

PGS.TS. NGUYỄN QUANG TUYẾN

BÌNH LUẬN KHOA HỌC

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

(HIỆN HÀNH)

[SỬA ĐỔI, BỔ SUNG NĂM 2020]



NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA SỰ THẬT

Chịu trách nhiệm xuất bản
GIÁM ĐỐC - TỔNG BIÊN TẬP
PGS.TS. PHẠM MINH TUẤN

Chịu trách nhiệm nội dung
ỦY VIÊN HỘI ĐỒNG BIÊN TẬP - XUẤT BẢN
TS. VÕ VĂN BÉ

Biên tập nội dung:	VĂN THỊ THANH HƯƠNG NGUYỄN THỊ HẢI BÌNH TRẦN QUỐC THẮNG NGUYỄN THỊ PHƯƠNG ANH NGUYỄN VIỆT HÀ
Trình bày bìa:	LÊ THỊ HÀ LAN
Chế bản vi tính:	LÂM THỊ HƯƠNG
Đọc sách mẫu:	PHƯƠNG ANH VIỆT HÀ

Số đăng ký kế hoạch xuất bản: 427-2021/CXBIPH/25-365/CTQG.
Số quyết định xuất bản: 28-QĐ/NXBCTQG, ngày 18/02/2021.
Nộp lưu chiếu: tháng 4 năm 2021.
Mã ISBN: 978-604-57-6513-5.

BÌNH LUẬN
KHOA HỌC

LUẬT KINH DOANH
BẤT ĐỘNG SẢN

(HIỆN HÀNH)

(SỬA ĐỔI, BỔ SUNG NĂM 2020)

**Biên mục trên xuất bản phẩm
của Thư viện Quốc gia Việt Nam**

Nguyễn Quang Tuyến

Bình luận khoa học Luật Kinh doanh bất động sản (hiện hành) (sửa đổi, bổ sung năm 2020) / Nguyễn Quang Tuyến. - H. : Chính trị Quốc gia, 2020. - 304tr. ; 24cm

ISBN 9786045758908

1. Pháp luật 2. Luật Kinh doanh bất động sản 3. Bình luận 4. Việt Nam
346.597043702638 - dc23

CTH0668p-CIP

PGS.TS. NGUYỄN QUANG TUYẾN

BÌNH LUẬN KHOA HỌC

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

(HIỆN HÀNH)

(SỬA ĐỔI, BỔ SUNG NĂM 2020)

NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA SỰ THẬT
Hà Nội - 2020

LỜI NHÀ XUẤT BẢN

Ngày 25/11/2014, Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 đã thông qua Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thay thế Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006. So với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 có nhiều quy định mới đáng lưu ý và gần hơn với thực tế hoạt động kinh doanh bất động sản những năm gần đây tại Việt Nam như: được kinh doanh nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; mở rộng phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, v.v.. Tiếp tục hoàn thiện Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, ngày 17/6/2020, Quốc hội khóa XIV, kỳ họp thứ 9 đã thông qua Luật Đầu tư năm 2020, trong đó có sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Để việc tìm hiểu và áp dụng pháp luật về kinh doanh bất động sản được thuận tiện, việc phổ biến, làm rõ các nội dung cụ thể của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, sửa đổi, bổ sung năm 2020 qua hình thức bình luận khoa học nhằm làm sáng rõ các nội dung của Luật là điều hết sức cần thiết, góp phần đưa Luật vào thực thi trong đời sống đạt hiệu quả cao.

Cuốn sách ***Bình luận khoa học Luật Kinh doanh bất động sản (hiện hành) (sửa đổi, bổ sung năm 2020)*** là công trình khoa học do PGS.TS. Nguyễn Quang Tuyến, Trưởng Khoa Pháp

luật kinh tế, Trường Đại học Luật Hà Nội biên soạn đã đi sâu phân tích, làm rõ nội hàm của các điều luật cụ thể; gắn bình luận từng điều, khoản với bối cảnh thực tiễn thực thi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; phân tích những điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, sửa đổi, bổ sung năm 2020 so với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006.

Hy vọng cuốn sách sẽ là nguồn tài liệu tham khảo hữu ích cho các cơ quan nhà nước, các nhà hoạch định, xây dựng và thực thi chính sách, pháp luật, các nhà đầu tư trong và ngoài nước và cho tất cả những ai quan tâm tới lĩnh vực này.

Xin trân trọng giới thiệu cuốn sách với bạn đọc.

Tháng 7 năm 2020

NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA SỰ THẬT

LỜI NÓI ĐẦU

Kinh doanh bất động sản là hoạt động không thể thiếu được trong nền kinh tế thị trường nói chung và nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta nói riêng. Cùng với thị trường vốn, thị trường sức lao động và thị trường khoa học - công nghệ, thị trường bất động sản cung cấp những yếu tố “đầu vào” chủ yếu cho mọi quá trình sản xuất - kinh doanh, dịch vụ và góp phần hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam. Thị trường bất động sản có ảnh hưởng trực tiếp đến sự phát triển của nền kinh tế. Mọi biến động trên thị trường bất động sản (cho dù là tích cực hay tiêu cực) cũng đều tác động đến sự tăng trưởng của đất nước. Trong thời gian qua, thị trường bất động sản nước ta chứng kiến nhiều biến động, các cơn “sốt đất” nóng hay lạnh (đặc biệt là ở phân khúc thị trường nhà đất tại các thành phố lớn, khu đô thị...) đã làm méo mó sự phát triển của loại thị trường này. Để đưa thị trường bất động sản vận hành theo quỹ đạo, có sự quản lý của Nhà nước và góp phần thúc đẩy sự phát triển lành mạnh, công khai và minh bạch của hoạt động kinh doanh bất động sản, pháp luật về thị trường bất động sản từng bước được xây dựng và hoàn thiện với việc Quốc hội ban hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006. Tổng kết thực tiễn 08 năm thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 cho thấy, đạo luật này đã có những đóng góp tích cực đối với nền kinh tế được biểu

hiện trên một số khía cạnh chủ yếu như: tạo lập cơ sở pháp lý để Nhà nước quản lý thị trường bất động sản một cách có tổ chức; xác lập và bảo hộ quyền, lợi ích hợp pháp của các chủ thể tham gia thị trường bất động sản; đưa ra chế tài xử lý các hành vi vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản và góp phần nâng cao tính công khai, minh bạch của thị trường bất động sản Việt Nam, v.v.. Tuy nhiên, đặt trong bối cảnh đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới và hội nhập quốc tế thì bên cạnh những mặt tích cực, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 đã bộc lộ một số quy định không phù hợp, bất cập với thực tiễn phát triển đất nước trong giai đoạn hiện nay. Vì vậy, ngày 25/11/2014, Quốc hội khóa XIII, kỳ họp thứ 8 đã thông qua Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thay thế Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006. Đạo luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2015. Để giúp bạn đọc nắm bắt sâu sắc nội dung các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2020), tác giả biên soạn cuốn sách ***Bình luận khoa học Luật Kinh doanh bất động sản (hiện hành) (sửa đổi, bổ sung năm 2020)***. Đây là lần biên soạn đầu tiên nên chắc chắn không tránh khỏi những hạn chế, thiếu sót; tác giả chân thành cảm ơn mọi ý kiến phê bình, đóng góp của bạn đọc góp phần nâng cao chất lượng và hoàn thiện cuốn sách này.

Trân trọng cảm ơn!

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2020

TÁC GIẢ

PGS.TS. Nguyễn Quang Tuyền

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG



Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

Bình luận

Đối với các đạo luật thì việc xác định phạm vi điều chỉnh có ý nghĩa quan trọng; bởi lẽ, có xác định được phạm vi điều chỉnh mới tránh được sự chồng chéo, trùng lặp trong việc áp dụng pháp luật. Như chúng ta đã biết, pháp luật điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh giữa con người với nhau. Trong xã hội hiện đại, các mối quan hệ xã hội ngày càng đa dạng, phong phú và phức tạp; vì vậy, không thể có một bộ luật hay đạo luật mang tính tổng hợp điều chỉnh tất cả các quan hệ xã hội. Để việc điều chỉnh của pháp luật mang lại hiệu quả mong muốn thì hệ thống pháp luật được phân thành các bộ luật, đạo luật mà mỗi bộ luật, đạo luật lại có phạm vi điều chỉnh riêng. Đó là một nhóm quan hệ xã hội có cùng đặc điểm, tính chất được quy phạm pháp luật của bộ luật, đạo luật đó điều chỉnh. Phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, sửa đổi, bổ sung năm 2020 (sau đây viết gọn là

Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành) được xác định rõ, bao gồm: (i) Quy định về kinh doanh bất động sản; (ii) Quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; (iii) Quy định về quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

Như vậy, các hoạt động kinh doanh bất động sản, việc quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản và quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- 1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.*
- 2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.*

Bình luận

- 1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.*

Trước hết phải xác định đối tượng áp dụng là chủ thể nào, ai, tổ chức, cá nhân nào chịu sự điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành. Hay nói cách khác, đạo luật này ra đời áp dụng cho các tổ chức, cá nhân nào trong xã hội.

Điều 2 Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định các đối tượng áp dụng bao gồm:

Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Theo đó, mọi tổ chức, cá nhân không phân biệt là tổ chức kinh tế, cá nhân trong nước hay doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài đáp ứng các điều kiện do Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định đều được kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

- 2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.*

Điều này có nghĩa là không chỉ tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tham gia với tư cách là bên mua, bên bán bất động

sản; bên cho thuê, bên thuê bất động sản; bên cho thuê mua, bên thuê mua bất động sản; nhà môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản; kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, v.v. mà cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản cũng chịu sự áp dụng của đạo luật này. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản là cơ quan, tổ chức, cá nhân không kinh doanh bất động sản nhưng có mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi.

2. 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.

3. Nhà, công trình xây dựng có sẵn là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng.

4. 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.

5. Quản lý bất động sản là việc thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động về quản lý, khai thác và định đoạt bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng hoặc người có quyền sử dụng đất.

6. Sàn giao dịch bất động sản là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

7. Thuê mua nhà, công trình xây dựng là thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một khoản tiền và được sử dụng nhà, công trình xây dựng đó; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê; sau khi đã thanh toán đủ số tiền thuê mua thì bên thuê mua trở thành chủ sở hữu đối với nhà, công trình xây dựng đó.

8. Tư vấn bất động sản là hoạt động trợ giúp về các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản theo yêu cầu của các bên.

Bình luận

Như phần trên đã phân tích, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản. Vậy hiểu như thế nào là hoạt động kinh doanh bất động sản? Có giải mã được khái niệm này, chúng ta mới xác định rõ được phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành; đồng thời, sẽ giúp phân biệt được giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản nào là giao dịch dân sự về bất động sản và giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản nào là giao dịch kinh doanh bất động sản.

1. Kinh doanh bất động sản

Theo khoản 1 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành thì “*Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi*”. Như vậy, một giao dịch bất

động sản được xác định là kinh doanh bất động sản phải thỏa mãn các điều kiện cụ thể sau:

Một là, phải có việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản. Điều này có nghĩa là tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải đầu tư vốn để tạo lập ra bất động sản hàng hóa (thông qua hoạt động xây dựng nhà ở, công trình xây dựng), sau đó bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản hoặc đầu tư vốn để mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản có sẵn của tổ chức, cá nhân, sau đó bán lại, chuyển nhượng lại, cho thuê lại, cho thuê mua lại bất động sản;

Hai là, các hoạt động đầu tư xây dựng tạo lập bất động sản sau đó bán, cho thuê, cho thuê mua hoặc mua, thuê, thuê mua bất động sản có sẵn sau đó bán lại, cho thuê lại, cho thuê mua lại; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản phải hướng tới việc nhằm mục đích sinh lợi (hoạt động bỏ vốn đầu tư để kiếm lời trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản).

2. Thuê mua nhà, công trình xây dựng.

Theo Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành thì kinh doanh bất động sản được chia thành 02 lĩnh vực: (i) Mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua... nhà, công trình xây dựng có sẵn nhằm mục đích sinh lợi; (ii) Mua bán, chuyển nhượng, thuê mua, cho thuê mua lại... nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai nhằm mục đích sinh lợi.

Trong kinh doanh bất động sản, giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại nhà, công trình xây dựng nhằm mục đích sinh lợi là các giao dịch xuất hiện sớm nhất và mang tính phổ

biến. Tuy nhiên, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản là giao dịch mới hình thành và được ghi nhận trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 và Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành. Do đó, tại khoản 7 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản có sự giải thích về loại hình thuê mua nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản; theo đó: *“Thuê mua nhà, công trình xây dựng là thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một khoản tiền và được sử dụng nhà, công trình xây dựng đó; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê; sau khi đã thanh toán đủ số tiền thuê mua thì bên thuê mua trở thành chủ sở hữu đối với nhà, công trình xây dựng đó”*.

3. Kinh doanh dịch vụ bất động sản

Một trong những hình thức kinh doanh bất động sản ở nước ta hiện nay là kinh doanh dịch vụ bất động sản. Khác với kinh doanh nhà, công trình xây dựng, kinh doanh dịch vụ bất động sản là việc tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ nhằm hỗ trợ, trợ giúp các bên (bên bán và bên mua; bên cho thuê và bên thuê; bên cho thuê mua và bên thuê mua) thực hiện thành công giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản nhằm mục đích sinh lợi. Kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm các hoạt động tư vấn bất động sản, môi giới bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản. Các hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản này được hiểu như sau:

- 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.

- Quản lý bất động sản

Quản lý bất động sản là việc thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động về quản lý, khai thác và định đoạt bất động sản theo

ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng hoặc người có quyền sử dụng đất.

- Sàn giao dịch bất động sản

Sàn giao dịch bất động sản là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

- Tư vấn bất động sản

Tư vấn bất động sản là hoạt động trợ giúp về các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản theo yêu cầu của các bên.

4. Nhà, công trình xây dựng có sẵn và nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai

Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định 02 lĩnh vực kinh doanh bất động sản bao gồm kinh doanh nhà, công trình xây dựng có sẵn và kinh doanh nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai. Việc hiểu như thế nào là nhà, công trình xây dựng có sẵn và nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai có ý nghĩa quan trọng; bởi lẽ, có hiểu rõ nội hàm của các khái niệm này mới giúp chủ đầu tư kinh doanh bất động sản hoạt động kinh doanh đúng pháp luật, đồng thời, giúp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý có hiệu quả hoạt động kinh doanh bất động sản. Vì vậy, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành giải thích về nhà, công trình xây dựng có sẵn và nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai như sau:

Một là, nhà, công trình xây dựng có sẵn là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng.

Hai là, 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.

Điều 4. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản

1. Bình đẳng trước pháp luật; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn

trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không trái quy định của pháp luật.

2. Bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.

3. Kinh doanh bất động sản phải trung thực, công khai, minh bạch.

4. Tổ chức, cá nhân có quyền kinh doanh bất động sản tại khu vực ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Bình luận

Nguyên tắc kinh doanh bất động sản là nền tảng, cơ sở, sự định hướng cho hoạt động kinh doanh bất động sản công khai, minh bạch và đúng quy định của pháp luật. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản được ghi nhận trong Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành có giá trị áp dụng bắt buộc mọi tổ chức, cá nhân khi tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản phải tuân thủ. Theo Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành có 04 nguyên tắc kinh doanh bất động sản, bao gồm:

1. Nguyên tắc bình đẳng trước pháp luật; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không trái quy định của pháp luật.

Theo nguyên tắc này, mọi chủ thể kinh doanh bất động sản đều bình đẳng trước pháp luật. Họ có quyền và nghĩa vụ như nhau khi kinh doanh bất động sản. Pháp luật không có bất kỳ sự phân biệt, đối xử hoặc không có bất kỳ sự ưu ái, o bế nào đối với bất cứ tổ chức, cá nhân nào khi kinh doanh bất động sản. Nguyên tắc bình đẳng trước pháp luật góp phần tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh bất động sản bình đẳng cho mọi chủ thể, mọi thành

phần kinh tế; nâng cao tính cạnh tranh lành mạnh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Xét về bản chất, kinh doanh bất động sản là giao dịch dân sự được thực hiện giữa các chủ thể kinh doanh bất động sản với nhau hoặc giữa các chủ thể này với tổ chức, cá nhân có liên quan dựa trên cơ sở bình đẳng, tự do thỏa thuận ý chí của các bên. Hình thức pháp lý ghi nhận sự tự do thỏa thuận giữa các bên là hợp đồng kinh doanh bất động sản. Việc ghi nhận nguyên tắc tự do thỏa thuận ý chí dựa trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không trái quy định của pháp luật không chỉ bảo đảm quyền tự do kinh doanh của công dân được ghi nhận trong Hiến pháp năm 2013 mà còn tạo điều kiện để các chủ thể kinh doanh bất động sản chủ động, sáng tạo trong việc đưa ra các cam kết đối với nhau nhằm phù hợp với yêu cầu của các quy luật khách quan của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta. Tuy nhiên, cũng cần lưu ý là việc các chủ thể kinh doanh bất động sản tự do thỏa thuận phải trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên; đồng thời, không trái quy định của pháp luật. Có nghĩa là sự tự do thỏa thuận này không làm thiệt hại hoặc gây phương hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên kia và ngược lại.

2. Nguyên tắc bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành.

Nguyên tắc này không chỉ có ý nghĩa bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản; bởi lẽ, bên mua, bên thuê, bên thuê mua phải mất một khoản tiền lớn mới mua, thuê, thuê mua được bất động sản mà nếu bất động sản không đủ điều kiện để kinh doanh thì sẽ dẫn đến tình trạng họ bị “trắng tay” (bỏ tiền mua bất động sản chưa hợp pháp). Hơn nữa, nguyên tắc này còn phòng ngừa các hoạt động lừa đảo, chiếm đoạt tài sản của người khác vì mục đích vụ lợi khi có tổ chức, cá nhân

đưa bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật vào kinh doanh. Nguyên tắc này góp phần bảo đảm cho thị trường bất động sản hoạt động lành mạnh, ngăn ngừa tình trạng đầu cơ lũng đoạn làm méo mó, lệch lạc sự phát triển của hoạt động kinh doanh bất động sản.

3. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản phải trung thực, công khai, minh bạch.

Nguyên tắc này có ý nghĩa quan trọng trong điều kiện chỉ số công khai, minh bạch của thị trường bất động sản Việt Nam ở vào nhóm các nước có chỉ số công khai, minh bạch của thị trường bất động sản thấp; đồng thời, thực tiễn xảy ra không ít vụ việc kinh doanh bất động sản không trung thực, lừa đảo gây hoang mang cho người dân và các nhà đầu tư, doanh nghiệp trong và ngoài nước. Hơn nữa, thị trường bất động sản là một loại thị trường không hoàn hảo, tiềm ẩn rủi ro cho người mua, người thuê, người thuê mua bất động sản nếu các hoạt động trên thị trường này không công khai, minh bạch. Mức độ công khai, minh bạch của thị trường bất động sản còn khuyến khích hoạt động đầu tư kinh doanh của người dân và doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Có như vậy, thị trường bất động sản mới trở thành một kênh huy động vốn hiệu quả cho đầu tư phát triển nền kinh tế.

Kinh doanh bất động sản phải trung thực được hiểu là các thông tin về bất động sản niêm yết trên các sàn giao dịch bất động sản phản ánh đúng, chính xác, khách quan về hiện trạng bất động sản. Bên bán, bên cho thuê, bên cho thuê mua bất động sản phải cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin về bất động sản cho khách hàng. Các hoạt động quảng cáo, tư vấn, môi giới bất động sản; trình tự, thủ tục bán, thuê, thuê mua bất động sản, v.v. thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Kinh doanh bất động sản phải công khai, minh bạch được hiểu là mọi hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản phải được công bố công khai về thông tin bất động sản, về hồ sơ, giấy tờ pháp lý, bản vẽ thiết kế; trình tự, thủ tục thực hiện, giá cả, mức phí dịch vụ, v.v. tại trụ sở cơ quan, tổ chức kinh doanh bất động sản; tại ban quản lý dự án, tại sàn giao dịch bất động sản (đối với các bất động sản phải giao dịch tại sàn giao dịch bất động sản) một cách rộng rãi, cụ thể, rõ ràng và tường minh cho mọi người biết.

4. Nguyên tắc tổ chức, cá nhân có quyền kinh doanh bất động sản tại khu vực ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Nguyên tắc này xác định rõ phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân; họ có quyền kinh doanh bất động sản tại khu vực ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Điều này không chỉ tạo thuận lợi cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản mà còn tạo cơ sở pháp lý để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản. Tuân thủ nguyên tắc này vừa bảo đảm được quyền tự do kinh doanh của công dân vừa bảo vệ bí mật quốc phòng, an ninh của quốc gia.

Điều 5. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh

Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này (sau đây gọi là bất động sản) bao gồm:

- 1. Nhà, công trình xây dựng có sẵn của các tổ chức, cá nhân;*
- 2. Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của các tổ chức, cá nhân;*

3. Nhà, công trình xây dựng là tài sản công được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh;

4. Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất.

Bình luận

Trên thực tế, bất động sản được chia thành 02 loại: bất động sản hàng hóa và bất động sản không phải là hàng hóa. Đối với bất động sản không phải là hàng hóa như nhà ở công vụ, trụ sở cơ quan nhà nước, trụ sở của các tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, đất quốc phòng - an ninh, đất tôn giáo, đất di tích lịch sử, văn hóa - danh lam thắng cảnh, v.v. thì không được phép kinh doanh thu lợi nhuận. Chỉ những bất động sản là hàng hóa mới được phép kinh doanh. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành liệt kê cụ thể những loại bất động sản đưa vào kinh doanh, bao gồm:

1. Nhà, công trình xây dựng có sẵn của các tổ chức, cá nhân.

Nhà, công trình xây dựng có sẵn là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng. Điều này có nghĩa là nhà, công trình xây dựng có sẵn tính đến thời điểm ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua đã được xây dựng xong và đưa vào sử dụng (bao gồm sử dụng để ở, làm văn phòng, nơi kinh doanh, dịch vụ, v.v.). Nó là đối tượng của việc mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua. Tuy nhiên, không phải nhà, công trình xây dựng có sẵn của bất kỳ tổ chức, cá nhân nào cũng được đưa vào kinh doanh bất động sản mà chỉ nhà, công trình xây dựng có sẵn của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản (tổ chức, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép đăng ký kinh doanh bất động sản, được thành lập dưới hình thức doanh nghiệp, hợp tác xã hoặc tổ chức, hộ gia đình,

cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên và đáp ứng các điều kiện về kinh doanh bất động sản do pháp luật quy định) thì mới được đưa vào kinh doanh bất động sản.

2. Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của các tổ chức, cá nhân.

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. Điều này có nghĩa là tính đến thời điểm ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua thì nhà, công trình xây dựng đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng nhưng nó vẫn là đối tượng của việc mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua. Tuy nhiên, không phải nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của bất kỳ tổ chức, cá nhân nào cũng được đưa vào kinh doanh bất động sản mà chỉ nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản (tổ chức, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép đăng ký kinh doanh bất động sản, được thành lập dưới hình thức doanh nghiệp, hợp tác xã và đáp ứng các điều kiện về kinh doanh bất động sản do pháp luật quy định) thì mới được đưa vào kinh doanh bất động sản.

