muốn dành tặng cho các bạn một cuốn sách dễ đọc, dễ hiểu, dễ nắm bắt và vận dụng những vấn đề pháp lý bất động sản vào công việc, hoạt động kinh doanh liên quan đến bất động sản của mình, nên tôi viết Cuốn Ebook này với một cách thức phóng khoáng nhất để bạn dễ

[Một số vấn đề pháp lý bất động sản “học búa” nhất]

dàng hình dung, nó không quá máy móc hay cứng nhắc, phải không nào? Tôi gói gọn trong gần hai trăm năm mươi trang giấy những vấn đề pháp lý từ đơn giản nhất đến phức tạp nhất. Nó chắc chắn sẽ giúp ích thật nhiều, thật nhiều cho bạn!

Bất động sản là thị trường đầu tư mang lại nhiều lợi nhuận nếu bạn nắm rõ những kiến thức và vận dụng khéo léo. Tuy nhiên, thị trường sách về lĩnh vực pháp lý bất động sản ở Việt Nam còn khá nhiều hạn chế. Vì vậy, tôi hy vọng Cuốn Ebook này sẽ giúp các bạn trong Ngành bất động sản có thêm kiến thức, kinh nghiệm và những bài học quý báu trong đầu tư, kinh doanh bất động sản dưới góc nhìn pháp lý của Ngành.

Tôi mong rằng bạn sẽ tiếp tục ủng hộ tôi trong những hành trình của Dự án pháp lý Bất động sản sắp tới. Ở đó, tôi sẽ dành tặng tới bạn nhiều kiến thức tốt đẹp hơn. Hãy cùng đồng hành và đón chờ tôi nhé!

Cuối cùng, chúng ta tạm chia tay nhau để mãi nhớ về nhau nhen bạn của tôi, xin cảm ơn bạn đã luôn ủng hộ, động viên và quan tâm tôi, mặc dù có thể chúng ta chưa từng gặp hay biết nhau. Sự quan tâm, ủng hộ, động viên của bạn dành cho tôi sẽ là nguồn động lực to lớn để tôi - Nguyễn Anh thực hiện thêm nhiều Dự án về Pháp lý Bất động sản với mong muốn cùng bạn làm đẹp và tươi sáng hơn Ngành này!

Kính chào bạn,

Tác giả Nguyễn Anh

TUYÊN BỐ BẢN QUYỀN

Tác giả Nguyễn Anh xin TUYÊN BỐ BẢN QUYỀN đối với Cuốn Ebook này, kính mong BẠN tôn trọng quyền tác giả bằng cách sử dụng Cuốn Ebook chỉ như một nguồn tài liệu tham khảo nội bộ hữu ích, thiết thực, phục vụ cho việc nghiên cứu, học hỏi, làm việc của bản thân. Và xin lưu ý, TUYỆT ĐỐI KHÔNG ĐƯỢC SỬ DỤNG một phần hoặc toàn bộ nội dung trong Cuốn Ebook cho những mục đích thương mại/mục đích trái pháp luật/mục đích trái đạo đức... hoặc vi phạm những điều cấm của Luật sở hữu trí tuệ hiện hành cùng các Văn bản hướng dẫn Luật sở hữu trí tuệ hiện hành liên quan. Tất cả những mục đích sử dụng có liên quan đến nội dung Cuốn Ebook này đều cần được sự đồng ý bằng văn bản của tác giả Nguyễn Anh, nếu trái điều này, Bạn có thể sẽ phải chịu trách nhiệm cho những vi phạm liên quan!

Trân trọng,