3. Nhà, công trình xây dựng là tài sản công được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh.

Nhà, công trình xây dựng là tài sản công được hiểu là nhà, công trình xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước và thuộc sở hữu của Nhà nước hay nhà, công trình xây dựng được tổ chức, cá nhân hiến tặng cho Nhà nước hay được Nhà nước trưng thu, trưng mua; nhà, công trình xây dựng vô chủ được Nhà nước quản lý... Đối với loại nhà, công trình xây dựng này chỉ được đưa vào kinh doanh bất động sản khi được cơ quan nhà nước có thẩm

quyền cho phép (cơ quan nhà nước có thẩm quyền ở đây là Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương).

4. Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất.

Do ở nước ta, đất đai thuộc sở hữu toàn dân mà Nhà nước đại diện chủ sở hữu, pháp luật đất đai chỉ cho phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất mà không cho phép mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại đất đai. Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất bao gồm:

- Đất mà tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất được tham gia thị trường bất động sản gồm:

i) Đất sản xuất nông nghiệp, đất rừng sản xuất không phải là rừng tự nhiên được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

ii) Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

iii) Đất nông nghiệp được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

iv) Đất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài.

v) Đất ở được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở; đất ở được Nhà nước giao cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; đất ở được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với

người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở.

vi) Đất ở do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng vào mục đích làm nhà ở đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

vii) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

viii) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

ix) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh do hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế đang sử dụng đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

- Đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hằng năm mà tài sản gắn liền với đất được tham gia thị trường bất động sản bao gồm:

i) Đất trồng cây lâu năm có vườn cây, đất rừng sản xuất có rừng, đất làm muối và đất nuôi trồng thủy sản đã đầu tư hạ tầng.

ii) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh mà đã đầu tư hạ tầng hoặc có công trình gắn liền với đất.

Điều 6. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh

1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm công khai thông tin về bất động sản theo các hình thức sau đây:

a) Tại trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;

b) Tại trụ sở Ban Quản lý dự án đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản;

c) Tại sàn giao dịch bất động sản đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản.

2. Nội dung thông tin về bất động sản bao gồm:

a) Loại bất động sản;

b) Vị trí bất động sản;

c) Thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản;

d) Quy mô của bất động sản;

đ) Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung đối với bất động sản là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, nhà chung cư;

e) Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến bất động sản;

g) Hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng bất động sản; hợp đồng bảo lãnh, văn bản cho phép bán, cho thuê mua của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;

h) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có);

i) Giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

Bình luận

Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh là vấn đề rất quan trọng trong kinh doanh bất động sản. Trên thế giới, công khai, minh bạch là một tiêu chí cơ bản để đánh giá, xếp hạng mức độ phát triển, tính hấp dẫn của thị trường bất động sản của một quốc gia. Hơn nữa, công khai thông tin về bất động sản

đưa vào kinh doanh còn ngăn ngừa tình trạng tham nhũng, tiêu cực, hối lộ và lợi ích nhóm trong kinh doanh bất động sản. Thực tế cho thấy các vụ lừa đảo, chiếm đoạt tài sản của tổ chức, cá nhân có nguyên nhân từ việc thiếu hoặc không công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh. Thị trường bất động sản Việt Nam được các tổ chức quốc tế đánh giá, xếp hạng ở nhóm các nước có chỉ số công khai, minh bạch thấp mà một trong những nguyên nhân là tính công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh không cao. Vì vậy, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định về việc công khai thông tin về bất động sản; cụ thể như sau:

1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm công khai thông tin về bất động sản theo các hình thức sau đây:

a) Tại trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;

b) Tại trụ sở Ban Quản lý dự án đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản;

c) Tại sàn giao dịch bất động sản đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản.

2. Nội dung thông tin về bất động sản phải được doanh nghiệp kinh doanh bất động sản công khai bao gồm:

a) Loại bất động sản;

b) Vị trí bất động sản;

c) Thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản;

d) Quy mô của bất động sản;

đ) Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung đối với bất động sản là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, nhà chung cư;

e) Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến bất động sản;

g) Hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng bất động sản; hợp đồng bảo lãnh, văn bản cho phép bán, cho thuê mua của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;

h) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có);

i) Giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

Điều 7. Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản

1. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư kinh doanh bất động sản phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng thời kỳ và từng địa bàn.

2. Nhà nước khuyến khích và có chính sách miễn, giảm thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng ưu đãi cho tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án được ưu đãi đầu tư.

3. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào của dự án; hỗ trợ đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào đối với dự án được ưu đãi đầu tư.

4. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư dự án dịch vụ công ích đô thị, công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.

5. Nhà nước có cơ chế, chính sách bình ổn thị trường bất động sản khi có biến động, bảo đảm lợi ích cho nhà đầu tư và khách hàng.

Bình luận

Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản thể hiện sự đối xử, quan tâm của Nhà nước đến các vấn đề

thuộc lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản nhằm định hướng, phát triển hoạt động kinh doanh bất động sản trên các phương diện cụ thể: khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư kinh doanh bất động sản. Bên cạnh đó, đối với phân khúc thị trường nhà ở xã hội dành cho người lao động, người có thu nhập thấp, hộ gia đình nghèo... thường không hấp dẫn các nhà đầu tư kinh doanh bất động sản do giá bán thấp hơn so với giá bán nhà ở thương mại thì Nhà nước khuyến khích và có chính sách miễn, giảm thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng ưu đãi cho tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án được ưu đãi đầu tư vào vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn nhằm thu hút nguồn vốn đầu tư vào phân khúc thị trường này góp phần tăng nguồn cung về nhà ở. Đây được coi như “tuyên ngôn” mang tính quyền lực nhà nước nhằm bảo đảm cơ sở chính trị - pháp lý cho Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành và quan hệ kinh doanh bất động sản ở nước ta.

Trong chính sách của Nhà nước về đầu tư kinh doanh bất động sản có một số nội dung cần lưu ý sau đây để thực hiện đúng và hiệu quả:

1. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư kinh doanh bất động sản phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng thời kỳ và từng địa bàn.

Điều này có nghĩa là việc đầu tư kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế được Nhà nước khuyến khích thông qua việc tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh bất động sản bình đẳng, hấp dẫn, công khai minh bạch và an toàn về mặt pháp lý. Tuy nhiên, tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư kinh doanh bất động sản không được trái hoặc đi ngược với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất

nước trong từng thời kỳ và từng địa bàn. Có nghĩa là trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế phải giải quyết hài hòa giữa lợi ích của tổ chức, cá nhân mình với lợi ích của Nhà nước, của xã hội nhằm góp phần thực hiện thành công mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng thời kỳ và từng địa bàn.

2. Nhà nước khuyến khích và có chính sách miễn, giảm thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng ưu đãi cho tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án được ưu đãi đầu tư.

Trong đầu tư kinh doanh bất động sản có những phân khúc thị trường như phân khúc thị trường nhà ở xã hội, các dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư kém hấp dẫn chủ đầu tư do tỷ suất lợi nhuận trên một đồng vốn đầu tư thấp hơn phân khúc thị trường nhà ở thương mại, nhà ở cao cấp, biệt thự v.v.. Để khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án được ưu đãi đầu tư, Nhà nước có chính sách miễn, giảm thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng ưu đãi cho chủ đầu tư vào lĩnh vực này.

3. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào của dự án; hỗ trợ đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào đối với dự án được ưu đãi đầu tư.

Dự án được ưu đãi đầu tư được Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư. Để tăng tính hấp dẫn đối với chủ đầu tư bỏ vốn vào các dự án được ưu đãi đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định chính sách Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào của dự án; hỗ trợ đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào đối với dự án được ưu đãi đầu tư. Vấn đề này có ý nghĩa trong điều kiện nguồn vốn từ ngân sách nhà nước đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật liên quan đến dự án còn hạn chế. Tuy nhiên, ở đây chúng ta cần lưu ý là:

Thứ nhất, Nhà nước bỏ vốn từ ngân sách đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân tự bỏ vốn của mình đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào của dự án thông qua sự ưu đãi từ chính sách đầu tư, chính sách thuế, v.v..

Thứ hai, trong khi đó, Nhà nước hỗ trợ đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào đối với dự án được ưu đãi đầu tư. Có nghĩa là, Nhà nước không bỏ vốn từ ngân sách để đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào đối với dự án được ưu đãi đầu tư. Việc xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào đối với dự án được ưu đãi đầu tư do tổ chức, cá nhân tự bỏ vốn thực hiện và Nhà nước hỗ trợ hoạt động này thông qua chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng; miễn, giảm tiền thuê đất, kéo dài thời gian cho vay vốn với lãi suất ưu đãi, v.v..

4. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư dự án dịch vụ công ích đô thị, công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.

Một dự án đầu tư kinh doanh bất động sản được coi là hoàn chỉnh, bài bản và mang tính chuyên nghiệp khi nó được đầu tư thực hiện đồng bộ hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hệ thống hạ tầng xã hội. Trên thực tế, một số dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, chủ đầu tư thường chú trọng xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật gắn bó và liên quan trực tiếp đến sản phẩm nhà ở để có thể bán, cho thuê, cho thuê mua nhằm quay vòng vốn đầu tư một cách nhanh nhất. Trong khi đó, các công trình dịch vụ công ích, công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án đầu tư kinh doanh bất động sản phục vụ cuộc sống của không chỉ đối với những người dân sinh sống trong những khu nhà ở này mà còn cả cộng đồng dân cư cư trú xung quanh dự án thì dường như chưa được đầu tư đúng mức để thực hiện. Trên thực tế, việc thiếu hoặc đầu tư không đồng bộ các dự án dịch vụ công ích đô thị, công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án đầu tư kinh doanh bất động sản không chỉ gây khó khăn, cản trở đến việc sinh hoạt, ăn ở của người

dân cư trú, sinh sống trong dự án phân khúc nhà ở mà còn chưa giúp cải thiện chất lượng cuộc sống của cư dân cư trú xung quanh. Vì vậy, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành xác định một chính sách trong đầu tư kinh doanh bất động sản là Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư dự án dịch vụ công ích đô thị, công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án đầu tư kinh doanh bất động sản. Điều này có nghĩa là: Nhà nước bỏ vốn ngân sách để đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư dự án dịch vụ công ích đô thị, công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thông qua việc thực hiện các chính sách ưu đãi đầu tư.

5. Nhà nước có cơ chế, chính sách bình ổn thị trường bất động sản khi có biến động, bảo đảm lợi ích cho nhà đầu tư và khách hàng.

Thị trường bất động sản rất nhạy cảm, phản ứng với mọi biến động về chính trị, kinh tế, xã hội; chính sách, pháp luật; tâm lý, thị hiếu, trình độ dân trí của người dân; tỷ giá hối đoái, lãi suất ngân hàng; sự tăng trưởng hay suy thoái của nền kinh tế, v.v.. Những biến động của thị trường bất động sản (biến động tích cực hay tiêu cực) cho dù là nhỏ nhất cũng gây ra tâm lý phấn khích hay hoang mang trong xã hội, ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích của nhà đầu tư và khách hàng. Do đó, bình ổn thị trường bất động sản thúc đẩy loại thị trường này phát triển ổn định, lành mạnh, công khai và minh bạch có ý nghĩa rất quan trọng góp phần kiềm chế lạm phát, bình ổn kinh tế vĩ mô, thực hiện chính sách an sinh xã hội. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành ghi nhận và khẳng định Nhà nước có cơ chế, chính sách bình ổn thị trường bất động sản khi có biến động, bảo đảm lợi ích cho nhà đầu tư và khách hàng.

Điều 8. Các hành vi bị cấm

1. Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này.

2. Quyết định việc đầu tư dự án bất động sản không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Không công khai hoặc công khai không đầy đủ, trung thực thông tin về bất động sản.

4. Gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản.

5. Huy động, chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích theo cam kết.

6. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

7. Cấp và sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng quy định của Luật này.

8. Thu phí, lệ phí và các khoản tiền liên quan đến kinh doanh bất động sản trái quy định của pháp luật.

Bình luận

Nếu nhìn vào nội dung quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành đối với những hành vi bị cấm có thể thấy rõ quan điểm của nhà làm luật là bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người mua, người thuê, người thuê mua bất động sản cũng như những đối tượng thụ hưởng các dịch vụ về kinh doanh bất động sản. Điều này là hợp lý; bởi lẽ, các chủ thể này luôn ở vị thế tiềm ẩn nguy cơ rủi ro cao, dễ bị mất tiền nếu giao dịch với nhà đầu tư, kinh doanh bất động sản, người bán, người cho thuê, người cho thuê mua bất động sản hoặc người cung cấp dịch vụ kinh doanh bất động sản không đủ tư cách pháp lý, hoạt động thiếu tính chuyên nghiệp và không tuân thủ đạo đức nghề nghiệp. Thực tế kinh doanh bất động sản cho thấy có rất nhiều trường hợp người mua, người thuê, người thuê mua bị lừa đảo, bị chiếm dụng tiền

hoặc “mất tiền oan” khi giao dịch với các đối tượng không đủ điều kiện kinh doanh bất động sản, không công bố công khai, đầy đủ, trung thực các thông tin về bất động sản hoặc bị giới “cò” nhà đất thổi giá lên cao gấp nhiều lần giá trị thực của bất động sản; thu phí, lệ phí và các khoản tiền liên quan đến kinh doanh bất động sản trái quy định của pháp luật, v.v.. Điều này không chỉ làm méo mó, lũng đoạn sự phát triển của thị trường bất động sản; làm giảm tính hấp dẫn của môi trường đầu tư kinh doanh bất động sản ở nước ta mà còn khiến người dân có tâm lý hoang mang, lo ngại khi muốn tham gia vào thị trường bất động sản.

Các hành vi bị Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành cấm được phân chia thành 02 nhóm:

Nhóm 1. Các hành vi bị cấm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

(i) Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành.

Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành được hiểu là tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản không thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã; kinh doanh không có giấy phép kinh doanh bất động sản do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

(ii) Quyết định việc đầu tư dự án bất động sản không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Quyết định việc đầu tư dự án bất động sản không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được hiểu là tổ chức, cá nhân quyết định đầu tư dự án bất động sản không đúng, trái hoặc vi phạm quy hoạch, kế hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Ví dụ: Quyết định việc đầu tư dự án bất động sản nhà ở trên đất được quy hoạch để xây dựng công viên, trường học; quyết định việc đầu tư dự án

bất động sản nhà ở trên đất được quy hoạch sử dụng vào mục đích nông nghiệp... là hành vi bị cấm trong kinh doanh bất động sản.

(iii) Không công khai hoặc công khai không đầy đủ, trung thực thông tin về bất động sản.

Không công khai hoặc công khai không đầy đủ, trung thực thông tin về bất động sản được hiểu là tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản cố tình che giấu, trì hoãn, không tự giác công khai hoặc công khai một phần, công khai không chính xác, không trung thực thông tin về bất động sản theo quy định của pháp luật.

(iv) Gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản.

Gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản là hành vi không trung thực, không đúng sự thật, che giấu thông tin về bất động sản... của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản nhằm mục đích vụ lợi, gây thiệt hại cho khách hàng và những chủ thể khác có liên quan.

(v) Huy động, chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích theo cam kết.

Huy động, chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích theo cam kết là hành vi bán, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai trái với quy định của pháp luật; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích theo cam kết ghi trong hợp đồng mua, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai.

(vi) Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước là hành vi của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất

động sản không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Trên thực tế, những hành vi này diễn ra phổ biến và gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, của xã hội và lợi ích hợp pháp của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản. Trong đó, đáng chú ý là các hành vi kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện do pháp luật quy định; không công khai hoặc công khai không đầy đủ, trung thực thông tin về bất động sản; gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản; huy động, chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích theo cam kết.

Nhóm 2. Các hành vi bị cấm trong kinh doanh dịch vụ bất động sản.

(i) Cấp và sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành.

Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành là hành vi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản cho người không đủ điều kiện cấp; cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng thời hạn sử dụng.

Sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành là hành vi sử dụng sai mục đích, cho mượn, cho thuê chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản để thực hiện việc làm gian dối, lừa đảo chiếm đoạt tiền của khách hàng, v.v. không đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành.

(ii) Thu phí, lệ phí và các khoản tiền liên quan đến kinh doanh bất động sản trái quy định của pháp luật.

Thu phí, lệ phí và các khoản tiền liên quan đến kinh doanh bất động sản trái quy định của pháp luật là hành vi của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản thu phí, lệ phí và các khoản tiền liên quan đến kinh doanh bất động sản trái quy định của pháp luật.

Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định cụ thể các hành vi bị cấm trong kinh doanh bất động sản không chỉ giúp các cơ quan nhà nước có thẩm quyền có cơ sở pháp lý để xử lý hành vi vi phạm pháp luật về lĩnh vực này mà còn tạo điều kiện cho tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và tổ chức, cá nhân khác nhận biết những hành vi nào không bị cấm và những hành vi nào bị cấm khi kinh doanh bất động sản. Từ đó, các chủ thể này định vị các hành vi khi thực hiện giao dịch kinh doanh bất động sản tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Chương II

KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CÓ SẴN



Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 9. Điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh

1. Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất;

c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

2. Các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

Bình luận

Bất động sản đưa vào kinh doanh không chỉ là bất động sản hàng hóa mà còn phải đáp ứng các điều kiện do pháp luật quy định. Với tư cách là hàng hóa thì bất động sản được đưa vào kinh doanh phải được “đóng gói” và các mã số thông tin, thông số phải đầy đủ, cụ thể, rõ ràng, chính xác về tình trạng pháp lý, về quyền sở hữu... nhằm bảo đảm sự an toàn pháp lý trong giao dịch bất động sản trên thị trường; đồng thời, ngăn ngừa rủi ro tiềm ẩn có thể xảy ra làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của người mua, người thuê, người thuê mua bất động sản. Nội dung này được Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành ghi nhận tại điều khoản về điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh. Với quy định về điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh, bên bán, bên cho thuê, bên cho thuê mua bất động sản biết được bất động sản phải đáp ứng những điều kiện cụ thể nào mới được đưa vào kinh doanh và không được đưa vào kinh doanh những bất động sản không đủ điều kiện do pháp luật quy định. Điều này giúp chủ thể kinh doanh bất động sản thực hiện việc sơ loại, lựa chọn bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản lựa chọn, tìm mua, thuê, thuê mua các bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; đồng thời, không thực hiện các giao dịch mua bán, thuê, thuê mua bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh nhằm tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định về điều kiện bất động sản đưa vào kinh doanh cụ thể như sau:

1. Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh

Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây: (i) Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư

kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; (ii) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất; (iii) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

2. Các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất

Các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây: (i) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; (ii) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất; (iii) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; (iv) Trong thời hạn sử dụng đất.

Điều 10. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp), trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Bình luận

Kinh doanh được phân loại thành 02 nhóm: Nhóm ngành, nghề kinh doanh không có điều kiện và nhóm ngành, nghề kinh doanh có điều kiện. Kinh doanh bất động sản thuộc nhóm ngành, nghề kinh doanh có điều kiện; bởi lẽ, bất động sản là tài sản có giá trị lớn đòi hỏi tổ chức, cá nhân muốn kinh doanh trong lĩnh vực này phải đáp ứng các điều kiện do pháp luật quy định. Nếu không quy định về điều kiện kinh doanh bất động sản thì dễ nảy sinh

tình trạng tổ chức, cá nhân lợi dụng đầu tư kinh doanh bất động sản để lừa đảo, chiếm đoạt tài sản của khách hàng. Thực tế đã có không ít tổ chức, cá nhân không đủ năng lực tài chính đã có hành vi lừa đảo, huy động tiền ứng trước của khách hàng khi đầu tư kinh doanh bất động sản gây thiệt hại cho người dân; ví dụ: Vụ việc lừa đảo, huy động vốn trái phép của Công ty cổ phần 1 tháng 5 tại Dự án Thanh Hà (quận Hà Đông - Hà Nội), vụ việc lừa đảo của Công ty cổ phần Bất động sản Việt Nam, vụ việc lừa đảo của doanh nhân Châu Thị Thu Nga - nguyên đại biểu Quốc hội thành phố Hà Nội tại dự án ở khu vực Cầu Diễn (quận Bắc Từ Liêm - Hà Nội), v.v.. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản được Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định bao gồm:

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp).

Điều này có nghĩa là tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản trước tiên phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (để trở thành chủ thể kinh doanh bất động sản). Doanh nghiệp được hiểu là tổ chức có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch, được thành lập hoặc đăng ký thành lập theo quy định của pháp luật nhằm mục đích kinh doanh. Theo Luật Doanh nghiệp năm 2020, tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản có thể thành lập các loại hình doanh nghiệp: Doanh nghiệp tư nhân; Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên; Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên; Công ty cổ phần; Công ty hợp danh. Nếu tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản không lựa chọn thành lập doanh nghiệp thì họ có thể thành lập hợp tác xã, đây là tổ chức kinh tế tập thể, đồng sở hữu, có tư cách pháp nhân, do ít nhất 07 thành viên tự nguyện thành lập và hợp tác tương trợ lẫn nhau trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, tạo việc làm nhằm đáp ứng nhu cầu chung của thành viên, trên cơ sở tự chủ, tự chịu trách nhiệm, bình đẳng và dân chủ trong quản lý hợp tác xã.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.

Đây là một nội dung mới của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành so với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006. Nhằm đáp ứng với thực tiễn và mức độ thị trường bất động sản nước ta vẫn còn nhiều phân khúc phát triển ở quy mô nhỏ lẻ và đưa mọi giao dịch về kinh doanh bất động sản trong xã hội vào phạm vi điều chỉnh của pháp luật, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật. Điều này vừa không gây trở ngại cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên vừa xác định rõ nghĩa vụ tài chính của các chủ thể này đối với Nhà nước.

Tuy nhiên, để quy định này nhanh chóng đi vào cuộc sống và phát huy tác dụng tích cực thì Nhà nước cần ban hành văn bản giải thích, hướng dẫn cụ thể về tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên để có cách hiểu thống nhất giữa các cơ quan thi hành pháp luật. Trên cơ sở đó, thực hiện quy định này thống nhất giữa các địa phương trong cả nước.

Điều 11. Phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

1. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:

a) Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

b) Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;

c) Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định của pháp luật về đất đai; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng kỹ thuật đó;

d) Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;

đ) Đối với đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

e) Đối với đất nhận chuyển nhượng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

g) Đối với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất;

h) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

i) Nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng, cho thuê đất đã có hạ tầng kỹ thuật đó.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:

a) Các hình thức quy định tại các điểm b, d, g và h khoản 1 Điều này;

b) Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;

c) Đối với đất thuê, đất nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất.

3. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:

a) Các hình thức quy định tại các điểm b, d, h khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều này;

b) Đối với đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất.

Bình luận

Không chỉ quy định về điều kiện kinh doanh bất động sản, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành còn đề cập cụ thể phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân. Mặc dù, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành cho phép tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tham gia kinh doanh bất động sản song phạm vi kinh doanh lĩnh vực này giữa các chủ thể trong và ngoài nước có sự khác nhau; cụ thể:

Thứ nhất, đối với tổ chức, cá nhân trong nước được mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; trong khi đó, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được kinh doanh bất động sản dưới hình thức này.

Thứ hai, tổ chức, cá nhân trong nước được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định của pháp

luật về đất đai; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng kỹ thuật đó đối với đất được Nhà nước giao. Trong khi đó, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được kinh doanh bất động sản dưới hình thức này.

Thứ ba, tổ chức, cá nhân trong nước được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua. Trong khi đó, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được kinh doanh bất động sản dưới hình thức này.

Thứ tư, tổ chức, cá nhân trong nước được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với đất nhận chuyển nhượng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng, cho thuê đất đã có hạ tầng kỹ thuật đó. Trong khi đó, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được kinh doanh bất động sản dưới hình thức này.

Thứ năm, tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất đối với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Trong khi đó, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được kinh doanh bất động sản dưới hình thức này (Xem bảng so sánh dưới đây).

Tổ chức, cá nhân trong nước	Người Việt Nam định cư ở nước ngoài	Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài
<i>1. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:</i>	<i>1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:</i>	<i>1. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:</i>

<p>a) Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>b) Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;</p> <p>c) Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định của pháp luật về đất đai; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng kỹ thuật đó;</p> <p>d) Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p>	<p>b) Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;</p> <p>d) Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p>	<p>b) Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;</p> <p>d) Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p>
---	--	--

<p>d) Đối với đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>e) Đối với đất nhận chuyển nhượng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>g) Đối với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất;</p> <p>h) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>i) Nhận chuyển nhượng, thuê quyền</p>	<p>g) Đối với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất;</p> <p>h) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p>	<p>h) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p>
--	--	---

<p>sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng, cho thuê đất đã có hạ tầng kỹ thuật đó.</p>	<p>2. Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>3. Đối với đất thuê, đất nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất.</p>	<p>2. Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>3. Đối với đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất.</p>
--	---	---

(Nguồn: tác giả tự so sánh, đối chiếu)

Điều 12. Yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh

1. Dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn và phải theo kế hoạch thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trình tự, thủ tục đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, đô thị, nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Dự án đầu tư bất động sản phải được thi công đúng tiến độ, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Bình luận

Như phần trên đã đề cập, muốn kinh doanh bất động sản thì một trong những yếu tố không thể thiếu là phải có bất động sản hàng hóa, tức là phải tạo ra nguồn cung bất động sản cho thị trường. Hàng hóa bất động sản được hình thành chủ yếu thông qua việc tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản bỏ vốn đầu tư xây dựng, sau đó kinh doanh bằng việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi. Tuy nhiên, đối với các bất động sản không phải là hàng hóa như nhà ở công vụ, trụ sở cơ quan nhà nước, trụ sở của tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội, trường học, bệnh viện, v.v. cũng được hình thành thông qua hoạt động đầu tư xây dựng của con người. Mặc dù có sự giống nhau ở việc đầu tư tạo lập bất động sản hàng hóa và bất động sản không phải là hàng hóa; song dự án đầu tư kinh doanh bất động sản phải đáp ứng yêu cầu do Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định. Các yêu cầu này bao gồm:

1. Dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn và phải theo kế hoạch thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Trên thực tế, không phải bất cứ loại đất nào, nằm ở bất cứ vị trí, khu vực nào cũng được sử dụng để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản. Để bảo đảm sự cân đối, tương thích, phù hợp và giải quyết hài hòa giữa vấn đề cung cấp nhà ở cho xã hội với quản lý đô thị; an ninh - quốc phòng, bảo vệ đất nông nghiệp, v.v. thì dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây

dựng nông thôn và phải theo kế hoạch thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn và phải theo kế hoạch thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là dự án đầu tư kinh doanh bất động sản tuân thủ đúng hoặc không trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn và phải theo kế hoạch thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trình tự, thủ tục đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, đô thị, nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản phải cần đến đất đai, thông qua hoạt động đầu tư vốn, xây dựng. Hơn nữa, dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thường được thực hiện ở đô thị - nơi có nhu cầu cao về phân khúc bất động sản nhà ở. Như vậy, việc thực hiện đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh chịu sự quy chiếu điều chỉnh của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, đô thị, nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan. Có nghĩa là việc thực hiện đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh phải tuân theo quy định của các lĩnh vực pháp luật này. Vì vậy, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định trình tự, thủ tục đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, đô thị, nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Dự án đầu tư bất động sản phải được thi công đúng tiến độ, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Một trong những yêu cầu của dự án đầu tư bất động sản là phải được thi công đúng tiến độ và bảo đảm chất lượng công trình theo quy chuẩn của Bộ Xây dựng. Trên thực tế, có không ít dự án

đầu tư bất động sản không thực hiện đúng tiến độ (mà có rất nhiều lý do được chủ đầu tư đưa ra để biện minh cho việc chậm tiến độ cam kết) và chất lượng công trình không bảo đảm. Điều này không chỉ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người mua, người thuê, người thuê mua bất động sản mà còn gây lãng phí đến nguồn vốn đầu tư của xã hội. Do đó, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định một trong những yêu cầu của dự án đầu tư bất động sản phải được thi công đúng tiến độ, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng là cần thiết.

Dự án đầu tư bất động sản phải được thi công đúng tiến độ theo quy định của pháp luật về xây dựng là dự án đầu tư bất động sản được thi công xây dựng và hoàn thành việc nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng.

Dự án đầu tư bất động sản phải bảo đảm chất lượng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng là dự án đầu tư bất động sản được thi công xây dựng đáp ứng các tiêu chuẩn, quy chuẩn về chất lượng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 13. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản

1. Thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật.

2. Bảo đảm nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được phê duyệt.

3. Chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

4. Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho người mua hoặc kể từ ngày hết hạn thuê mua thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

5. Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản.

Bình luận

Kinh doanh bất động sản là lĩnh vực kinh doanh có điều kiện. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản thông qua việc bỏ vốn thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản (gọi chung là chủ đầu tư kinh doanh bất động sản) không chỉ đáp ứng điều kiện về năng lực tài chính mà còn phải có trách nhiệm trong việc triển khai thực hiện dự án. Trên thực tế đã xảy ra không ít trường hợp chủ đầu tư không thực hiện trách nhiệm của mình gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng; thậm chí có chủ đầu tư còn vi phạm pháp luật thực hiện hành vi lừa đảo, gian dối trong kinh doanh nhằm chiếm đoạt tài sản của người mua, người thuê, người thuê mua bất động sản, v.v. gây rối loạn, méo mó, lệch lạc sự phát triển của thị trường bất động sản. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản để chủ đầu tư dự án nắm được và tuân thủ đúng, đầy đủ trách nhiệm của mình trong kinh doanh bất động sản; đồng thời, tạo cơ sở pháp lý cho việc xử lý đối với chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ trách nhiệm của mình.

Trong nội dung quy định trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản, chúng ta cần lưu ý một số vấn đề cụ thể sau đây:

1. Thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật.

Tuân thủ pháp luật là nguyên tắc phổ quát được áp dụng đối với mọi cơ quan, tổ chức, cá nhân trong xã hội (trong đó có chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản). Trong điều kiện xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa ở nước ta thì nguyên tắc này lại càng được đặc biệt chú trọng và đề cao. Trên thực tế, với mong muốn thu được lợi nhuận tối đa, không ít chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản đã vi phạm pháp luật trong việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản. Hậu quả là không chỉ gây thiệt hại cho quyền và lợi ích hợp pháp của người dân với tư cách là bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản; của ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng với tư cách là bên cho vay vốn, v.v. mà còn làm cho thị trường bất động sản phát triển méo mó, lệch lạc, mất niềm tin của công chúng, từ đó giảm tính hấp dẫn của môi trường đầu tư kinh doanh. Do đó, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định một trong những trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản là thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật.

2. Bảo đảm nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được phê duyệt.

Một trong những thách thức của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản là giải quyết “bài toán vốn” đáp ứng nhu cầu đầu tư, kinh doanh bất động sản. Có không ít chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản hạn chế về năng lực tài chính nên khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đã không thể triển khai thực hiện dự án kinh doanh bất động sản hoặc triển khai thực hiện một

phần dự án buộc phải dừng tiến độ. Điều này không chỉ làm lãng phí tài nguyên đất đai của quốc gia mà còn gây lãng phí tiền vốn, công sức của chính chủ đầu tư dự án. Vì vậy, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định trách nhiệm của chủ đầu tư kinh doanh bất động sản phải bảo đảm nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được phê duyệt. Quy định nêu trên buộc chủ đầu tư phải cân nhắc, xem xét cẩn trọng về nguồn tài chính trước khi đưa ra quyết định thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản. Hơn nữa, quy định này còn góp phần “sàng lọc”, lựa chọn các chủ đầu tư có tiềm lực, khả năng tài chính để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản theo đúng tiến độ đã được phê duyệt.

3. Chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

Đây là một nội dung mới của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành. Thực tế thời gian qua cho thấy, có không ít các dự án nhà chung cư, chủ đầu tư xây dựng xong nhà phần thô đã giao cho người mua vào ở; trong khi thiếu hẳn hoặc xây dựng không đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu chung cư kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Điều này gây khó khăn cho người mua, người thuê, người thuê mua nhà trong quá trình sinh sống. Các tiện ích của phân khúc nhà chung cư cao tầng do chủ đầu tư mang lại không tương xứng với số tiền rất lớn mà người dân phải bỏ ra để mua căn hộ chung cư. Mặt khác, nhiều chủ đầu tư bàn giao nhà ở xây thô nhưng không hoàn thiện phần mặt ngoài mà để cho người mua nhà phải tự hoàn thiện. Điều này

không chỉ khiến khách hàng phải bỏ thêm một khoản tiền không nhỏ để hoàn thiện phần mặt ngoài mà còn gây ra tình trạng lộn xộn, không đồng bộ trong lĩnh vực xây dựng. Vì vậy, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành đã bổ sung quy định cụ thể, rõ ràng trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản là chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

4. Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho người mua hoặc kể từ ngày hết hạn thuê mua thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

Tổng kết 08 năm thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 cho thấy, một trong những hạn chế của đạo luật này là chưa quy định rõ ràng trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản trong việc làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê, bên thuê mua. Trên thực tế, có rất nhiều người mua nhà chung cư của chủ đầu tư ở khu vực Nhân Chính (quận Thanh Xuân - Hà Nội), khu vực Mỹ Đình (quận Nam Từ Liêm - Hà Nội), v.v. và chuyển đến sinh sống đã nhiều năm nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Điều này khiến quyền sở hữu đối với nhà ở hợp pháp của họ không

được bảo đảm và gây trở ngại cho việc thực hiện các giao dịch dân sự về nhà ở. Hơn nữa, hình ảnh của giới đầu tư kinh doanh bất động sản không gây được thiện cảm trong mắt người dân, làm méo mó sự phát triển của thị trường bất động sản, v.v.. Khắc phục nhược điểm này, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành bổ sung quy định rõ ràng về thời hạn cụ thể và trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản trong việc làm thủ tục để Nhà nước 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, bên thuê mua nhà; theo đó: *“Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho người mua hoặc kể từ ngày hết hạn thuê mua thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận”*.

5. Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản.

Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản được hiểu là chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản không được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân là bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện việc ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản với khách hàng.

Quy định này nhằm đề cao và ràng buộc trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản trong việc ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản. Mặt khác, ngăn ngừa bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác

kinh doanh hoặc góp vốn lợi dụng việc góp một số vốn nhất định để thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản nhằm mục đích kiếm lời (hình thức đầu tư theo kiểu “bán lúa non” hoặc “lướt sóng”).

Điều 14. Đối tượng được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân trong nước được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua các loại bất động sản.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được thuê các loại bất động sản để sử dụng; được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng để sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo đúng công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng đó.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để kinh doanh theo quy định tại Điều 11 của Luật này.

Bình luận

Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định đối tượng được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bao gồm tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên, việc mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản của

doanh nghiệp kinh doanh bất động sản của các đối tượng này có một số điểm đáng chú ý sau đây:

Thứ nhất, tổ chức, cá nhân trong nước được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua các loại bất động sản. Trong khi đó, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được thuê mà không được mua, nhận chuyển nhượng, thuê mua các loại bất động sản để sử dụng. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở. Có nghĩa là trong trường hợp Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua, thuê, thuê mua nhà ở thì phải tuân theo các quy định về nhà ở.

Thứ hai, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng để sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo đúng công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng đó.

Thứ ba, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để kinh doanh nhưng phải theo quy định tại Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành (*Xem bảng so sánh dưới đây*).

Tổ chức, cá nhân trong nước	Người Việt Nam định cư ở nước ngoài	Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài	Tổ chức, cá nhân nước ngoài
<i>1. Tổ chức, cá nhân trong nước được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua các loại bất động sản.</i>	<i>1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được thuê các loại bất động sản để sử dụng.</i>		<i>1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được thuê các loại bất động sản để sử dụng.</i>

	<p>2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng để sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo đúng công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng đó.</p> <p>4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để kinh doanh theo quy định tại Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành.</p>	<p>3. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng để sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo đúng công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng đó.</p> <p>4. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để kinh doanh theo quy định tại Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành.</p>	
--	--	---	--

(Nguồn: tác giả tự so sánh, đối chiếu)

Điều 15. Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản

Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng.

Trường hợp Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.

Bình luận

Một trong những nội dung được các bên tham gia giao dịch kinh doanh bất động sản đặc biệt quan tâm là giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản. Bởi lẽ, giá này ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích của cả bên bán, bên cho thuê, bên cho thuê mua bất động sản (sau đây gọi chung là bên bán bất động sản) và bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản (sau đây gọi chung là bên mua bất động sản). Đối với bên bán bất động sản, nếu giá bán cao thì họ thu được khoản tiền lợi nhuận cao. Ngược lại, đối với bên mua bất động sản, nếu giá bán thấp thì họ sẽ mất ít tiền hơn để có quyền sở hữu và quyền sử dụng bất động sản. Trên thực tế, nhiều giao dịch kinh doanh bất động sản không thành công do các bên không đạt được sự thống nhất về giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản. Tuy nhiên, giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản xác định theo giá nào là hợp lý: giá mua bán bất động sản trên thị trường hay giá mua bán bất động sản do Nhà nước xác định tại thời điểm giao dịch bất động sản?

Do mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản là các giao dịch dân sự được xác lập dựa trên sự tự do thỏa thuận ý chí giữa các bên; vì vậy, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng. Điều này phù hợp với nguyên tắc tự do kinh doanh trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Trong trường hợp bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản đối với phân khúc nhà ở xã hội, nhà ở do Nhà nước bỏ vốn đầu tư mà Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực

hiện theo quy định đó. Điều này là hợp lý, bởi vì: *một* là, đối với nhà ở xã hội, doanh nghiệp đầu tư kinh doanh loại hình nhà ở này được hưởng các ưu đãi về giá thuê đất, về lãi suất vay vốn, v.v.. Mặt khác, chính sách nhà ở xã hội mang ý nghĩa nhân đạo và an sinh xã hội sâu sắc, Nhà nước phải chi phối giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua loại hình nhà này; nếu không, những người nghèo, người có thu nhập thấp sẽ không có đủ khả năng tài chính để có thể có chỗ ở; *hai* là, đối với nhà ở do Nhà nước bỏ vốn đầu tư và là người chủ sở hữu loại nhà đó thì đương nhiên giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua sẽ do Nhà nước quyết định.

Điều 16. Thanh toán trong giao dịch bất động sản

1. Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và phải tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán.

2. Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi rõ trong hợp đồng.

Bình luận

1. Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và phải tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán.

Thanh toán trong giao dịch bất động sản là một trong những nội dung mà bên bán, bên cho thuê, bên cho thuê mua và bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản rất quan tâm. Bởi lẽ, nội dung này ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích của các bên tham gia giao dịch bất động sản. Đối với bên bán, bên cho thuê, bên cho thuê mua bất động sản; việc bên mua, bên thuê, bên thuê mua chậm

thanh toán sẽ gây thiệt hại vật chất cho họ khi mà quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản đã được chuyển từ bên bán, bên cho thuê, bên cho thuê mua sang bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản. Đối với bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản cũng rất quan tâm đến vấn đề thanh toán trong giao dịch bất động sản; bởi họ muốn biết cụ thể số tiền mà mình phải trả cho bên bán, bên cho thuê, bên cho thuê mua. Hơn nữa, việc biết được vấn đề thanh toán trong giao dịch bất động sản còn giúp cho bên mua, bên thuê, bên thuê mua chủ động cân đối về khả năng tài chính và xác định thời điểm cụ thể để thanh toán. Do giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản là giao dịch dân sự nên nguyên tắc tự do thỏa thuận không chỉ được các bên tôn trọng mà còn được Nhà nước bảo hộ. Vì vậy, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành không quy định bắt buộc về phương thức thanh toán cụ thể trong giao dịch bất động sản mà chỉ đưa ra quy định mang tính chất tùy nghi, lựa chọn đối với các bên như sau: *“Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và phải tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán”*. Như vậy, theo quy định hiện hành, các bên tự thỏa thuận việc thanh toán trong giao dịch bất động sản nhưng không được trái với quy định của pháp luật về thanh toán hoặc không bị pháp luật về thanh toán cấm (ví dụ: các bên không được thỏa thuận phương thức thanh toán bằng ngoại tệ). Tuy nhiên, việc thỏa thuận này phải ghi rõ trong hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản để ràng buộc trách nhiệm pháp lý đối với cam kết này của các bên.

2. *Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi rõ trong hợp đồng.*

Thực tiễn thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản cho thấy một trong những vi phạm của các bên là việc bên mua, bên

thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán gây thiệt hại cho bên bán, bên cho thuê, bên cho thuê mua bất động sản. Ngược lại, bên bán, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản gây thiệt hại cho bên mua, bên thuê, bên thuê mua. Như vậy, rõ ràng trong trường hợp này một bên đã vi phạm cam kết gây thiệt hại cho bên kia và ngược lại. Vì vậy, việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản được đặt ra là hiển nhiên. Tuy nhiên, như phần trên đã đề cập, giao dịch về bất động sản là giao dịch dân sự nên việc phạt và bồi thường thiệt hại do các bên thỏa thuận và phải được ghi rõ trong hợp đồng.

Điều 17. Hợp đồng kinh doanh bất động sản

1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản:

a) Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng;

b) Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng;

c) Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng;

d) Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;

đ) Hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản.

2. Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận, trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên là hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật này thì phải công chứng hoặc chứng thực.

3. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công

chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng.

4. Chính phủ quy định các loại hợp đồng mẫu kinh doanh bất động sản.

Bình luận

1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Hợp đồng kinh doanh bất động sản là hình thức pháp lý thể hiện sự hợp tác, thiện chí; ý chí thỏa thuận, cam kết của các bên trong giao dịch kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, cần phải xác định những loại hợp đồng cụ thể nào là hợp đồng kinh doanh bất động sản; bởi lẽ, trên thực tế có nhiều loại hợp đồng liên quan đến bất động sản nhưng không phải tất cả các hợp đồng này đều là hợp đồng kinh doanh bất động sản. Để giải đáp băn khoăn này, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định hợp đồng kinh doanh bất động sản bao gồm các loại hợp đồng cụ thể sau đây:

- a) Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng.
- b) Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng.
- c) Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.
- d) Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất.
- đ) Hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản.

2. Hình thức của hợp đồng kinh doanh bất động sản và vấn đề công chứng, chứng thực hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Theo quy định của pháp luật hợp đồng, có hai hình thức cơ bản của hợp đồng, bao gồm hợp đồng miệng và hợp đồng bằng văn bản. Tuy nhiên, do bất động sản là tài sản có giá trị rất lớn, nên Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Quy định này là

cần thiết nhằm ghi nhận rõ ràng, cụ thể cam kết, thỏa thuận của các bên trong kinh doanh bất động sản và là cơ sở, căn cứ để xác định trách nhiệm pháp lý trong trường hợp một bên vi phạm cam kết của mình gây thiệt hại cho bên kia.

Kinh doanh bất động sản mang bản chất là giao dịch dân sự, nên Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận. Đối với các giao dịch mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên là hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật này¹ thì phải công chứng hoặc chứng thực. Bởi lẽ, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì cần ràng buộc trách nhiệm pháp lý đối với các cam kết của họ chặt chẽ hơn bằng sự xác nhận của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền thông qua việc công chứng hoặc chứng thực.

3. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là vấn đề có ý nghĩa rất quan trọng; bởi nó xác định kể từ thời gian cụ thể nào, các cam kết, thỏa thuận của các bên trong kinh doanh bất động sản được ghi nhận trong hợp đồng có giá trị pháp lý ràng buộc lẫn nhau. Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản cho thấy, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng rất có ý nghĩa. Trong trường hợp không xác định được thời điểm có hiệu lực của hợp đồng thì rất khó áp dụng chế tài buộc bên vi phạm cam kết phải bồi thường thiệt hại do hành vi của mình gây ra cho bên kia. Do hợp đồng kinh doanh bất động sản là một loại hợp đồng dân sự cụ

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật (khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành).

thể nên thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng. Đối với trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng.

4. Chính phủ quy định các loại hợp đồng mẫu kinh doanh bất động sản.

Trên thực tế, không phải bất cứ ai, bất cứ bên nào tham gia xác lập giao dịch về kinh doanh bất động sản cũng đều am hiểu về pháp luật và có thể soạn thảo nội dung hợp đồng kinh doanh bất động sản đúng pháp luật. Vì vậy, để bảo đảm sự thống nhất, chặt chẽ, đầy đủ về các điều khoản bắt buộc và phù hợp quy định của pháp luật; đồng thời, phòng tránh rủi ro về thiệt hại cho các bên thì việc quy định hợp đồng mẫu kinh doanh bất động sản là cần thiết. Quy định các loại hợp đồng mẫu kinh doanh bất động sản để các bên tham khảo trong quá trình đàm phán, soạn thảo, ký kết hợp đồng kinh doanh bất động sản. Theo Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành, Chính phủ quy định các loại hợp đồng mẫu kinh doanh bất động sản.

Điều 18. Nội dung hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng

Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng phải có các nội dung chính sau đây:

- 1. Tên, địa chỉ của các bên;*
- 2. Các thông tin về bất động sản;*
- 3. Giá mua bán, cho thuê, cho thuê mua;*
- 4. Phương thức và thời hạn thanh toán;*
- 5. Thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo;*
- 6. Bảo hành;*

- 7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;*
- 8. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;*
- 9. Phạt vi phạm hợp đồng;*
- 10. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý;*
- 11. Giải quyết tranh chấp;*
- 12. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.*

Bình luận

Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng là loại hợp đồng phổ biến trong kinh doanh bất động sản; do giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng chiếm số lượng lớn trong các giao dịch kinh doanh bất động sản ở nước ta. Vì vậy, việc quy định nội dung của loại hợp đồng này là cần thiết nhằm bảo đảm các điều khoản ghi trong hợp đồng không trái pháp luật. Hơn nữa, việc quy định nội dung hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng nhằm bảo đảm sự định hướng thống nhất đối với các điều khoản cần thiết trong việc đàm phán, ký kết hợp đồng giữa các bên trong kinh doanh bất động sản thông qua các giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng. Điều này có nghĩa là dựa trên nội dung hợp đồng mẫu về mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng mà các bên tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản đàm phán, thương lượng đi đến sự thống nhất trong việc ký kết hợp đồng bảo đảm các điều khoản không trái với quy định của pháp luật hoặc không bị pháp luật cấm.

Theo Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành, hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng phải có các nội dung chính (các điều khoản bắt buộc) sau đây:

1. Tên, địa chỉ của các bên.
2. Các thông tin về bất động sản.

3. Giá mua bán, cho thuê, cho thuê mua.
4. Phương thức và thời hạn thanh toán.
5. Thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo.
6. Bảo hành.
7. Quyền và nghĩa vụ của các bên.
8. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng.
9. Phạt vi phạm hợp đồng.
10. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý.
11. Giải quyết tranh chấp.
12. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Mục 2

MUA BÁN NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 19. Nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng

1. Việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất.

2. Việc mua bán nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Phân định rõ diện tích, trang thiết bị sử dụng chung và diện tích, trang thiết bị sử dụng riêng của các chủ sở hữu;

b) Quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu sau khi mua các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng là quyền sử dụng chung và phải thống nhất theo một hình thức sử dụng ổn định lâu dài hoặc thuê, nếu là quyền sử dụng đất thuê thì phải thống nhất về thời hạn thuê đất.

3. Bên mua nhà, công trình xây dựng, các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải kèm theo hồ sơ về nhà, công trình xây dựng.

5. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng là thời điểm bên bán bàn giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua hoặc bên mua đã thanh toán đủ tiền cho bên bán, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Bình luận

Nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng là cơ sở, nền tảng, định hướng chủ đạo chi phối hành vi của các bên tham gia giao dịch về mua bán nhà, công trình xây dựng. Nguyên tắc này được quy định rõ trong Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành. Tìm hiểu nội dung nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng, chúng ta cần lưu ý những vấn đề cụ thể sau:

1. Việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất.

Trên thực tế, nhà, công trình xây dựng được xây dựng trên đất và gắn liền với đất thành một khối thống nhất không thể tách rời. Nhà, công trình xây dựng không thể tồn tại biệt lập với đất đai. Vì vậy, việc mua bán nhà, công trình xây dựng không thể không có sự chuyển dịch đất đai từ người bán sang người mua. Tuy nhiên, do tính chất đặc thù của chế độ sở hữu đất đai ở nước ta - đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý¹ - nên pháp luật nghiêm cấm việc mua bán đất đai mà chỉ cho phép chuyển quyền sử dụng đất. Do đó, việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải gắn với việc chuyển quyền sử dụng đất. Việc ghi nhận nguyên tắc này nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người mua nhà, công trình xây dựng. Họ bỏ ra một khoản tiền lớn để mua nhà, công trình xây dựng thì phải được

1. Điều 4 Luật Đất đai năm 2013, sửa đổi, bổ sung năm 2018.

quyền sở hữu và quyền sử dụng không chỉ đối với nhà, công trình xây dựng mà còn cả quyền sử dụng đất.

2. Việc mua bán nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Phân định rõ diện tích, trang thiết bị sử dụng chung và diện tích, trang thiết bị sử dụng riêng của các chủ sở hữu

Phân khúc nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng đã và đang phát triển mạnh mẽ tại các đô thị ở nước ta (đặc biệt tại Thủ đô Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh) - nơi “đất chật, người đông” - nhằm giải quyết nhu cầu về nhà ở ngày càng tăng của xã hội và khai thác tối đa lợi thế về vị trí của đất đai. Thời gian qua, ở một số khu chung cư phát sinh tranh chấp giữa cư dân sinh sống trong các khu chung cư với Ban quản lý tòa nhà chung cư hoặc với chủ đầu tư về phí dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe máy; duy tu bảo dưỡng thang máy, bảo đảm vệ sinh môi trường, phòng, chống cháy, nổ hoặc một số hộ dân tự ý sử dụng phần diện tích sử dụng chung của tòa nhà, v.v.. Nguyên nhân của các tranh chấp này là do không phân định rõ phần diện tích, trang thiết bị sử dụng chung của tòa nhà và phần diện tích, trang thiết bị sử dụng riêng của các chủ sở hữu khi ký kết hợp đồng mua bán nhà. Khắc phục tình trạng này, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định một trong những nguyên tắc mua bán nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng phải bảo đảm phân định rõ diện tích, trang thiết bị sử dụng chung và diện tích, trang thiết bị sử dụng riêng của các chủ sở hữu.

b) Quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu sau khi mua các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng là quyền sử dụng chung và phải thống nhất theo một hình thức sử dụng ổn định lâu dài hoặc thuê, nếu là quyền sử dụng đất thuê thì phải thống nhất về thời hạn thuê đất.

Một trong những vấn đề mà người mua nhà chung cư quan tâm là quyền sử dụng đất của loại nhà ở này. Ai là người có quyền

sử dụng đất của nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng: Chủ đầu tư hay người mua căn hộ? Thời hạn sử dụng đất là bao lâu? Nội dung này chưa được Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 đề cập cụ thể. Tuy nhiên, kể từ khi Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành ra đời, những băn khoăn trên của người mua nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng đã được giải đáp với quy định cụ thể: *Quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu sau khi mua các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng là quyền sử dụng chung và phải thống nhất theo một hình thức sử dụng ổn định lâu dài hoặc thuê, nếu là quyền sử dụng đất thuê thì phải thống nhất về thời hạn thuê đất.*

3. Bên mua nhà, công trình xây dựng, các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Một trong những thông điệp mà Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành muốn chuyển tải đến người dân là Nhà nước tôn trọng và bảo hộ quyền, lợi ích hợp pháp của cư dân sống trong tòa nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng. Sau khi kết thúc việc mua bán, họ được sở hữu các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng. Điều này được thể hiện thông qua quy định: *Bên mua nhà, công trình xây dựng, các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.*

4. Việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải kèm theo hồ sơ về nhà, công trình xây dựng. Nhà, công trình xây dựng phải có hồ sơ về nhà, công trình xây dựng nhằm thể hiện rõ ràng, đầy đủ các thông tin về bất động sản.

Sở dĩ pháp luật quy định về nguyên tắc này nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua nhà, công trình xây dựng. Theo đó, hàng

hóa bất động sản phải được “đóng gói” có đầy đủ, rõ ràng, chính xác thông tin kèm theo trước khi đem ra mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua trên thị trường; tránh tình trạng thông tin về bất động sản tù mù, không đầy đủ, không chính xác, không trung thực gây ra “kẽ hở” cho việc lợi dụng để thực hiện hành vi lừa đảo, chiếm dụng tiền của người mua nhà, công trình xây dựng. Hậu quả làm cho thị trường bất động sản bị rối loạn, chỉ số công khai minh bạch của thị trường bất động sản thấp, ảnh hưởng xấu đến môi trường đầu tư kinh doanh. Hơn nữa, điều này bảo đảm thực hiện một trong những nguyên tắc kinh doanh bất động sản được ghi nhận trong Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành: “*Kinh doanh bất động sản phải trung thực, công khai, minh bạch*”¹.

5. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng là thời điểm bên bán bàn giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua hoặc bên mua đã thanh toán đủ tiền cho bên bán, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng là thời điểm bên bán chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng của mình cho bên mua hoặc bên mua đã thanh toán đủ tiền cho bên bán, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trên thực tế, có không ít trường hợp phát sinh tranh chấp do hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản không xác định rõ thời điểm chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng hoặc có trường hợp bên bán không chịu chuyển giao quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng cho bên mua hay bên mua không thanh toán đủ tiền cho bên bán. Việc quy định rõ thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng nhằm tạo lập căn cứ pháp lý để xác định lỗi và truy cứu trách nhiệm của các bên khi vi phạm nội dung này.

1. Khoản 3 Điều 4 Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành.

Điều 20. Bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán cho bên mua. Trường hợp nhà, công trình xây dựng đang trong thời hạn bảo hành thì bên bán có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Thời hạn bảo hành nhà, công trình xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở; trường hợp đã hết thời hạn bảo hành thì do các bên thỏa thuận.

Bình luận

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán cho bên mua. Trường hợp nhà, công trình xây dựng đang trong thời hạn bảo hành thì bên bán có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Bảo hành nhà, công trình xây dựng khác với bảo trì nhà, công trình xây dựng. Bảo hành nhà, công trình xây dựng là trách nhiệm của chủ đầu tư, bên bán nhà, công trình xây dựng trong việc cam kết bảo đảm chất lượng, tiêu chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn xây dựng đối với nhà, công trình xây dựng và các trang thiết bị lắp đặt trong tòa nhà, công trình xây dựng đối với khách hàng/bên mua nhà, công trình xây dựng. Trong thời gian bảo hành nhà, công trình xây dựng, chủ đầu tư, bên bán có trách nhiệm sửa chữa mọi hư hỏng, trục trặc đối với các trang thiết bị kỹ thuật lắp đặt, vận hành trong tòa nhà, công trình xây dựng. Bảo trì là trách nhiệm của người sử dụng nhà, công trình xây dựng trong việc kiểm tra định kỳ mức độ an toàn, các thông số kỹ thuật, định mức tiêu chuẩn kỹ thuật; sửa chữa, thay thế các bộ phận hư hỏng nhằm bảo đảm các thông số kỹ thuật cho phép, sự an toàn cho người sử dụng; ví dụ: bảo trì thang máy của tòa nhà, bảo trì hệ thống cảnh báo cháy của tòa nhà,

bảo trì hệ thống cấp khí gas, hệ thống cấp nước, thoát nước thải, bảo trì hệ thống điện, v.v..

Như vậy, bên bán phải có trách nhiệm bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán cho bên mua. Điều này có nghĩa là mọi hư hỏng, trục trặc về trang thiết bị sử dụng chung của tòa nhà thì chủ đầu tư/bên bán phải bỏ tiền sửa chữa, thay thế. Trường hợp nhà, công trình xây dựng đang trong thời hạn bảo hành thì bên bán có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Thời hạn bảo hành nhà, công trình xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở; trường hợp đã hết thời hạn bảo hành thì do các bên thỏa thuận.

Việc xác định rõ thời hạn bảo hành nhà, công trình xây dựng có ý nghĩa trong việc quy kết trách nhiệm của bên bán nhà, công trình xây dựng. Trong thời hạn bảo hành nhà, công trình xây dựng, bên bán nhà, công trình xây dựng có trách nhiệm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng không do lỗi của bên mua nhà, công trình xây dựng gây ra. Hết thời hạn bảo hành nhà, công trình xây dựng thì trách nhiệm bảo trì thuộc Ban Quản trị tòa nhà (người đại diện cho cư dân sinh sống trong tòa nhà) hoặc cơ quan quản lý, vận hành nhà, công trình xây dựng. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định thời hạn bảo hành nhà, công trình xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng giữa bên bán với bên mua nhằm xác định rõ trách nhiệm bảo hành nhà, công trình xây dựng của bên bán. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành thì do các bên thỏa thuận.

Điều 21. Quyền của bên bán nhà, công trình xây dựng

1. Yêu cầu bên mua nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Yêu cầu bên mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp không có thỏa thuận thì chỉ được thu tiền của bên mua không vượt quá 95% giá trị hợp đồng khi người mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Yêu cầu bên mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận.

4. Không bàn giao nhà, công trình xây dựng khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

5. Yêu cầu bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra.

6. Các quyền khác trong hợp đồng.

Bình luận

Quyền của bên bán nhà, công trình xây dựng được ghi rõ trong hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng. Theo từ điển Luật học: “Quyền: Khái niệm pháp lý dùng để chỉ những điều mà pháp luật công nhận và bảo đảm thực hiện đối với cá nhân, tổ chức để theo đó cá nhân được hưởng, được làm, được đòi hỏi mà không ai được ngăn cản, hạn chế¹”. Như vậy, quyền của bên bán nhà, công trình xây dựng là khả năng mà bên bán nhà, công trình xây dựng được hưởng, được làm, được đòi hỏi bên mua nhà, công trình xây dựng và tổ chức, cá nhân khác phải tôn trọng, không được ngăn cản, hạn chế được pháp luật bảo hộ. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định quyền của bên bán nhà, công trình xây dựng, bao gồm:

1. Yêu cầu bên mua nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Quyền năng này xem ra có vẻ như vô lý; bởi lẽ, người mua nhà,

1. Viện Khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp: *Từ điển Luật học*, Nxb. Từ điển Bách khoa và Nxb. Tư pháp, Hà Nội, 2006, tr.648.

công trình xây dựng bỏ ra một số tiền lớn để mua nhà, công trình xây dựng thì đương nhiên họ phải nhận nhà, công trình xây dựng. Tuy nhiên, trên thực tế, có trường hợp người mua không chịu nhận nhà, công trình xây dựng. Bởi lẽ, tại thời điểm ký kết hợp đồng mua nhà, công trình xây dựng, họ mua với giá cao. Đến thời điểm bàn giao nhà, công trình xây dựng, giá nhà trên thị trường rớt giá do thị trường bất động sản lâm vào tình trạng trầm lắng hoặc kinh tế suy thoái do thiên tai, dịch bệnh, v.v.. Để không phải gánh chịu rủi ro lớn về thiệt hại vật chất, bên mua nhà, công trình xây dựng trì hoãn, không chịu nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng và thanh toán nốt tiền mua cho bên bán. Hậu quả là quyền và lợi ích hợp pháp của bên bán nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại. Vì vậy, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định quyền của bên bán nhà, công trình xây dựng yêu cầu bên mua nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Điều này được luận giải rõ hơn; đó là, có quan điểm cho rằng quy định trên là không cần thiết; bởi lẽ, người mua nhà, công trình xây dựng phải bỏ ra một số tiền lớn để có được quyền sở hữu, quyền quản lý và quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng thì đương nhiên họ phải nhận nhà, công trình xây dựng do bên bán bàn giao. Tuy nhiên, trên thực tế hoạt động kinh doanh bất động sản lại không hề đơn giản. Phương thức thanh toán được bên mua nhà, công trình xây dựng lựa chọn phổ biến nhất trong kinh doanh bất động sản là thanh toán cho chủ đầu tư thành nhiều đợt tương ứng với tiến độ thực hiện dự án nhà ở, công trình xây dựng; do họ không có đủ khả năng tài chính để thanh toán hết một lần. Có không ít người mua nhà, công trình xây dựng nhằm mục đích bán lại, cho thuê lại để kiếm lời gặp thời điểm phân khúc nhà, công trình xây dựng bị “rớt giá” (có nghĩa là giá mà bên mua nhà, công trình xây dựng thỏa thuận mua và được ghi trong hợp đồng mua

bán ký kết với chủ đầu tư dự án cao hơn giá mua bán nhà, công trình xây dựng thực tế tại thời điểm họ thanh toán hết số tiền mua cho bên bán); tiềm ẩn nguy cơ bị thua lỗ nếu tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tài chính với chủ đầu tư (bên bán nhà, công trình xây dựng). Vì vậy, bên mua nhà, công trình xây dựng không chịu nhận nhà, công trình xây dựng và không tiếp tục thanh toán tiền mua nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng cho bên bán.

2. Yêu cầu bên mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp không có thỏa thuận thì chỉ được thu tiền của bên mua không vượt quá 95% giá trị hợp đồng khi người mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trên thực tế, không phải người mua nhà, công trình xây dựng nào cũng có đủ năng lực và khả năng tài chính để có thể thanh toán đủ tiền một lần cho bên bán mà phải thanh toán tiền thành nhiều đợt. Có không ít trường hợp khi các bên thỏa thuận, ký kết hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng tại thời điểm giá nhà trên thị trường tăng cao. Tuy nhiên, sau một thời gian thi công, nhà, công trình xây dựng hoàn thành, nghiệm thu bàn giao cho bên mua thì giá nhà trên thị trường sụt giảm do sự “đóng băng” hoặc “sốt lạnh” của thị trường bất động sản khiến người mua cảm thấy mình bị mua hớ. Họ không chịu thanh toán nốt số tiền mua nhà. Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bên bán, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định quyền của bên bán nhà yêu cầu bên mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng. Mặt khác, để ràng buộc trách nhiệm giữa các bên trong vấn đề làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định trường hợp không có thỏa thuận thì chỉ được thu tiền của

bên mua không vượt quá 95% giá trị hợp đồng khi người mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Yêu cầu bên mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận.

Giao dịch mua bán nhà, công trình xây dựng là sự thỏa thuận giữa bên bán và bên mua dựa trên sự tự do thỏa thuận ý chí của các bên. Giao dịch này chỉ có thể thực hiện được khi bên mua và bên bán cùng có sự hợp tác, thiện chí trong việc thực hiện các thủ tục mua bán. Vì vậy, bên bán nhà, công trình xây dựng có quyền yêu cầu bên mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận.

4. Không bàn giao nhà, công trình xây dựng khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Do bất động sản cố định về vị trí địa lý, không di dời được nên việc mua bán nhà, công trình xây dựng thực chất là việc chuyển giao quyền sở hữu, quyền quản lý và quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng giữa bên bán với bên mua khi bên mua nhà, công trình xây dựng trả đủ tiền mua cho bên bán theo đúng thỏa thuận. Vì vậy, bên bán nhà, công trình xây dựng có quyền không bàn giao nhà, công trình xây dựng khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

5. Yêu cầu bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra.

Một nguyên tắc cơ bản của trách nhiệm dân sự về bồi thường thiệt hại là người nào gây thiệt hại thì phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do lỗi của mình. Xét về bản chất, mua bán nhà, công trình xây dựng là một giao dịch dân sự cụ thể. Nó được thực hiện dựa trên sự tự do thỏa thuận ý chí giữa bên bán với bên mua nhà, công trình xây dựng. Vì vậy, khi bên mua gây thiệt hại cho bên bán thì bên bán nhà, công trình xây dựng có quyền yêu cầu

bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra. Trường hợp bên mua không thực hiện hoặc thoái thác thực hiện việc này thì bên bán nhà, công trình xây dựng có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. Các quyền khác trong hợp đồng.

Bên cạnh các quyền cơ bản nêu trên, bên bán nhà, công trình xây dựng còn có các quyền khác theo thỏa thuận với bên mua và được ghi trong hợp đồng. Điều này thể hiện sự linh hoạt của pháp luật nhằm tôn trọng và đề cao sự tự nguyện của các bên trong việc xác lập các quyền của bên bán trong giao dịch mua bán nhà, công trình xây dựng.

Điều 22. Nghĩa vụ của bên bán nhà, công trình xây dựng

1. Thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có).

2. Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã bán trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua.

3. Thực hiện các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

4. Giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua 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.

5. Bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán theo quy định tại Điều 20 của Luật này.

6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

7. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Bình luận

Khoa học pháp lý của thế giới nói chung và khoa học pháp lý của nước ta nói riêng ghi nhận quyền của chủ thể tương ứng với nghĩa vụ mà nó phải thực hiện trong một quan hệ pháp luật: *“Nghĩa vụ: Việc phải làm theo bổn phận của mình. Mối quan hệ phát sinh giữa một hay nhiều chủ thể (gọi là người có nghĩa vụ) phải làm một công việc, thực hiện một hành vi hoặc không được làm một công việc, một hành vi, vì lợi ích của một hoặc nhiều chủ thể khác (gọi là người có quyền). Khái niệm này thể hiện sự ràng buộc giữa các bên có liên quan trong những mối quan hệ cụ thể, trước hết là một phạm trù đạo đức học phản ánh trách nhiệm của chủ thể - một cá nhân, một tập đoàn, một giai cấp, một dân tộc, đối với những việc phải làm trong những điều kiện xã hội cụ thể, trước một tình hình xã hội nhất định tại một thời điểm nhất định. Trong đời sống nhà nước - pháp luật, nghĩa vụ là khái niệm được sử dụng rất phổ biến, nhất là trong lĩnh vực giao lưu dân sự, trong đó chủ yếu là hợp đồng dân sự (như hợp đồng mua, bán, vay mượn...), hành vi dân sự đơn phương (như lập di chúc, hứa thưởng và thi có giải...), chiếm hữu, sử dụng tài sản, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật, gây thiệt hại do hành vi trái pháp luật, thực hiện công việc không có ủy quyền... Về đối tượng của nghĩa vụ, đó có thể là tài sản, công việc phải làm hoặc không được làm như trong lĩnh vực dân sự, các đối tượng này phải được chỉ định đích xác để thuận lợi trong việc thực hiện và tránh xảy ra tranh chấp (ví dụ: hợp đồng mua bán tài sản mà tài sản là vật đặc định...). Ngoài ra, đối tượng của nghĩa vụ còn là những giá trị không phải là tài sản như nghĩa vụ công dân (nghĩa vụ quân sự, nghĩa vụ tôn trọng, chấp hành pháp luật). Thông thường, nghĩa vụ luôn đi đôi với quyền như quyền công dân đi liền với nghĩa vụ công dân; làm nghĩa vụ thì phải được hưởng quyền. Một chủ thể làm nghĩa vụ là để thỏa*

mãn nhu cầu, đòi hỏi, lợi ích của một chủ thể khác có quyền như người vay nợ có nghĩa vụ trả nợ cho người cho vay, người có quyền đòi khi nợ đến ngày phải trả được thỏa thuận từ trước”¹. Điều này xác lập sự bình đẳng, công bằng về quyền và nghĩa vụ của mọi công dân. Tương ứng với quyền thì bên bán nhà, công trình xây dựng có các nghĩa vụ cụ thể sau:

1. Thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có).

Để bán nhà, công trình xây dựng với giá cao nhất có không ít người bán che giấu hoặc không cung cấp đầy đủ thông tin về những hạn chế đối với quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng. Điều này ảnh hưởng thậm chí gây thiệt hại lớn đến quyền và lợi ích chính đáng của người mua bởi họ phải bỏ ra một khoản tiền lớn để mua quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng song quyền sở hữu này của người bán có những hạn chế và không tương xứng với số tiền mà người mua đã bỏ ra. Mặt khác, việc che giấu hoặc không cung cấp đầy đủ các thông tin nêu trên thể hiện tư cách, tâm thế không trong sáng, đàng hoàng của bên bán nhà, công trình xây dựng. Vì vậy, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định bên bán nhà, công trình xây dựng có nghĩa vụ thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có).

2. Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã bán trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua.

Trên thực tế, việc mua bán nhà, công trình xây dựng được xác định là hoàn thành khi bên bán bàn giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ, giấy tờ pháp lý có liên quan cho bên mua. Trong thời gian chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua thì bên bán có nghĩa vụ bảo quản nhà, công trình xây dựng đã bán.

1. Viện Khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp: *Từ điển Luật học*, Sđd, tr.560.

3. Thực hiện các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

Giao dịch mua bán nhà, công trình xây dựng được xác định là hoàn thành khi bên mua đứng tên chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, trên thực tế, có không ít người bán nhà, công trình xây dựng cho rằng sau khi ký kết hợp đồng, nhận tiền và giao hồ sơ, giấy tờ nhà cho người mua là việc mua bán đã hoàn thành. Họ không chịu hợp tác với người mua để làm tiếp các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật. Hậu quả là người mua không thể đứng tên chủ sở hữu hợp pháp trong giấy tờ nhà, công trình xây dựng. Hơn nữa, để trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế có không ít người bán lựa chọn hình thức mua bán nhà theo giấy tờ viết tay mà không thực hiện các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật. Điều này không chỉ tiềm ẩn rủi ro cho người mua nhà, công trình xây dựng mà còn làm thị trường bất động sản phát triển méo mó và có chỉ số công khai minh bạch thấp. Vì vậy, khi bán nhà, công trình xây dựng, bên bán có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

4. Giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua 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.

Đây là một nghĩa vụ mà người bán nhà, công trình xây dựng phải thực hiện nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người mua. Việc thực hiện nghĩa vụ này của bên bán nhà sẽ tránh phát sinh các tranh chấp, khiếu kiện liên quan đến việc mua bán nhà, công trình xây dựng.

Giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua 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 là việc bên bán bàn giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua 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.

5. Bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán theo quy định tại Điều 20 của Luật này.

Bên mua nhà, công trình xây dựng phải bỏ ra một số tiền rất lớn trả cho bên bán để có được quyền sở hữu, quyền quản lý, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng. Do vậy, bên bán phải có nghĩa vụ bán nhà, công trình xây dựng bảo đảm chất lượng, đúng công năng, v.v. theo đúng thỏa thuận đã cam kết. Đây không chỉ là trách nhiệm pháp lý mà còn là lương tâm, đạo đức nghề nghiệp và văn hóa kinh doanh của bên bán nhà, công trình xây dựng. Vì vậy, việc bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán theo quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành là nghĩa vụ của bên bán nhà, công trình xây dựng.

6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Nếu như bên bán nhà, công trình xây dựng có quyền yêu cầu bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra thì tương ứng trong trường hợp bên bán gây thiệt hại phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra. Điều này bảo đảm sự tương thích trong các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành về quyền và nghĩa vụ của bên bán nhà, công trình xây dựng.

Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra là việc bên bán nhà, công trình xây dựng có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do lỗi

của mình gây ra tương xứng với mức độ, hậu quả thiệt hại. Việc bồi thường thiệt hại do các bên thỏa thuận. Trường hợp không thỏa thuận được, bên mua có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân để nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

7. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Pháp luật của các nước trên thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng quy định khi tổ chức, cá nhân có thu nhập vượt quá mức thu nhập trung bình của một người trong xã hội thì Nhà nước sẽ điều tiết một phần thu nhập này vào ngân sách nhà nước thông qua việc thu thuế thu nhập nhằm tránh sự gia tăng bất hợp lý khoảng cách giữa người giàu và người nghèo trong xã hội.

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đem lại tỷ suất lợi nhuận lớn cho chủ đầu tư so với các lĩnh vực đầu tư khác do lượng cung về bất động sản không đáp ứng nhu cầu của xã hội. Có nghĩa là chủ đầu tư kinh doanh bất động sản thường có doanh thu lớn từ việc bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản. Vì vậy, họ phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật, bao gồm nghĩa vụ nộp thuế, phí và lệ phí, v.v..

8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Bên cạnh các nghĩa vụ cụ thể trên đây, bên bán nhà, công trình xây dựng còn phải thực hiện những nghĩa vụ khác. Tuy nhiên, những nghĩa vụ này lại rất phong phú, đa dạng và khác nhau phụ thuộc vào sự thỏa thuận giữa các bên trong từng thương vụ mua bán nhà, công trình xây dựng mà pháp luật không thể liệt kê hết được. Hơn nữa, việc liệt kê này là không cần thiết nhằm bảo đảm tính linh hoạt, tôn trọng sự cam kết, thỏa thuận của bên bán nhà, công trình xây dựng đối với bên mua. Vì vậy, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành chỉ quy định một số nghĩa vụ cụ thể, quan trọng nhất của bên bán nhà, công trình xây dựng đối với bên mua và đối với Nhà nước; còn các nghĩa vụ khác do các bên

thương lượng, thỏa thuận và cam kết được ghi trong hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng.

Điều 23. Quyền của bên mua nhà, công trình xây dựng

1. 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.

2. 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.

3. Yêu cầu bên bán bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 20 của Luật này.

4. 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.

5. Các quyền khác trong hợp đồng.

Bình luận

Không chỉ quy định quyền của bên bán nhà, công trình xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành còn đề cập cụ thể quyền của bên mua nhà, công trình xây dựng. Điều này bảo đảm sự bình đẳng về quyền của các bên (bên bán và bên mua) trong quan hệ mua bán nhà, công trình xây dựng; bảo đảm sự tương thích về quyền và nghĩa vụ giữa các bên; theo đó, quyền của bên bán nhà, công trình xây dựng tương ứng với nghĩa vụ của bên mua nhà, công trình xây dựng và ngược lại. Hơn nữa, đạo luật này quy định quyền của bên mua nhà, công trình xây dựng là hợp lý; bởi lẽ, bên mua nhà, công trình xây dựng phải mất một khoản tiền khá lớn trả cho bên bán nên họ có quyền yêu cầu bên bán nhà, công trình xây dựng phải thực hiện những việc làm nhất định nhằm bảo

đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong quan hệ mua bán nhà, công trình xây dựng. Các quyền năng cụ thể của bên mua nhà, công trình xây dựng bao gồm:

1. 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.

Do nhà, công trình xây dựng là tài sản có giá trị lớn nên pháp luật quy định về thủ tục mua bán rất chặt chẽ nhằm bảo đảm quyền lợi cho các bên trong quan hệ mua bán nhà, công trình xây dựng. Tuy nhiên, trên thực tế có không ít chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại chỉ chú ý đến việc thực hiện một số thủ tục để cốt làm sao nhận được hết tiền mua từ phía người mua nhà, công trình xây dựng. Sau khi đã nhận hết số tiền mua nhà, công trình xây dựng của bên mua thì chủ đầu tư dự án (bên bán) trì hoãn, dằng dụa không làm tiếp các thủ tục mua bán còn lại theo đúng thỏa thuận. Điều này khiến người mua nhà, công trình xây dựng không thể có được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho dù họ đã quản lý, sử dụng nhà, công trình xây dựng trong một vài năm. Trong trường hợp này, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành cho phép bên mua nhà, công trình xây dựng có 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. Nếu bên bán nhà, công trình xây dựng không thực hiện yêu cầu này có nghĩa là họ đã vi phạm pháp luật và bên mua nhà, công trình xây dựng có đủ cơ sở pháp lý để khởi kiện bên bán nhà, công trình xây dựng ra Tòa án nhân dân đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. 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.

Trên thực tế, có không ít chủ đầu tư dự án nhà, công trình xây dựng không thực hiện đúng cam kết giao nhà, công trình xây dựng theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua nhà, công trình xây dựng. Có trường hợp chủ đầu tư dự án nhà, công trình xây dựng nhận tiền của người mua nhà, công trình xây dựng nhưng không thực hiện việc giao nhà theo đúng thời hạn đã cam kết được báo chí phản ánh là hiện tượng chiếm dụng vốn của khách hàng. Tương tự, nhiều người mua nhà, công trình xây dựng đã không được chủ đầu tư dự án nhà, công trình xây dựng 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. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định một trong những quyền năng của bên mua nhà, công trình xây dựng là 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. Trường hợp bên bán nhà, công trình xây dựng cố tình không thực hiện hoặc thực hiện không đúng quy định này thì bên mua nhà, công trình xây dựng có quyền khởi kiện vụ việc tại Tòa án nhân dân đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Yêu cầu bên bán bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 20 của Luật này.

Theo khoản 8 Điều 26 Luật Nhà ở năm 2014, sửa đổi, bổ sung năm 2019, 2020 chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm: “Bảo hành nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; thực hiện các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định của pháp luật”. Như vậy, bảo hành nhà ở, công trình xây dựng thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở

thương mại. Do đó, khi mua nhà ở, công trình xây dựng thì người mua có quyền yêu cầu bên bán (chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại) bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành khi có sự hư hỏng, trục trặc trong vận hành, sử dụng trang thiết bị hoặc chất lượng nhà, công trình xây dựng xuống cấp, không an toàn đe dọa tính mạng, sức khỏe và cuộc sống sinh hoạt bình thường của mình.

4. 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.

Khoản 5 Điều 21 Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định bên bán nhà, công trình xây dựng có quyền yêu cầu bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra. Tương tự, trong trường hợp bên bán nhà, công trình xây dựng gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra thì bên mua nhà, công trình xây dựng cũng có quyền 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.

5. Các quyền khác trong hợp đồng.

Việc quy định quyền năng này của bên mua nhà, công trình xây dựng nhằm bảo đảm sự tương thích với nội dung tại khoản 6 Điều 21 Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành về quyền của bên bán nhà, công trình xây dựng.

Điều 24. Nghĩa vụ của bên mua nhà, công trình xây dựng

1. Thanh toán đủ tiền mua nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

2. 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.

3. Phối hợp với bên bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

4. 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.

5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

6. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Bình luận

Tương ứng với các quyền của bên mua nhà, công trình xây dựng ghi nhận tại Điều 23 trên đây, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định các nghĩa vụ của chủ thể này, bao gồm:

1. Thanh toán đủ tiền mua nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

Thanh toán đủ tiền mua nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng là nghĩa vụ hàng đầu của bên mua nhà, công trình xây dựng. Bởi lẽ, trong quan hệ mua bán nói chung và quan hệ mua bán nhà, công trình xây dựng nói riêng chỉ khi bên mua thanh toán đủ tiền theo đúng thời hạn và phương thức thỏa thuận ghi rõ trong hợp đồng thì bên bán mới chuyển giao nhà, công trình xây dựng (do nhà ở, công trình xây dựng cố định về vị trí địa lý, không di dời được nên thực chất của quan hệ mua bán nhà, công trình xây dựng là bên bán chuyển giao quyền sở hữu, quyền quản lý và quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng cho bên mua).

2. 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.

Như phần trên đã phân tích, một trong những đặc điểm cơ bản của thị trường bất động sản là yếu tố “cung” về bất động sản

thường đáp ứng chậm hơn yếu tố “cầu” về bất động sản. Điều này là dễ hiểu bởi lẽ, để tạo lập bất động sản hàng hóa, chủ đầu tư kinh doanh bất động sản phải bỏ vốn, thời gian, công sức, v.v. xây dựng nhà, công trình xây dựng. Hơn nữa, ở nước ta, do tính chất đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước đại diện chủ sở hữu nên để tiếp cận đất đai triển khai thực hiện dự án xây dựng nhà ở, công trình xây dựng chủ đầu tư kinh doanh bất động sản phải mất một thời gian khá dài để thực hiện các thủ tục xin giao đất, thuê đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng. Mặt khác, thị trường bất động sản luôn biến động và phản ứng nhạy cảm với bất kỳ sự thay đổi nào về chính trị, kinh tế, xã hội, tỷ giá hối đoái, lãi suất cho vay của ngân hàng, chính sách, pháp luật, v.v.. Vì vậy, tồn tại một khoảng thời gian lên đến vài năm giữa thời điểm ký kết hợp đồng, thanh toán tiền mua nhà, công trình xây dựng với thời điểm nhận bàn giao nhà, công trình xây dựng. Trong khoảng thời gian này, giá cả của nhà, công trình xây dựng trên thị trường luôn biến động. Thị trường bất động sản rơi vào tình trạng trầm lắng, “đóng băng” hoặc phân khúc nhà ở, công trình xây dựng bị rớt giá nên có không ít người mua là chủ đầu tư thứ cấp (người mua nhà, công trình xây dựng sau đó bán, cho thuê lại nhằm mục đích kiếm lời) không muốn nhận bàn giao nhà và không chịu thanh toán hết số tiền mua nhà còn thiếu cho chủ đầu tư. Điều này gây tác động tiêu cực đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên bán nhà, công trình xây dựng. Do đó, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định nghĩa vụ của bên mua nhà, công trình xây dựng là phải 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.

3. Phối hợp với bên bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Theo quy định của pháp luật dân sự, giao dịch mua bán nhà, công trình xây dựng được xác định là hoàn thành khi bên mua

đứng tên chủ sở hữu đối với nhà, công trình xây dựng. Tuy nhiên, trên thực tế có không ít người dân quan niệm khi mua bán nhà, công trình xây dựng tại thời điểm bàn giao hết tiền mua nhà, công trình xây dựng cho bên bán là giao dịch mua bán hoàn thành hoặc có một số người mua nhà, công trình xây dựng không thực hiện các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật với mục đích trốn tránh thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Điều này không chỉ làm cho thị trường bất động sản phát triển méo mó, lệch lạc mà còn tạo điều kiện cho các giao dịch mua bán nhà, công trình xây dựng không chính thức (giao dịch mua bán nhà, công trình xây dựng “ngầm”) tồn tại. Để từng bước kiểm chế và ngăn chặn tình trạng này, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định nghĩa vụ của bên mua nhà, công trình xây dựng phải phối hợp với bên bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

4. 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.

Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định nghĩa vụ của bên mua nhà, công trình xây dựng là phải bảo đảm quyền, lợi ích chính đáng của bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê khi thời hạn thuê còn hiệu lực, trong trường hợp mua nhà, công trình xây dựng đang cho thuê. Điều này là hợp lý bởi lẽ, pháp luật không cấm tổ chức, cá nhân mua nhà, công trình xây dựng đang cho thuê trong trường hợp hợp đồng cho thuê còn hiệu lực. Tuy nhiên, người mua nhà, công trình xây dựng phải bảo đảm quyền, lợi ích của bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê cho đến khi hết thời hạn thuê nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp của người thuê nhà.

5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Bên mua nhà, công trình xây dựng được quyền yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại do lỗi của họ gây ra. Tương thích với

quyền năng này, bên mua nhà, công trình xây dựng có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra. Đây là một minh chứng chứng minh quyền của chủ thể luôn đi liền với nghĩa vụ mà chủ thể đó phải thực hiện trong một quan hệ pháp luật mà quan hệ pháp luật về mua bán nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản là một trường hợp cụ thể.

6. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Việc quy định nghĩa vụ này của bên mua nhà, công trình xây dựng nhằm bảo đảm sự tương ứng với nội dung tại khoản 8 Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành về nghĩa vụ của bên bán nhà, công trình xây dựng.

Mục 3

CHO THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 25. Nguyên tắc cho thuê nhà, công trình xây dựng

Nhà, công trình xây dựng cho thuê phải bảo đảm chất lượng, an toàn, vệ sinh môi trường và các dịch vụ cần thiết khác để vận hành, sử dụng bình thường theo công năng, thiết kế và các thỏa thuận trong hợp đồng.

Bình luận

Nhà, công trình xây dựng cho thuê được quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành là đối tượng được chủ đầu tư đưa vào kinh doanh nhằm mục đích thu lợi nhuận. Điều này có nghĩa là chủ đầu tư kinh doanh bất động sản được quyền kinh doanh nhà, công trình xây dựng - với tư cách là một loại bất động sản hàng hóa - thông qua phương thức cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê để thu lợi nhuận. Tuy nhiên, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bên thuê thì nhà, công trình xây dựng đưa vào hoạt động kinh doanh thông qua hình thức cho thuê phải bảo đảm

chất lượng, an toàn, vệ sinh môi trường và các dịch vụ cần thiết khác để vận hành, sử dụng bình thường theo công năng, thiết kế và các thỏa thuận trong hợp đồng. Nguyên tắc này bảo đảm nhà, công trình xây dựng - hàng hóa bất động sản là sản phẩm do chủ đầu tư kinh doanh bất động sản đầu tư sản xuất ra phải bảo đảm chất lượng, an toàn, vệ sinh môi trường nhằm đáp ứng nhu cầu, thị hiếu và quyền lợi của khách hàng.

Điều 26. Quyền của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng

1. Yêu cầu bên thuê nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Yêu cầu bên thuê thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Yêu cầu bên thuê bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên thuê gây ra.

5. Cải tạo, nâng cấp nhà, công trình xây dựng cho thuê khi được bên thuê đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho bên thuê.

6. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật này.

7. Yêu cầu bên thuê giao lại nhà, công trình xây dựng khi hết thời hạn thuê; trường hợp hợp đồng không quy định thời hạn thuê thì chỉ được lấy lại nhà, công trình xây dựng sau khi đã thông báo cho bên thuê trước 06 tháng.

8. Các quyền khác trong hợp đồng.

Bình luận

1. Yêu cầu bên thuê nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Xét về bản chất pháp lý, giao dịch cho thuê nhà, công trình xây dựng là giao dịch dân sự. Nó được thiết lập dựa trên sự thỏa thuận giữa bên cho thuê và bên thuê; theo đó, bên thuê nhà, công trình xây dựng phải trả tiền thuê nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê tương ứng với thời gian thuê và nhận nhà, công trình xây dựng từ bên cho thuê. Tuy nhiên, trên thực tế có trường hợp bên thuê nhà lại thay đổi ý kiến không nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã cam kết và không trả tiền thuê nhà làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên cho thuê. Vì vậy, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định bên cho thuê nhà, công trình xây dựng có quyền yêu cầu bên thuê nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng. Quy định này nhằm tạo cơ sở pháp lý để bên cho thuê nhà, công trình xây dựng có quyền yêu cầu bên thuê phải nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp bên thuê nhà, công trình xây dựng không thực hiện yêu cầu này thì bên cho thuê có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Yêu cầu bên thuê thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

Một trong những nội dung mà cả bên thuê nhà, công trình xây dựng và bên cho thuê đều quan tâm là vấn đề thanh toán tiền thuê nhà và phương thức thanh toán. Trên thực tế có không ít trường hợp sau khi thuê nhà, công trình xây dựng nhưng bên thuê không thực hiện đúng hoặc chây ỳ, dãn dụa không thanh toán đủ hoặc thanh toán không đúng thời hạn tiền thuê nhà, công trình xây dựng theo đúng cam kết ghi trong hợp đồng. Điều này gây thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của bên cho thuê. Vì vậy, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định bên cho thuê nhà, công trình xây dựng có quyền yêu cầu bên thuê thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Yêu cầu bên thuê bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Nhà, công trình xây dựng là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của bên cho thuê. Trong quá trình thuê, bên thuê nhà, công trình xây dựng có quyền sử dụng song không làm phương hại đến tài sản của bên cho thuê. Đây không chỉ là nghĩa vụ, trách nhiệm của bên thuê nhà, công trình xây dựng mà còn là quyền của bên cho thuê. Quyền năng này được ghi nhận trong Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành; theo đó, bên cho thuê nhà, công trình xây dựng có quyền yêu cầu bên thuê bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng; bên thuê nhà không được gây thiệt hại, hư hỏng các trang thiết bị, nội thất cũng như làm sai kiến trúc, công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng, v.v. trong thời gian thuê; giữ gìn, bảo vệ và duy trì sự bền vững cũng như công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng. Việc thực hiện yêu cầu này cũng vì lợi ích của bản thân bên thuê nhà, công trình xây dựng; bởi lẽ, bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng sẽ bảo đảm tính mạng, sức khỏe, duy trì sự an toàn đối với cuộc sống của bên thuê và gia đình họ.

4. Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên thuê gây ra.

Như phần trên đã đề cập, nhà, công trình xây dựng là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của bên cho thuê. Trong trường hợp cho thuê nhà, công trình xây dựng, bên cho thuê chuyển giao quyền quản lý và quyền sử dụng cho bên thuê trong thời gian cho thuê chứ không chuyển giao quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng. Do đó, trong thời gian cho thuê, nhà, công trình xây dựng vẫn thuộc quyền sở hữu của bên cho thuê. Vì vậy, trong thời gian thuê, bên thuê gây thiệt hại hoặc làm hư hỏng nhà, công trình xây dựng thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên thuê gây ra. Việc bồi thường

thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng căn cứ vào mức độ, phạm vi và hậu quả thực tế do lỗi của bên thuê gây ra. Việc xác định mức độ thiệt hại, gây hư hỏng do lỗi của bên thuê nhà, công trình xây dựng gây ra sẽ do các bên thực hiện hoặc bên cho thuê nhà, công trình xây dựng có thể thuê tổ chức giám định chuyên môn có đầy đủ tư cách pháp nhân thuộc Bộ Xây dựng hay Sở Xây dựng nơi có nhà, công trình xây dựng xác định.

5. Cải tạo, nâng cấp nhà, công trình xây dựng cho thuê khi được bên thuê đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho bên thuê.

Như phần trên đã đề cập, trong giao dịch cho thuê nhà, công trình xây dựng; bên cho thuê chuyển giao quyền quản lý, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng mà không bàn giao quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng cho bên thuê trong thời hạn thuê. Điều này có nghĩa là mặc dù nhà, công trình xây dựng được cho thuê song nó luôn là tài sản thuộc sở hữu của bên cho thuê. Vì vậy, trong thời hạn cho thuê nhà, công trình xây dựng, bên cho thuê có quyền cải tạo, nâng cấp nhà, công trình xây dựng cho thuê nhằm cải thiện chất lượng, nội thất, trang thiết bị; kiến trúc, kiểu dáng cũng như phong cách thẩm mỹ, công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng, v.v.. Tuy nhiên, do đang trong thời hạn cho thuê nên việc cải tạo, nâng cấp nhà, công trình xây dựng cho thuê liên quan trực tiếp và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bên thuê. Do đó, bên cho thuê nhà, công trình xây dựng được thực hiện quyền năng này với điều kiện phải được bên thuê đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho bên thuê. Trường hợp bên cho thuê nhà, công trình xây dựng đơn phương thực hiện việc cải tạo, nâng cấp nhà, công trình xây dựng cho thuê mà bên thuê nhà không đồng ý hoặc gây ảnh hưởng cho bên thuê thì bên thuê có quyền yêu cầu bên cho thuê dừng thi công thực hiện; nếu bên cho thuê vẫn tiếp tục thực hiện thì bên thuê nhà có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền can thiệp để bảo vệ quyền lợi của mình. Trường hợp

bên thuê nhà không đồng ý thì bên cho thuê phải đợi đến khi hết thời hạn cho thuê nhà và các bên thanh lý hợp đồng thuê mới thực hiện việc cải tạo, nâng cấp nhà, công trình xây dựng cho thuê.

6. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật này.

Đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự là một nội dung được quy định trong pháp luật dân sự. Việc làm này được thực hiện khi một bên có hành vi vi phạm những cam kết, thỏa thuận được ghi trong hợp đồng gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên kia. Hành vi đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng là xử sự, phản ứng của bên thiệt hại trước hành vi vi phạm cam kết, thỏa thuận mà các bên đã ký kết.

Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng dưới góc độ quyền của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng là hành vi pháp lý đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng khi bên thuê nhà có những hành vi vi phạm các thỏa thuận, cam kết được ghi nhận trong hợp đồng thuê nhà làm thiệt hại đến quyền và lợi ích của bên cho thuê. Tuy nhiên, việc thực hiện hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng phải theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành.

7. Yêu cầu bên thuê giao lại nhà, công trình xây dựng khi hết thời hạn thuê; trường hợp hợp đồng không quy định thời hạn thuê thì chỉ được lấy lại nhà, công trình xây dựng sau khi đã thông báo cho bên thuê trước 06 tháng.

Xét về mặt lý thuyết, khi hết thời hạn thuê thì bên thuê phải giao lại nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê. Tuy nhiên, trên thực tế, điều này lại không hề đơn giản. Có không ít người thuê nhà không giao lại nhà, công trình xây dựng theo đúng thời hạn hoặc cố tình trì hoãn, chây ỳ trong việc giao lại nhà, công trình xây dựng khi hết thời hạn thuê trong trường hợp họ muốn

tiếp tục thuê nhưng không được bên cho thuê đồng ý. Việc làm này của bên thuê nhà, công trình xây dựng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bên cho thuê. Vì vậy, trong trường hợp này, bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê giao lại nhà, công trình xây dựng khi hết thời hạn thuê. Quyền này được quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành nhằm tạo cơ sở pháp lý để bên cho thuê nhà bảo vệ quyền lợi của mình. Trong trường hợp yêu cầu bên thuê giao lại nhà, công trình xây dựng khi hết thời hạn thuê không được thực hiện thì đây là một trong những cơ sở pháp lý để bên cho thuê nhà có thể khởi kiện bên thuê ra Tòa án nhân dân để nghị giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Các nhà làm luật cũng đã dự liệu trường hợp hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng không quy định cụ thể về thời hạn thuê thì bên cho thuê chỉ được lấy lại nhà, công trình xây dựng sau khi đã thông báo cho bên thuê trước 06 tháng. Điều này không chỉ bảo đảm quyền lợi cho bên cho thuê mà còn tạo điều kiện để bên thuê nhà có thời gian chủ động trong việc tìm kiếm nơi ở mới tránh bị động, xáo trộn cuộc sống và sinh hoạt hằng ngày của bản thân và gia đình.

8. Các quyền khác trong hợp đồng.

Bên cho thuê nhà, công trình xây dựng còn có các quyền khác trong giao dịch cho thuê nhà, công trình xây dựng. Tuy nhiên, các quyền này cụ thể như thế nào phụ thuộc vào sự cam kết, thỏa thuận giữa họ với bên thuê nhà, công trình xây dựng. Vả lại, trong mỗi trường hợp cho thuê nhà, công trình xây dựng thì các bên lại thỏa thuận các quyền này khác nhau. Các quyền này cụ thể như thế nào được ghi trong hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng. Việc ghi nhận các quyền khác của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng trong hợp đồng nhằm tạo điều kiện để bên thuê và bên cho thuê thỏa thuận về một số quyền năng cụ thể của bên cho thuê một cách linh hoạt, uyển chuyển.

Điều 27. Nghĩa vụ của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng

1. Giao nhà, công trình xây dựng cho bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng và hướng dẫn bên thuê sử dụng nhà, công trình xây dựng theo đúng công năng, thiết kế.

2. Bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê.

3. Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường.

4. Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp được bên thuê đồng ý chấm dứt hợp đồng.

5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

6. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Bình luận

Tương ứng với quyền, bên cho thuê nhà, công trình xây dựng phải thực hiện nghĩa vụ đối với bên thuê. Các nghĩa vụ cụ thể này bao gồm:

1. Giao nhà, công trình xây dựng cho bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng và hướng dẫn bên thuê sử dụng nhà, công trình xây dựng theo đúng công năng, thiết kế.

Xét về bản chất, cho thuê nhà, công trình xây dựng là sự thỏa thuận giữa bên cho thuê và bên thuê dựa trên các quy định chung của pháp luật dân sự; theo đó, bên thuê phải trả khoản tiền thuê cho bên cho thuê tương ứng với diện tích, chất lượng nhà, công trình xây dựng và thời gian thuê. Bên cho thuê phải bàn giao nhà,

công trình xây dựng cho bên thuê trong thời hạn thuê. Do đó, giao nhà, công trình xây dựng cho bên thuê là nghĩa vụ của bên cho thuê sau khi bên thuê đã thực hiện đầy đủ các thỏa thuận trong hợp đồng. Nghĩa vụ này được các bên thỏa thuận và ghi nhận trong hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng nên bên cho thuê nhà, công trình xây dựng phải thực hiện theo đúng quy định trong hợp đồng. Việc thực hiện không đúng nghĩa vụ này có nghĩa là bên cho thuê nhà, công trình xây dựng đã vi phạm hợp đồng và bên thuê có quyền khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự để bảo vệ quyền lợi cho mình.

Hơn nữa, nhà, công trình xây dựng là tài sản thuộc sở hữu của bên cho thuê. Vì vậy, bên cho thuê là người hiểu rõ cách thức quản lý, sử dụng, vận hành nhà, công trình xây dựng theo đúng công năng, thiết kế. Khi cho thuê nhà, công trình xây dựng thì bên cho thuê không chỉ có nghĩa vụ giao nhà, công trình xây dựng cho bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng mà còn phải hướng dẫn bên thuê sử dụng nhà, công trình xây dựng theo đúng công năng, thiết kế. Việc làm này không chỉ là nghĩa vụ mà còn góp phần bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng. Bởi lẽ, bên thuê sử dụng nhà, công trình xây dựng theo đúng công năng, thiết kế sẽ góp phần bảo vệ tính bền vững, an toàn, ngăn ngừa thiệt hại, hỏng hóc có thể xảy ra đối với tài sản cho thuê.

2. Bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê.

Sử dụng ổn định nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê là nhu cầu, nguyện vọng và quyền lợi chính đáng của bên thuê. Theo quan niệm truyền thống của người Việt Nam, có “an cư” mới “lạc nghiệp”; có nghĩa là con người phải có nơi ở ổn định thì mới yên tâm làm việc, sinh sống và học tập lâu dài. Do vậy, bất cứ người thuê nhà, công trình xây dựng nào cũng có nguyện vọng sử

dụng ổn định nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê. Có như vậy, mới giúp họ ổn định chỗ ở yên tâm sinh sống, làm việc, kinh doanh và học tập, v.v.. Ngược lại, sự thiếu ổn định về chỗ ở sẽ gây tâm lý bất an, lo lắng và khiến bên thuê rơi vào tình trạng sinh sống tạm bợ dẫn đến việc không yên tâm, ảnh hưởng đến cuộc sống, làm việc, học tập. Vì vậy, bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê là một nghĩa vụ của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng. Việc thực hiện nghĩa vụ này của bên cho thuê có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bên thuê nhà, công trình xây dựng mà thực tế đã có không ít những ví dụ để chứng minh cho nhận định này.

3. Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường.

Nhà, công trình xây dựng dần mất độ khấu hao theo thời gian sử dụng. Điều này có nghĩa là qua một thời gian sử dụng nhất định thì chất lượng nhà, công trình xây dựng bị xuống cấp hoặc các trang thiết bị lắp đặt trong nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng. Để có thể tiếp tục sử dụng thì nhà, công trình xây dựng phải được bảo trì, sửa chữa. Việc bảo trì, sửa chữa nhằm khắc phục những hư hỏng về nội thất; trang, thiết bị trong nhà, công trình xây dựng; sự xuống cấp về chất lượng nhà, công trình xây dựng. Thông qua bảo trì, sửa chữa nhằm kéo dài tuổi thọ vật lý, thời gian sử dụng của nhà, công trình xây dựng; bảo đảm sự an toàn về tính mạng, sức khỏe và tài sản của những người sinh sống, cư trú trong nhà, công trình xây dựng. Để có thể cho thuê nhà, công trình xây dựng, bên cho thuê phải bảo đảm sự an toàn của nhà, công trình xây dựng; bảo đảm rằng tính mạng, sức khỏe của người thuê nhà, công trình xây dựng không bị xâm hại trong thời gian thuê do chất lượng của nhà, công trình xây dựng gây ra. Vì vậy, bên cho thuê

phải thực hiện việc bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận. Trường hợp bên cho thuê vi phạm nghĩa vụ này mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường. Mức bồi thường cụ thể dựa vào mức độ, hậu quả thiệt hại thực tế xảy ra và được thực hiện theo nguyên tắc bồi thường ngang giá (gây thiệt hại thực tế đến đâu thì bồi thường đến đó).

4. Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp được bên thuê đồng ý chấm dứt hợp đồng.

Theo pháp luật dân sự, đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự chỉ thực hiện khi có bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng gây thiệt hại cho bên kia. Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc chấm dứt hợp đồng. Do đó, thật dễ hiểu khi Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định nghĩa vụ của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng là không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp được bên thuê đồng ý chấm dứt hợp đồng.

5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Cho thuê nhà, công trình xây dựng là một loại giao dịch dân sự cụ thể. Giao dịch dân sự nói chung và giao dịch cho thuê nhà, công trình xây dựng nói riêng được xác lập trên nguyên tắc tự do thỏa thuận và cam kết các bên có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra. Vì vậy, khi bên cho thuê nhà, công trình xây dựng gây thiệt hại do lỗi của mình cho bên thuê nhà thì họ phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra. Điều này là tất yếu.

6. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, bên cho thuê nhà, công trình xây dựng thực hiện hành vi cho thuê nhà, công trình

xây dựng nhằm mục đích kiếm lời. Đây là hành vi kinh doanh mang tính chuyên nghiệp; bởi lẽ, trong trường hợp này, bên cho thuê nhà, công trình xây dựng là chủ thể kinh doanh bất động sản; có nghĩa là bên cho thuê nhà, công trình xây dựng là tổ chức, cá nhân đáp ứng được các điều kiện kinh doanh bất động sản do pháp luật quy định. Họ phải thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã, có giấy phép kinh doanh bất động sản (đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật). Khi kinh doanh bất động sản mà thu được lợi nhuận thì đương nhiên bên cho thuê nhà, công trình xây dựng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật như nộp thuế thu nhập doanh nghiệp từ kinh doanh bất động sản, thuế môn bài, v.v.. Thông qua việc thực hiện nghĩa vụ tài chính, Nhà nước điều tiết một phần lợi nhuận thu được từ hoạt động kinh doanh bất động sản của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng vào ngân sách nhà nước để duy trì hoạt động quản lý thị trường bất động sản và bảo đảm nguyên tắc bình đẳng, tránh sự phân hóa giàu - nghèo bất hợp lý trong xã hội.

7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Hiến pháp năm 2013 quy định: “Mọi người có quyền tự do kinh doanh trong những ngành nghề mà pháp luật không cấm” (Điều 33). Điều này có nghĩa là pháp luật ghi nhận quyền tự do kinh doanh của công dân nếu không thuộc phạm vi pháp luật cấm. Trong lĩnh vực kinh doanh nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng, bên cho thuê nhà, công trình xây dựng và bên thuê nhà, công trình xây dựng có thể tự thỏa thuận các nghĩa vụ khác không do pháp luật quy định, miễn sao các nghĩa vụ này không trái pháp luật hoặc không bị pháp luật cấm. Có nghĩa là nghĩa vụ của bên

cho thuê nhà, công trình xây dựng có thể do pháp luật quy định hoặc có thể hình thành hoặc được xác lập do họ và bên thuê nhà, công trình xây dựng tự thỏa thuận với nội dung không trái pháp luật hoặc không bị pháp luật cấm. Những nghĩa vụ do các bên thỏa thuận được ghi rõ trong các điều khoản của hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng. Một khi các nghĩa vụ này được ghi nhận trong hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng thì bên cho thuê nhà, công trình xây dựng bắt buộc phải có trách nhiệm tuân thủ thực hiện.

Điều 28. Quyền của bên thuê nhà, công trình xây dựng

1. Yêu cầu bên cho thuê giao nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng.

3. Được đổi nhà, công trình xây dựng đang thuê với người thuê khác nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.

4. Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng nếu có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.

5. Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu.

6. Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa nhà, công trình xây dựng trong trường hợp nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra.

7. Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra.

8. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 30 của Luật này.

9. Các quyền khác trong hợp đồng.

Bình luận

Thuê nhà, công trình xây dựng là sự thỏa thuận giữa bên cho thuê nhà, công trình xây dựng với bên thuê nhà, công trình xây dựng tuân theo các quy định của pháp luật dân sự, pháp luật kinh doanh bất động sản và các lĩnh vực pháp luật khác có liên quan. Theo đó, bên thuê nhà, công trình xây dựng phải trả tiền thuê cho bên cho thuê nhà, công trình xây dựng. Xét về bản chất, thuê nhà, công trình xây dựng là một giao dịch dân sự được xác lập dựa trên sự thỏa thuận tự nguyện, bình đẳng giữa các bên. Tuy nhiên, thuê nhà, công trình xây dựng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản được thực hiện giữa bên cho thuê nhà, công trình xây dựng là chủ thể kinh doanh bất động sản với bên thuê nhà, công trình xây dựng nhằm mục đích sinh lợi (kiếm lời). Để bảo hộ quyền lợi của bên thuê nhà, công trình xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định quyền của chủ thể này như sau:

1. Yêu cầu bên cho thuê giao nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng là khế ước ghi nhận sự tự nguyện, tự do thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ giữa các bên, bao gồm bên cho thuê nhà, công trình xây dựng và bên thuê nhà, công trình xây dựng. Theo đó, quyền của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng là nghĩa vụ của bên thuê nhà, công trình xây dựng và ngược lại. Khi bên thuê nhà, công trình xây dựng đã trả đủ tiền thuê nhà, công trình xây dựng theo đúng thỏa thuận ghi trong hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng cho bên thuê nhà, công trình xây dựng thì họ có quyền yêu cầu bên cho thuê giao nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng. Bên cho thuê giao nhà, công trình xây dựng thực hiện yêu cầu này chính là biến cam kết của mình ghi trong hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trở thành hiện thực trên thực tế.

2. Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng.

Một trong những nguyên tắc kinh doanh bất động sản được quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành là: “*Kinh doanh bất động sản phải trung thực, công khai, minh bạch*”¹. Nguyên tắc này bắt buộc mọi tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải tuân theo. Trong kinh doanh cho thuê nhà, công trình xây dựng, bên cho thuê nhà, công trình xây dựng phải tuân thủ nghiêm chỉnh nguyên tắc này bằng cách cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng cho bên thuê nhà, công trình xây dựng. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng cho thuê được hiểu là bên cho thuê nhà, công trình xây dựng cung cấp thông tin về diện tích, vị trí, nguồn gốc, bản vẽ thiết kế chi tiết, thiết kế trang trí nội thất; hệ thống điện, dẫn nước, thoát nước thải, thoát hiểm; vị trí phòng khách, phòng ngủ, bếp, công trình vệ sinh, các trang thiết bị lắp đặt trong ngôi nhà và bản sao các giấy tờ về chủ quyền ngôi nhà, công trình xây dựng, v.v. cho bên thuê nhà, công trình xây dựng biết và nắm được để thuận tiện cho việc sử dụng, sinh hoạt, làm việc trong thời gian thuê nhà, công trình xây dựng. Nếu bên cho thuê nhà, công trình xây dựng không cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng cho thuê thì bên thuê nhà, công trình xây dựng có quyền yêu cầu bên cho thuê nhà, công trình xây dựng phải thực hiện việc làm này.

3. Được đổi nhà, công trình xây dựng đang thuê với người thuê khác nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.

Xét về bản chất, thuê nhà, công trình xây dựng là một giao dịch được xác lập dựa trên sự tự nguyện, tự do thỏa thuận giữa bên cho thuê nhà, công trình xây dựng và bên thuê nhà, công trình

1. Khoản 3 Điều 4 Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành.

xây dựng mà không trái pháp luật hoặc không bị pháp luật cấm. Do đó, các quyền và nghĩa vụ trong giao dịch cho thuê nhà, công trình xây dựng do bên cho thuê nhà, công trình xây dựng và bên thuê nhà, công trình xây dựng tự thỏa thuận xác lập, thực hiện và được pháp luật quy định. Bên thuê nhà, công trình xây dựng có quyền được đổi nhà, công trình xây dựng đang thuê với người thuê khác với điều kiện được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản. Ở đây pháp luật quy định quyền của bên thuê nhà, công trình xây dựng được đổi nhà, công trình xây dựng đang thuê với người thuê khác khi được sự đồng ý của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng và sự đồng ý này phải được ghi nhận bằng văn bản như một bằng chứng để tránh sự tranh chấp, khiếu kiện về sau này có thể phát sinh giữa các bên.

4. Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng nếu có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.

Tương tự, bên thuê nhà, công trình xây dựng có quyền được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng nếu có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản. Tuy nhiên, ở đây cần nhấn mạnh một lưu ý là quyền năng này của bên thuê nhà, công trình xây dựng chỉ được thực hiện trong thời hạn của hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng còn hiệu lực. Trường hợp hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng hết hiệu lực có nghĩa là bên thuê nhà, công trình xây dựng không còn quyền được thuê nhà, công trình xây dựng thì đương nhiên quyền năng này cũng không còn nữa.

5. Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu.

Trong trường hợp hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng chưa hết thời hạn thuê mà có sự thay đổi chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng (thay đổi bên cho thuê nhà, công trình xây dựng

hoặc bên cho thuê nhà, công trình xây dựng được chủ sở hữu ủy quyền cho thuê nhà, công trình xây dựng bằng văn bản). Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bên thuê nhà, công trình xây dựng hoặc tránh sự xáo trộn không cần thiết đến việc thuê nhà, công trình xây dựng, họ (bên thuê nhà, công trình xây dựng) được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê. Khi hết thời hạn thuê nhà, công trình xây dựng, nếu bên thuê có nhu cầu tiếp tục thuê nhà, công trình xây dựng thì phải đàm phán, ký kết lại hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng mới.

6. Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa nhà, công trình xây dựng trong trường hợp nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra.

Bảo đảm chất lượng nhà, công trình xây dựng là nghĩa vụ cam kết của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng được ghi trong hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng nhằm bảo đảm sự an toàn về tính mạng, sức khỏe và tài sản của bên thuê nhà, công trình xây dựng. Khi nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng không do lỗi của bên thuê nhà, công trình xây dựng gây ra thì họ có quyền yêu cầu bên cho thuê sửa chữa nhà, công trình xây dựng. Ví dụ: Sau 02 năm thuê, nhà, công trình xây dựng thuê bị hư hỏng, dột nát thì bên thuê nhà, công trình xây dựng có quyền yêu cầu bên cho thuê nhà, công trình xây dựng phải sửa chữa phần hư hỏng, dột nát này để bảo đảm sự an toàn về tính mạng, sức khỏe, tài sản của bản thân và gia đình. Nếu bên cho thuê nhà, công trình xây dựng không thực hiện nghĩa vụ này thì bên thuê nhà, công trình xây dựng có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân với chứng cứ là cam kết của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng được ghi nhận trong hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng để yêu cầu họ phải tuân thủ cam kết về sửa chữa nhà, công trình xây dựng trong

trường hợp nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của bên thuê nhà, công trình xây dựng gây ra.

7. Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra.

Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành bảo đảm tính bình đẳng, công bằng trong quy định về quyền và nghĩa vụ của bên thuê nhà, công trình xây dựng và bên cho thuê nhà, công trình xây dựng trong quan hệ cho thuê nhà, công trình xây dựng. Theo đó, bên cho thuê nhà, công trình xây dựng có quyền yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra. Ngược lại, bên thuê nhà, công trình xây dựng cũng có quyền yêu cầu bên cho thuê bồi thường khi gây ra thiệt hại do lỗi của mình. Việc thực hiện quyền năng này của bên thuê nhà, công trình xây dựng có điểm đáng chú ý: *một là*, bên thuê nhà, công trình xây dựng chỉ được yêu cầu bên cho thuê bồi thường khi xác định có thiệt hại gây ra cho bản thân mình; *hai là*, bên thuê nhà, công trình xây dựng phải chứng minh được thiệt hại gây ra cho bản thân mình phải do lỗi của bên cho thuê.

8. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 30 của Luật này.

Bên thuê nhà, công trình xây dựng có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng do lỗi của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng gây ra cho mình. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trong trường hợp này được hiểu là bên thuê nhà, công trình xây dựng đơn phương không thực hiện các thỏa thuận ghi trong hợp đồng (không tiếp tục thực hiện hợp đồng) khi bên cho thuê vi phạm những nghĩa vụ đã cam kết. Việc đơn phương chấm dứt hợp đồng được thực hiện trong các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 30 Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành; cụ thể: *“Bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng khi bên cho thuê có một trong các hành vi sau đây:*

a) Không sửa chữa nhà, công trình xây dựng khi nhà, công trình xây dựng không bảo đảm an toàn để sử dụng hoặc gây thiệt hại cho bên thuê;

b) Tăng giá thuê nhà, công trình xây dựng bất hợp lý;

c) Quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba”.

Việc quy định cụ thể các trường hợp bên thuê nhà, công trình xây dựng đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng không những bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của cả hai bên (bên cho thuê và bên thuê) mà còn ngăn ngừa tình trạng đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng tùy tiện, không đúng pháp luật.

9. Các quyền khác trong hợp đồng.

Trong trường hợp bên cho thuê nhà, công trình xây dựng và bên thuê nhà, công trình xây dựng tự nguyện thỏa thuận với nhau về các quyền và nghĩa vụ khác có nội dung không trái pháp luật hoặc không bị pháp luật cấm và được ghi nhận trong hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng thì bên thuê nhà, công trình xây dựng có các quyền năng này.

Điều 29. Nghĩa vụ của bên thuê nhà, công trình xây dựng

1. Bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng công năng, thiết kế và thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Thanh toán đủ tiền thuê nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra.

4. Trả nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

5. Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê.

6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Bình luận

Tương ứng với quyền của bên thuê nhà, công trình xây dựng được quy định tại Điều 28 Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành, Điều 29 Luật này quy định nghĩa vụ mà bên thuê nhà, công trình xây dựng phải thực hiện hoặc không được thực hiện nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng trong quan hệ cho thuê nhà, công trình xây dựng. Các nghĩa vụ cụ thể của bên thuê nhà, công trình xây dựng bao gồm:

1. Bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng công năng, thiết kế và thỏa thuận trong hợp đồng.

Khi bên thuê nhà, công trình xây dựng trả đủ tiền thuê nhà theo đúng cam kết ghi trong hợp đồng thì bên cho thuê nhà, công trình xây dựng giao nhà, công trình xây dựng cho bên thuê để sử dụng. Bên thuê nhà, công trình xây dựng có nghĩa vụ bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng công năng, thiết kế và thỏa thuận trong hợp đồng. Trong thời hạn thuê, nếu bên thuê nhà, công trình xây dựng gây thiệt hại, hư hỏng nhà, công trình xây dựng thì phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng công năng, thiết kế và thỏa thuận trong hợp đồng được hiểu là bên thuê nhà, công trình xây dựng quản lý, sử dụng nhà, công trình xây dựng theo đúng công năng, thiết kế và thỏa thuận trong hợp đồng; không có hành vi gây hư hỏng, phá hoại, làm giảm chất lượng, giá trị và giá trị sử dụng của nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê.

2. Thanh toán đủ tiền thuê nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

Để thuê nhà, công trình xây dựng thì bên thuê phải có nghĩa vụ thanh toán đủ tiền thuê nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

Thanh toán đủ tiền thuê nhà, công trình xây dựng được hiểu là bên thuê phải trả toàn bộ số tiền thuê nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê theo đúng cam kết đã ghi trong hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng.

Thanh toán đủ tiền thuê nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng được hiểu là bên thuê trả đúng, trả đầy đủ số tiền thuê nhà cho bên cho thuê (không trả thừa hoặc không trả thiếu) đúng ngày, giờ và phương thức (trả tiền thuê qua tài khoản cá nhân hoặc trả tiền mặt trực tiếp, v.v.) được các bên thỏa thuận ghi rõ trong hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng.

3. Sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra.

Như phần trên đã đề cập, trong thời hạn thuê thì bên thuê có nghĩa vụ bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng công năng, thiết kế và thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp bên thuê gây hư hỏng, thiệt hại thì phải có nghĩa vụ sửa chữa hư hỏng, khắc phục thiệt hại của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra. Nếu bên thuê không thực hiện nghĩa vụ này thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng và khởi kiện yêu cầu bồi thường đối với bên thuê tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật.

4. Trả nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

Theo quy định tại Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015, bên thuê

tài sản có nghĩa vụ trả lại tài sản thuê¹. Trong kinh doanh bất động sản, hoạt động cho thuê nhà, công trình xây dựng là một dạng cụ thể của giao dịch dân sự về thuê tài sản. Vì vậy, bên thuê nhà, công trình xây dựng có nghĩa vụ trả nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

Trả nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng được hiểu là khi hết thời hạn thuê mà bên cho thuê không đồng ý gia hạn hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng thì bên thuê phải trả lại nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng mà không được cố tình trì hoãn, chây ỳ, dây dưa, chậm trễ trong việc chiếm dụng nhà, công trình xây dựng. Trường hợp bên thuê cố tình không chịu trả nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng thì bên cho thuê có quyền khởi kiện yêu cầu

1. Điều 482. Trả lại tài sản thuê

1. Bên thuê phải trả lại tài sản thuê trong tình trạng như khi nhận, trừ hao mòn tự nhiên hoặc theo đúng như tình trạng đã thỏa thuận; nếu giá trị của tài sản thuê bị giảm sút so với tình trạng khi nhận thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại, trừ hao mòn tự nhiên.

2. Trường hợp tài sản thuê là động sản thì địa điểm trả lại tài sản thuê là nơi cư trú hoặc trụ sở của bên cho thuê, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

3. Trường hợp tài sản thuê là gia súc thì bên thuê phải trả lại gia súc đã thuê và cả gia súc được sinh ra trong thời gian thuê, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Bên cho thuê phải thanh toán chi phí chăm sóc gia súc được sinh ra cho bên thuê.

4. Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại; bên thuê phải trả tiền phạt vi phạm do chậm trả tài sản thuê, nếu có thỏa thuận.

5. Bên thuê phải chịu rủi ro xảy ra đối với tài sản thuê trong thời gian chậm trả.

đòi lại nhà, công trình xây dựng đối với bên thuê tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật.

5. Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê.

Như phần trên đã đề cập, trong thời hạn thuê thì bên thuê có nghĩa vụ bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng công năng, thiết kế và thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, trong thời hạn thuê, bên thuê nhà, công trình xây dựng không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê. Trường hợp bên thuê nhà, công trình xây dựng tự ý thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng mà không có sự đồng ý của bên cho thuê thì bên thuê đã vi phạm cam kết ghi trong hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng. Hơn nữa, trong trường hợp này, hành vi của bên thuê còn được xác định là hành vi phá hoại, làm hư hỏng tài sản của người khác (bên cho thuê nhà, công trình xây dựng). Bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng và khởi kiện yêu cầu bồi thường đối với bên thuê tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật.

6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Quy định về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể kinh doanh bất động sản của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành dựa trên nguyên tắc bình đẳng về địa vị pháp lý của tổ chức, cá nhân (bình đẳng về “luật chơi”, bình đẳng về “người chơi”, bình đẳng về “sân chơi” trong kinh doanh bất động sản). Theo đó, khoản 5 Điều 27 Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định bên cho thuê nhà, công trình xây dựng có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra. Ngược lại, đạo luật này cũng quy định bên thuê có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra đối với bên cho thuê nhà, công trình xây dựng. Việc bồi thường thiệt hại dựa trên mức độ, hậu quả thiệt hại và mức độ lỗi của bên thuê.

7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Trong trường hợp bên cho thuê nhà, công trình xây dựng và bên thuê nhà, công trình xây dựng tự nguyện thỏa thuận với nhau về các quyền và nghĩa vụ khác có nội dung không trái pháp luật hoặc không bị pháp luật cấm và được ghi nhận trong hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng thì bên thuê nhà, công trình xây dựng phải tuân thủ các nghĩa vụ này.

Điều 30. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng

1. Bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng khi bên thuê có một trong các hành vi sau đây:

a) Thanh toán tiền thuê nhà, công trình xây dựng chậm 03 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên cho thuê;

b) Sử dụng nhà, công trình xây dựng không đúng mục đích thuê;

c) Cố ý gây hư hỏng nghiêm trọng nhà, công trình xây dựng thuê;

d) Sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, đổi hoặc cho thuê lại nhà, công trình xây dựng đang thuê mà không có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc không được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.

2. Bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng khi bên cho thuê có một trong các hành vi sau đây:

a) Không sửa chữa nhà, công trình xây dựng khi nhà, công trình xây dựng không bảo đảm an toàn để sử dụng hoặc gây thiệt hại cho bên thuê;

b) Tăng giá thuê nhà, công trình xây dựng bất hợp lý;

c) Quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.

3. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng phải báo cho bên kia biết trước 01 tháng nếu không có thỏa thuận khác.

Bình luận

Hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng là hình thức pháp lý ghi nhận sự tự do, tự nguyện thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê và bên thuê nhà, công trình xây dựng. Khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng thì bên cho thuê và bên thuê nhà, công trình xây dựng không còn ràng buộc với nhau về quyền và nghĩa vụ đã cam kết. Theo Từ điển Luật học: *“Chấm dứt hợp đồng: Kết thúc việc thực hiện các thỏa thuận mà các bên đã đạt được khi tham gia vào quan hệ hợp đồng, làm cho việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng ngừng hẳn lại, bên có nghĩa vụ không có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ và bên có quyền không thể buộc bên có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ được nữa. Các căn cứ để chấm dứt hợp đồng là: (1) Mục đích của hợp đồng đã đạt được, tức là khi tất cả các quyền và nghĩa vụ đều đã được thực hiện, hợp đồng đã được hoàn thành; (2) Theo ý chí của các bên, dù cho quyền và nghĩa vụ chưa được thực hiện đầy đủ, thậm chí còn chưa bên nào thực hiện, các bên có thể thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng; (3) Cá nhân giao kết hợp đồng chết, pháp nhân hoặc chủ thể khác chấm dứt mà hợp đồng phải do chính cá nhân, pháp nhân hoặc chủ thể đó thực hiện; (4) Hợp đồng bị hủy bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện; (5) Hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn và các bên có thể thỏa thuận thay thế đối tượng khác hoặc bồi thường thiệt hại; (6) Các trường hợp khác do pháp luật quy định”*¹.

1. Viện Khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp: *Từ điển Luật học*, Sđd, tr.115-116.

Như vậy, chấm dứt hợp đồng được thực hiện trong các trường hợp chủ yếu sau đây: (i) Hợp đồng hết thời hạn; (ii) Các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng; (iii) Hợp đồng chấm dứt trong trường hợp bất khả kháng; (iv) Đơn phương chấm dứt hợp đồng...

Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng là hành vi của một bên (bên cho thuê hoặc bên thuê nhà, công trình xây dựng) nhằm kết thúc việc thực hiện các thỏa thuận mà các bên đã đạt được khi tham gia vào quan hệ hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng, làm cho việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng này ngừng hẳn lại. Do hậu quả pháp lý của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng hoặc ngược lại, nên Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định các bên có quyền thực hiện việc này trong các trường hợp sau:

1. Bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng.

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

Một là, thanh toán tiền thuê nhà, công trình xây dựng chậm 03 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên cho thuê;

Hai là, sử dụng nhà, công trình xây dựng không đúng mục đích thuê;

Ba là, cố ý gây hư hỏng nghiêm trọng nhà, công trình xây dựng thuê;

Bốn là, sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, đổi hoặc cho thuê lại nhà, công trình xây dựng đang thuê mà không có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc không được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.

2. Bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng

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

Một là, không sửa chữa nhà, công trình xây dựng khi nhà, công trình xây dựng không bảo đảm an toàn để sử dụng hoặc gây thiệt hại cho bên thuê;

Hai là, tăng giá thuê nhà, công trình xây dựng bất hợp lý;

Ba là, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.

3. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng phải báo cho bên kia biết trước 01 tháng nếu không có thỏa thuận khác.

Việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng do một bên thực hiện (bên cho thuê nhà, công trình xây dựng hoặc bên thuê nhà, công trình xây dựng) sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và nghĩa vụ của bên kia. Vì vậy, để hạn chế đến mức thấp nhất ảnh hưởng, tác động của việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng đối với bên kia, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng phải báo cho bên kia biết trước 01 tháng nếu không có thỏa thuận khác.

Mục 4

CHO THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 31. Nguyên tắc cho thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Nhà, công trình xây dựng cho thuê mua phải bảo đảm chất lượng, an toàn, vệ sinh môi trường và các dịch vụ cần thiết khác để

vận hành, sử dụng bình thường theo công năng, thiết kế và các thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Việc cho thuê mua nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất.

3. Các bên trong hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có thể thỏa thuận rút ngắn thời hạn thuê mua trước khi hết hạn thuê mua trong hợp đồng đã ký.

Bình luận

1. Nhà, công trình xây dựng cho thuê mua phải bảo đảm chất lượng, an toàn, vệ sinh môi trường và các dịch vụ cần thiết khác để vận hành, sử dụng bình thường theo công năng, thiết kế và các thỏa thuận trong hợp đồng.

Cho thuê mua nhà, công trình xây dựng là giao dịch kinh doanh bất động sản; theo đó, bên thuê mua phải trả cho bên cho thuê mua một khoản tiền lớn để được sử dụng. Do vậy, nhà, công trình xây dựng được thuê mua phải có giá trị và giá trị sử dụng đối với bên thuê mua. Điều này có nghĩa là bên thuê mua nhà, công trình xây dựng phải sử dụng được nhà, công trình xây dựng vào mục đích để ở hoặc sản xuất - kinh doanh (có giá trị sử dụng) hoặc khi không còn nhu cầu sử dụng thì họ có bán, cho thuê để thu hồi lại số tiền đã bỏ ra thuê mua nhà, công trình xây dựng (có giá trị). Muốn vậy, nhà, công trình xây dựng cho thuê mua phải bảo đảm chất lượng, an toàn, vệ sinh môi trường và các dịch vụ cần thiết khác để vận hành, sử dụng bình thường theo công năng, thiết kế và các thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Việc cho thuê mua nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất.

Nhà, công trình xây dựng được hình thành trên đất và gắn liền với đất thành một khối thống nhất không thể tách rời. Ngay từ xa xưa, con người thực hiện việc bán nhà, công trình xây dựng bao giờ

cũng đi liền với chuyển nhượng đất đai hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, khi cho thuê mua nhà, công trình xây dựng không thể có trường hợp cho thuê mua mà tách rời khỏi đất đai. Do đó, việc cho thuê mua nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất là điều đương nhiên. Nguyên tắc này còn bảo đảm cho các giao dịch bất động sản nhà, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất vận hành thông suốt trong điều kiện đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở nước ta.

3. Các bên trong hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có thể thỏa thuận rút ngắn thời hạn thuê mua trước khi hết hạn thuê mua trong hợp đồng đã ký.

Như phần trên đã đề cập, thuê mua nhà, công trình xây dựng là giao dịch dân sự dựa trên sự tự nguyện thỏa thuận giữa bên cho thuê mua với bên thuê mua. Vì vậy, các bên được tự do thỏa thuận những điều mà pháp luật không cấm hoặc không trái với quy định của pháp luật. Do đó, các bên trong hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có thể thỏa thuận rút ngắn thời hạn thuê mua trước khi hết hạn thuê mua trong hợp đồng đã ký nếu không bị pháp luật cấm hoặc không vi phạm pháp luật.

Hơn nữa, thuê mua nhà, công trình xây dựng là việc bên thuê mua thanh toán một phần tiền thuê mua cho bên cho thuê mua để được giao sử dụng nhà, công trình xây dựng. Số tiền còn lại được tính thành tiền thuê; sau khi đã thanh toán đủ số tiền thuê mua thì bên thuê mua trở thành chủ sở hữu đối với nhà, công trình xây dựng đó. Tuy nhiên, trong quan hệ thuê mua, các bên thỏa thuận một thời hạn tối đa để bên thuê mua thanh toán đủ số tiền thuê mua. Tâm lý của đại đa số bên thuê mua nhà, công trình xây dựng là thu xếp để có thể trả nốt tiền thuê còn nợ trong thời gian sớm nhất để được sở hữu nhà, công trình xây dựng. Vì vậy, việc bên thuê mua thanh toán đủ số tiền thuê mua được khuyến khích thực hiện. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành ghi nhận vấn đề

này với quy định: “Các bên trong hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có thể thỏa thuận rút ngắn thời hạn thuê mua trước khi hết hạn thuê mua trong hợp đồng đã ký”.

Điều 32. Quyền của bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Yêu cầu bên thuê mua nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Yêu cầu bên thuê mua thanh toán tiền thuê mua theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Yêu cầu bên thuê mua phối hợp thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Yêu cầu bên thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê mua gây ra.

5. Được bảo lưu quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng khi bên thuê mua chưa thanh toán đủ tiền thuê mua.

6. Yêu cầu bên thuê mua bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng.

7. Các quyền khác trong hợp đồng.

Bình luận

1. Yêu cầu bên thuê mua nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Thuê mua nhà, công trình xây dựng là một phương thức kinh doanh bất động sản lần đầu tiên được ghi nhận trong Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành. Phương thức kinh doanh thuê mua nhà, công trình xây dựng đem lại lợi ích cho cả bên thuê mua và bên cho thuê mua. Đối với bên thuê mua, họ không phải trả đủ tiền mua một lần hoặc trong một thời gian ngắn mà vẫn có được nhà, công trình xây dựng để sử dụng. Phương thức này phù hợp với những người có nhu cầu về nhà, công trình xây dựng mà

khả năng tài chính hạn chế, eo hẹp. Ngược lại, phương thức thuê mua nhà, công trình xây dựng giúp chủ đầu tư kinh doanh bất động sản có thể cho thuê mua sản phẩm trong thời gian nhanh nhất có thể, tránh sự tồn kho bất động sản và tăng chu kỳ quay vòng vốn đầu tư kinh doanh.

Quy định về thuê mua nhà, công trình xây dựng tiếp tục được kế thừa trong Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành; theo đó: *“Thuê mua nhà, công trình xây dựng là thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một khoản tiền và được sử dụng nhà, công trình xây dựng đó; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê; sau khi đã thanh toán đủ số tiền thuê mua thì bên thuê mua trở thành chủ sở hữu đối với nhà, công trình xây dựng đó”*¹. Như vậy, theo phương thức này, bên thuê mua nhà, công trình xây dựng thanh toán trước cho chủ đầu tư kinh doanh bất động sản (bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng) một phần tiền trong tổng số tiền thuê mua và được sử dụng nhà, công trình xây dựng; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê; sau khi đã thanh toán đủ số tiền thuê mua thì bên thuê mua trở thành chủ sở hữu đối với nhà, công trình xây dựng đó. Dẫu vậy, trên thực tế có trường hợp khi bên cho thuê mua bàn giao nhà, công trình xây dựng thì bên thuê mua không nhận nhà, công trình xây dựng, trì hoãn việc nhận bàn giao nhà, công trình xây dựng với lý do chất lượng, thiết kế kiến trúc không đáp ứng nhu cầu, thị hiếu của họ hoặc cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội không hoàn thiện đồng bộ, v.v.. Trong trường hợp này, bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng có quyền yêu cầu bên thuê mua nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

1. Khoản 7 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành.

2. Yêu cầu bên thuê mua thanh toán tiền thuê mua theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

Như phần trên đã phân tích, khi ký kết hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng, bên thuê mua thanh toán trước cho chủ đầu tư kinh doanh bất động sản (bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng) một phần tiền trong số tiền thuê mua và được sử dụng nhà, công trình xây dựng; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê; sau khi đã thanh toán đủ số tiền thuê mua thì bên thuê mua trở thành chủ sở hữu đối với nhà, công trình xây dựng đó. Phương thức này không chỉ giúp chủ đầu tư kinh doanh bất động sản giải quyết việc bán sản phẩm trong thời hạn nhanh nhất mà còn tạo điều kiện cho nhiều người có khả năng tài chính hạn chế được sử dụng nhà, công trình xây dựng. Tuy nhiên, trên thực tế có không ít trường hợp bên thuê mua nhà, công trình xây dựng được sử dụng nhà, công trình xây dựng nhưng không tiếp tục thanh toán tiền thuê mua theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng cho dù đã được bên cho thuê mua nhắc nhở nhiều lần. Trong trường hợp này, bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng có quyền yêu cầu bên thuê mua thanh toán tiền thuê mua theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng để bảo đảm quyền và lợi ích chính đáng của mình. Trường hợp bên thuê mua cố tình không thực hiện thì bên cho thuê mua có quyền khởi kiện vụ việc tại Tòa án nhân dân đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Yêu cầu bên thuê mua phối hợp thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Không phải ký kết hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng xong thì bên thuê mua đã có quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng. Để có quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng thì bên thuê mua phải thực hiện các thủ tục tiếp theo như thanh toán nốt

số tiền thuê mua còn lại được tính thành tiền thuê cho bên cho thuê mua, thực hiện việc nộp phí trước bạ nhà, đất; làm thủ tục đăng ký đất đai và hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, v.v.. Có không ít trường hợp bên thuê mua sau khi ký kết hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng; được sử dụng nhà, công trình xây dựng có tâm lý không coi trọng đúng mức việc thực hiện các thủ tục thuê mua tiếp theo. Điều này gây khó khăn cho bên cho thuê mua trong hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản. Trong trường hợp này, bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng có quyền yêu cầu bên thuê mua phối hợp thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng và thanh toán nốt số tiền thuê mua còn lại.

4. Yêu cầu bên thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê mua gây ra.

Trường hợp có chứng cứ xác định bên thuê mua nhà, công trình xây dựng gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng thì họ có quyền yêu cầu bên thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê mua gây ra.

5. Được bảo lưu quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng khi bên thuê mua chưa thanh toán đủ tiền thuê mua.

Điều này có nghĩa là khi bên thuê mua chưa thanh toán đủ tiền thuê mua thì quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng vẫn thuộc về bên cho thuê mua. Bởi lẽ, bên thuê mua mới thanh toán một phần tiền thuê mua và được sử dụng nhà, công trình xây dựng. Số tiền thuê mua còn lại chưa thanh toán hết cho bên cho thuê mua thì họ không có quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng. Chỉ khi nào bên thuê mua thanh toán đầy đủ số tiền thuê mua nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê mua theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua thì mới có quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng.

6. Yêu cầu bên thuê mua bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Như trên đã đề cập, trong quan hệ thuê mua nhà, công trình xây dựng, bên thuê mua mới chỉ thanh toán một phần tiền thuê mua (chưa thanh toán đủ số tiền thuê mua nhà, công trình xây dựng) và được giao sử dụng nhà, công trình xây dựng; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê; sau khi đã thanh toán đủ số tiền thuê mua thì bên thuê mua trở thành chủ sở hữu đối với nhà, công trình xây dựng đó. Như vậy, cho dù được giao sử dụng nhà, công trình xây dựng nhưng bên thuê mua vẫn chưa phải là chủ sở hữu. Nhà, công trình xây dựng vẫn thuộc quyền sở hữu của bên cho thuê mua. Vì vậy, bên cho thuê mua có quyền yêu cầu bên thuê mua bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng.

7. Các quyền khác trong hợp đồng.

Các quyền này do bên thuê mua và bên cho thuê mua thỏa thuận có nội dung không trái quy định của pháp luật hoặc không bị pháp luật cấm. Pháp luật tôn trọng và không can thiệp vào nội dung thỏa thuận này của các bên. Tuy nhiên, để có cơ sở thực hiện và bảo đảm sự tôn trọng của bên thuê mua đối với quyền của bên cho thuê mua và ngược lại thì các quyền năng này cần được ghi nhận cụ thể trong hợp đồng cho thuê mua nhà, công trình xây dựng.

Điều 33. Nghĩa vụ của bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Thông báo cho bên thuê mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có).

2. Thực hiện thủ tục thuê mua nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

3. Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã cho thuê mua trong

thời gian chưa bàn giao cho bên thuê mua. Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ có liên quan cho bên thuê mua theo đúng tiến độ, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng.

5. Làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giao cho bên thuê mua khi kết thúc thời hạn thuê mua, trừ trường hợp bên thuê mua có văn bản đề nghị được tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

6. Bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 20 của Luật này.

7. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

8. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

9. Tạo điều kiện cho bên thuê mua chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

10. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Bình luận

1. Thông báo cho bên thuê mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có).

Bất động sản nói chung và nhà, công trình xây dựng nói riêng có đặc điểm là cố định về vị trí địa lý, không di dời được; vì vậy, việc sử dụng nhà, công trình xây dựng có ảnh hưởng đến quyền sử dụng bất động sản liên kề. Pháp luật dân sự của các nước trên thế giới và Bộ luật Dân sự năm 2015 của Việt Nam đều có quy định về quyền địa dịch hay còn gọi là quyền đối với bất động sản liên kề. “Địa dịch được định nghĩa là việc một bất động sản chịu sự khai thác của một bất động sản khác thuộc quyền sở hữu của một người

khác. Với cách định nghĩa đó, bất động sản được coi là một chủ thể, đặc biệt, nó cũng có nhu cầu giao tiếp với xã hội bên ngoài và để làm được việc đó, trong điều kiện bất động sản tồn tại cố định trong cộng đồng láng giềng, nó có thể cần phải “đi qua” bất động sản khác, trong quá trình xây dựng con đường thông thương với xã hội. Như vậy, địa dịch là một sự phiền lụy áp đặt cho một bất động sản, theo đó một ngôi nhà hay thửa đất chịu địa dịch sẽ phải chịu sự khai thác, sử dụng hạn chế nhằm phục vụ cho việc sử dụng, vận hành của một bất động sản liên kề¹. Như vậy, việc sử dụng nhà, công trình xây dựng của bên thuê mua không loại trừ quyền hạn chế đối với bất động sản liên kề. Việc biết được những hạn chế này giúp bên thuê mua chủ động thực hiện, phòng tránh những tranh chấp, rắc rối không cần thiết xảy ra trong quá trình sử dụng. Muốn vậy, bên cho thuê mua phải có nghĩa vụ thông báo cho bên thuê mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có).

2. Thực hiện thủ tục thuê mua nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

Thị trường bất động sản muốn đi vào nền nếp và nâng cao chỉ số công khai minh bạch, vận hành lành mạnh thì trước tiên các giao dịch về kinh doanh bất động sản (trong đó có giao dịch về thuê mua nhà, công trình xây dựng) phải thực hiện đúng quy định của pháp luật. Điều này có nghĩa là, các chủ thể tham gia giao dịch kinh doanh bất động sản và các tổ chức, cá nhân có liên quan phải có ý thức chấp hành pháp luật, tuân thủ các quy định của pháp luật. Với cách tiếp cận như vậy, bên cho thuê mua có nghĩa vụ thực hiện thủ tục thuê mua nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

1. Nguyễn Thị Hường: *Quyền đối với bất động sản liên kề trong Bộ luật Dân sự năm 2015*, Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử, ngày 19/4/2018.

Thực hiện thủ tục thuê mua nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật được hiểu là khi cho thuê mua nhà, công trình xây dựng, bên cho thuê mua phải ký kết hợp đồng bằng văn bản, thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và tuân thủ các thủ tục khác do pháp luật quy định.

3. Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã cho thuê mua trong thời gian chưa bàn giao cho bên thuê mua. Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã cho thuê mua trong thời gian chưa bàn giao cho bên thuê mua là nghĩa vụ của bên cho thuê mua trong việc bảo vệ, giữ gìn nhà, công trình xây dựng bảo đảm chất lượng, an toàn; phòng, chống cháy nổ, vệ sinh môi trường, v.v. bảo đảm cho việc sử dụng đúng mục đích, công năng, thiết kế trong thời gian chưa bàn giao cho bên thuê mua.

Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng là nghĩa vụ của bên thuê mua trong việc duy tu, kiểm tra chất lượng, khắc phục, sửa chữa những hư hỏng, sự xuống cấp về chất lượng của nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Như vậy, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định cụ thể việc bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng thuộc nghĩa vụ của bên cho thuê mua. Khi đến hạn bảo trì theo định kỳ, hoặc xảy ra hư hỏng, sự cố trong quá trình sử dụng, vận hành nhà, công trình xây dựng thì bên thuê mua có quyền đề nghị bên cho thuê mua phải thực hiện việc bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp bên cho thuê mua thoái thác, không thực hiện nghĩa vụ này, bên thuê mua có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, một điều cần lưu ý ở đây là bên cho thuê mua chỉ

có nghĩa vụ bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng hoặc các trang thiết bị sử dụng chung mà không do lỗi của bên thuê mua gây ra. Đối với những hư hỏng do lỗi của bên thuê mua gây ra thì họ phải có trách nhiệm khắc phục, sửa chữa. Hơn nữa, bên thuê mua nhà, công trình xây dựng phải có ý thức giữ gìn, bảo quản và tuân thủ đúng nội dung, quy trình hướng dẫn trong quá trình sử dụng nhà, công trình xây dựng.

4. Giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ có liên quan cho bên thuê mua theo đúng tiến độ, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ có liên quan cho bên thuê mua là nghĩa vụ đương nhiên của bên cho thuê mua; bởi lẽ, khi bên thuê mua đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng thì bên cho thuê mua không có lý do gì mà không giao nhà, công trình xây dựng cho họ. Tuy nhiên, trên thực tế thì việc thực hiện nghĩa vụ này lại không đơn giản, có không ít bên cho thuê mua bàn giao nhà, công trình xây dựng cho bên thuê mua nhưng lại không bàn giao hồ sơ nhà, công trình xây dựng hoặc bàn giao hồ sơ không đầy đủ. Vì vậy, để ghi nhận cụ thể nghĩa vụ của bên cho thuê mua, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định bên cho thuê mua có nghĩa vụ giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ có liên quan cho bên thuê mua theo đúng tiến độ, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp bên cho thuê mua không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ này có nghĩa là họ đã vi phạm pháp luật. Bên thuê mua có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của mình.

Một điểm lưu ý trong quy định này của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành là bên cho thuê mua có nghĩa vụ giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ có liên quan cho bên thuê mua theo

đúng tiến độ, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng. Có nghĩa là khi tiến hành bàn giao nhà, công trình xây dựng, các bên căn cứ vào các quy định của hợp đồng cho thuê mua để đối chiếu xem xét ý thức tuân thủ cam kết và mức độ thực hiện nghĩa vụ của bên cho thuê mua. Vì vậy, trong quá trình đàm phán, ký kết hợp đồng cho thuê mua nhà, công trình xây dựng, các bên (đặc biệt là bên thuê mua) phải đàm phán rất chi tiết, cụ thể, tỉ mỉ về nội dung các điều khoản nhằm tránh những rủi ro, thiệt hại có thể xảy ra sau này.

5. Làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giao cho bên thuê mua khi kết thúc thời hạn thuê mua, trừ trường hợp bên thuê mua có văn bản đề nghị được tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

Đây là nghĩa vụ của bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng. Tuy nhiên, trên thực tế, thời gian qua có không ít bên cho thuê mua đã không thực hiện nghĩa vụ này, sau khi nhận đủ tiền thuê mua nhà, công trình xây dựng của bên thuê mua. Họ để cho bên thuê mua tự làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trong trường hợp này, bên thuê mua gặp rất nhiều khó khăn và không làm được thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; bởi lẽ, pháp luật quy định hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải có chữ ký xác nhận của bên cho thuê mua. Để khắc phục thực trạng này, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng có nghĩa vụ làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giao cho bên thuê mua khi kết thúc thời hạn thuê mua,

trừ trường hợp bên thuê mua có văn bản đề nghị được tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Điều này không chỉ ràng buộc nghĩa vụ của bên cho thuê mua mà còn tạo cơ sở pháp lý để bên thuê mua đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật trong trường hợp bên cho thuê mua không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ này.

6. Bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 20 của Luật này.

Để có thể tiến hành việc cho thuê mua nhà, công trình xây dựng thì trước tiên, bên cho thuê mua phải tạo lập ra nhà, công trình xây dựng thông qua hoạt động đầu tư, xây dựng. Nhà, công trình xây dựng được tạo ra trong một thời gian kéo dài lên đến 2 - 3 năm. Việc thi công nhà, công trình xây dựng bao gồm nhiều hạng mục, nhiều chi tiết và do các đơn vị xây dựng khác nhau thực hiện. Cho dù tuân thủ nghiêm chỉnh bản vẽ thiết kế chi tiết, bản vẽ tổng thể và các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật; định mức xây dựng, v.v. trong quá trình thi công song sự trục trặc, thiếu đồng bộ có thể xảy ra là điều khó tránh khỏi. Để kiểm tra, đánh giá chính xác các thông số kỹ thuật, chất lượng, công năng của nhà, công trình xây dựng cũng như hiệu quả hoạt động của các trang thiết bị của nhà, công trình xây dựng phải thông qua một thời gian vận hành thử. Trong thời gian này, chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng có trách nhiệm bảo hành sản phẩm. Có nghĩa là mọi trục trặc, hư hỏng, sự thiếu đồng bộ giữa các bộ phận của nhà, công trình xây dựng trong thời gian bảo hành thì chủ đầu tư, chủ sở hữu có trách nhiệm khắc phục, sửa chữa. Trong giao dịch cho thuê mua nhà, công trình xây dựng khi bên thuê mua chưa thanh toán đủ số tiền thuê mua thì nhà, công trình xây dựng chưa thuộc sở hữu của họ. Điều này có nghĩa là, khi bên thuê mua chưa trả đủ tiền thuê mua thì nhà, công trình xây dựng vẫn thuộc quyền sở

hữu của bên cho thuê mua. Vì vậy, bên cho thuê mua có nghĩa vụ bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành.

7. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Trong trường hợp bên cho thuê mua gây thiệt hại cho bên thuê mua hoặc cho tổ chức, cá nhân khác thì phải có nghĩa vụ bồi thường. Đây là nguyên tắc mang tính phổ quát mà pháp luật dân sự của các nước trên thế giới thừa nhận và áp dụng. Pháp luật dân sự nói chung và pháp luật kinh doanh bất động sản của Việt Nam cũng không phải là trường hợp ngoại lệ.

8. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Giống như bất kỳ chủ thể kinh doanh nào, bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng kinh doanh thông qua việc cho thuê mua nhà, công trình xây dựng nhằm mục đích sinh lợi phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật. Đây là một trong những nghĩa vụ cơ bản của công dân được Hiến pháp năm 2013 quy định. Có như vậy, Nhà nước mới có nguồn lực tài chính để thực hiện chức năng quản lý xã hội nói chung và quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản nói riêng. Tuy nhiên, điểm cần lưu ý ở quy định này là bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật. Có nghĩa là trong trường hợp này, họ chỉ thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Vì vậy, muốn yêu cầu bên thuê mua thực hiện việc này thì pháp luật phải quy định những nghĩa vụ tài chính cụ thể cho họ. Mặt khác, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ yêu cầu bên cho thuê mua thực hiện nghĩa vụ tài chính dựa trên quy định của pháp luật. Do đó, khi thực hiện việc này, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải viện dẫn các quy định cụ thể của pháp luật.

9. Tạo điều kiện cho bên thuê mua chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định bên thuê mua được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng không chỉ phù hợp với thực tiễn mà còn góp phần làm tăng tính hấp dẫn của loại hình kinh doanh này. Tuy nhiên, việc làm này của bên thuê mua được thực hiện dễ dàng, thuận tiện nếu có sự thiện chí, tạo điều kiện của bên cho thuê mua và ngược lại. Để ngăn ngừa sự ngăn cản, gây khó dễ của bên cho thuê mua trong trường hợp bên thuê mua chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định việc tạo điều kiện cho bên thuê mua chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng đối với bên cho thuê mua.

10. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Ngoài các nghĩa vụ cụ thể trên đây do Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định, bên cho thuê mua còn có các nghĩa vụ khác trong hợp đồng. Các nghĩa vụ này được hình thành do bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng và bên thuê mua thỏa thuận trong quá trình đàm phán, ký kết hợp đồng. Nó được ghi nhận trong các điều khoản của hợp đồng cho thuê mua nhà, công trình xây dựng.

Điều 34. Quyền của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Yêu cầu bên cho thuê mua cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng.

2. Yêu cầu bên cho thuê mua giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng; làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi kết thúc thời hạn thuê mua.

3. Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng; được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

4. Yêu cầu bên cho thuê mua sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua mà không phải do lỗi của mình gây ra.

5. Yêu cầu bên cho thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê mua gây ra.

6. Có quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng kể từ thời điểm đã thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua.

7. Các quyền khác trong hợp đồng.

Bình luận

1. Yêu cầu bên cho thuê mua cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng.

Như phần trên đã đề cập, một trong những nguyên tắc kinh doanh bất động sản được Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định là kinh doanh bất động sản phải trung thực, công khai, minh bạch (khoản 3 Điều 4). Thuê mua nhà, công trình xây dựng là một hình thức kinh doanh bất động sản cụ thể nên các chủ thể kinh doanh nói chung và bên cho thuê mua nói riêng phải tuân thủ nguyên tắc này. Có nghĩa là khi kinh doanh cho thuê mua nhà, công trình xây dựng, bên cho thuê mua phải trung thực, công khai, minh bạch. Vì vậy, bên thuê mua yêu cầu bên cho thuê mua cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng chính là thực hiện một trong những nguyên tắc kinh doanh bất động sản.

Yêu cầu bên cho thuê mua cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng được hiểu là khi xác lập giao dịch về cho thuê mua, nhà công trình xây dựng, bên thuê mua yêu cầu bên cho thuê mua phải cung cấp đầy đủ mà không cung cấp một phần hoặc che giấu thông tin về nhà, công trình xây dựng. Thông tin về nhà, công trình xây dựng do bên cho thuê mua cung cấp phải chính xác, phản ánh đúng, khách quan thực trạng của nhà,

công trình xây dựng. Trường hợp bên cho thuê mua cung cấp không đầy đủ, che giấu, không trung thực thông tin về nhà, công trình xây dựng thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

2. Yêu cầu bên cho thuê mua giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng; làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi kết thúc thời hạn thuê mua.

Yêu cầu bên cho thuê mua giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng là quyền của bên thuê mua. Khi bên thuê mua đã trả một phần tiền theo thỏa thuận với bên cho thuê mua thì họ có quyền yêu cầu bên cho thuê mua giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ liên quan. Hơn nữa, bên thuê mua còn có quyền yêu cầu bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi kết thúc thời hạn thuê mua. Có nghĩa là khi kết thúc thời hạn thuê mua (kết thúc thời hạn mà bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua cho bên cho thuê mua) thì nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu của bên thuê mua. Tuy nhiên, để được đứng tên chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, bên thuê mua phải làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Việc làm thủ tục đề nghị này không thể chỉ là hành vi đơn phương của bên thuê mua mà phải có sự tham gia của bên cho thuê mua để ký tên vào các giấy tờ có liên quan theo quy định của pháp luật. Vì vậy, bên thuê mua có quyền yêu cầu bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi kết thúc thời hạn thuê mua và thanh toán đủ số tiền thuê mua¹.

1. Xem khoản 7 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành.

3. Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng; được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

Mặc dù bên thuê mua mới trả được một phần tiền thuê mua và nhà, công trình xây dựng chưa thuộc sở hữu của mình. Dẫu vậy bên thuê mua cũng có một số quyền năng nhất định đối với nhà, công trình xây dựng như quyền quản lý, quyền sử dụng (vật quyền) hay được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng; được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng, v.v.. Điều này có nghĩa là, bên thuê mua được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng; được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng cho dù chưa thanh toán hết tiền thuê mua. Điểm cần lưu ý ở quy định này là bên thuê mua được cho thuê lại chứ không được bán, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng. Bởi lẽ, nhà, công trình xây dựng chưa thuộc sở hữu của bên thuê mua do chưa thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua. Vì vậy, bên thuê mua không được bán, chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu của người khác. Tuy nhiên, bên thuê mua được cho thuê lại nhà, công trình xây dựng. Việc này không xâm phạm quyền sở hữu của bên cho thuê mua; vì cho thuê lại không phải là chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng mà chỉ là chuyển giao quyền thuê (thuê quyền sử dụng) từ bên thuê mua cho người khác. Người thuê lại nhà, công trình xây dựng tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong thời hạn thuê với bên cho thuê mua.

4. Yêu cầu bên cho thuê mua sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua mà không phải do lỗi của mình gây ra.

Điểm lưu ý ở quy định này là trong thời hạn thuê mua nếu nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng không do lỗi của bên thuê

mua và do lỗi của bên thuê mua gây ra thì cách thức xử lý sẽ khác nhau; cụ thể:

Một là, trong thời hạn thuê mua, nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng do lỗi của bên thuê mua gây ra thì bên thuê mua phải có trách nhiệm sửa chữa hư hỏng đó.

Hai là, trong thời hạn thuê mua, nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng không do lỗi của bên thuê mua gây ra thì bên thuê mua có quyền yêu cầu bên cho thuê mua sửa chữa hư hỏng nhằm bảo đảm an toàn tính mạng, sức khỏe, cuộc sống ổn định của bản thân và gia đình mình. Bởi lẽ, khoảng thời gian sử dụng nhà, công trình xây dựng cho đến khi thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua được xác định là thời gian thuê. Trong thời gian này, bên thuê mua có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho bên cho thuê mua. Ngược lại, bên thuê mua có quyền yêu cầu bên cho thuê mua sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua mà không phải do lỗi của mình gây ra.

5. Yêu cầu bên cho thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê mua gây ra.

Quyền năng này của bên thuê mua được xây dựng dựa trên nguyên tắc về trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong pháp luật dân sự là: người nào do lỗi của mình gây ra thiệt hại thì phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Giao dịch về cho thuê mua nhà, công trình xây dựng là giao dịch dân sự được xác lập trên cơ sở tự nguyện, tự do thỏa thuận của các bên. Vì vậy, trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên được xác định dựa trên nguyên tắc cơ bản nêu trên. Bên thuê mua nhà, công trình xây dựng có quyền yêu cầu bên cho thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê mua gây ra.

6. Có quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng kể từ thời điểm đã thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua.

Thời điểm xác định bên thuê mua có quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng có ý nghĩa rất quan trọng. Đây chính là thời điểm

chuyển giao quyền sở hữu, quyền quản lý, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng từ bên cho thuê mua sang bên thuê mua. Hay nói cách khác, kể từ thời điểm này, bên thuê mua có quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng. Việc xác định rõ thời điểm này nhằm ngăn ngừa sự tranh chấp về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng giữa các bên; đồng thời, xác lập cơ sở pháp lý để giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định bên thuê mua có quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng kể từ thời điểm đã thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua.

7. Các quyền khác trong hợp đồng.

Đây là các quyền mà không do Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định. Các quyền này hình thành từ sự thỏa thuận của bên cho thuê mua và bên thuê mua dựa trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Nó được ghi nhận cụ thể, rõ ràng trong hợp đồng cho thuê mua nhà, công trình xây dựng và có giá trị ràng buộc đối với các bên.

Điều 35. Nghĩa vụ của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng mục đích theo thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Thanh toán tiền thuê mua theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Phối hợp với bên cho thuê mua thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê mua.

5. Sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra trong thời hạn thuê mua.

6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

7. Thông báo cho bên cho thuê mua về việc cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng; việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Bình luận

1. Bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng mục đích theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Như phần trên đã phân tích, thuê mua nhà, công trình xây dựng khác với mua nhà, công trình xây dựng. Trường hợp thuê, mua nhà, công trình xây dựng thì giao dịch mua bán giữa bên cho thuê mua và bên mua được ký kết nhưng chưa thực hiện xong do bên thuê mua chưa trả hết, trả đủ số tiền thuê mua nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê mua. Bên thuê mua mới trả một phần tiền mua nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê mua; dẫu vậy, bên cho thuê mua vẫn giao nhà, công trình xây dựng cho bên thuê mua sử dụng. Thời hạn mà bên thuê mua cam kết trả nốt số tiền mua nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê mua được các bên cam kết ghi trong hợp đồng thuê mua. Trong thời gian này, bên thuê mua được xác định là bên thuê nhà, công trình xây dựng cho đến khi thanh toán hết số tiền mua nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê mua. Vì vậy, trong thời gian bên thuê mua chưa thanh toán hết số tiền mua cho bên cho thuê mua nhưng đã được giao sử dụng thì họ phải có nghĩa vụ bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng mục đích theo thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Thanh toán tiền thuê mua theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

Thuê mua nhà, công trình xây dựng là một giao dịch về kinh doanh bất động sản lần đầu tiên được quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 và được kế thừa trong Luật Kinh

doanh bất động sản hiện hành. Loại hình kinh doanh này không chỉ giúp các chủ đầu tư kinh doanh bất động sản giải quyết nhanh chóng sản phẩm bất động sản, tăng tần suất quay vòng vốn đầu tư mà còn tạo điều kiện cho không ít tổ chức, cá nhân có thể tiếp cận, sở hữu nhà, công trình xây dựng để giải quyết nhu cầu về chỗ ở, nơi sản xuất - kinh doanh, v.v. trong điều kiện năng lực tài chính hạn chế. Tuy nhiên, để ngăn ngừa tình trạng bên thuê mua chây ỳ, cố tình không chịu thanh toán tiền thuê mua cho chủ đầu tư kinh doanh bất động sản khi đã được bàn giao sử dụng nhà, công trình xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định nghĩa vụ của bên thuê mua phải thanh toán tiền thuê mua theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Phối hợp với bên cho thuê mua thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Giao dịch cho thuê mua bất động sản là sự thỏa thuận ý chí của các bên trong việc xác lập, thực hiện hành vi cho thuê mua. Giao dịch này chỉ có thể thực hiện được khi bên cho thuê mua và bên thuê mua có thiện chí hợp tác với nhau trong thực hiện các cam kết về quyền và nghĩa vụ của các bên ghi trong hợp đồng cho thuê mua. Hơn nữa, giao dịch cho thuê mua bất động sản được thực hiện qua các giai đoạn đàm phán, ký kết, thực hiện hợp đồng. Giao dịch này được xác định là hoàn thành khi các bên hoàn thành những thủ tục pháp lý cần thiết để bên thuê mua được đứng tên chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng. Vì vậy, việc thực hiện các thủ tục thuê mua có ý nghĩa quan trọng đến sự thành công hay không thành công của hợp đồng cho thuê mua đã ký kết. Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên, bên thuê mua nhà, công trình xây dựng có nghĩa vụ phối hợp với bên cho thuê mua thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê mua.

Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê mua. Nghĩa vụ này được hình thành dựa trên triết lý nhà, công trình xây dựng chỉ trở thành sở hữu của bên thuê mua khi họ đã trả hết tiền mua cho bên cho thuê mua. Trong trường hợp bên thuê mua trả một phần tiền mua cho bên cho thuê mua và được bàn giao nhà sử dụng thì nhà này vẫn thuộc quyền sở hữu của bên cho thuê mua. Vì vậy, bên thuê mua có nghĩa vụ không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê mua.

5. Sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra trong thời hạn thuê mua.

Hư hỏng nhà, công trình xây dựng do lỗi của bên thuê mua gây ra trong thời hạn thuê mua là những hư hỏng nhà, công trình xây dựng do lỗi của bên thuê mua gây ra trong thời hạn chưa thanh toán hết số tiền mua nhà, công trình xây dựng nhưng đã được bàn giao nhà, công trình xây dựng để quản lý, sử dụng. Hư hỏng nhà, công trình xây dựng do lỗi của bên thuê mua gây ra trong thời hạn thuê mua có thể là hư hỏng về trần nhà, nền nhà, tường, vách hoặc những hư hỏng về trang thiết bị do bên cho thuê mua mua sắm hoặc làm thay đổi chất lượng, công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng. Trong thời hạn thuê mua, bên thuê mua có trách nhiệm sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra. Trường hợp bên thuê mua không thực hiện nghĩa vụ này, bên cho thuê mua có quyền đề nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Trong thời gian thuê mua, bên thuê có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra. Tuy nhiên, điểm cần lưu ý ở đây

là các thiệt hại này phải xác định được giá trị được quy đổi thành tiền theo thời giá thị trường tại thời điểm bồi thường. Việc xác định mức độ, hậu quả thiệt hại do các bên thỏa thuận. Trường hợp không thỏa thuận được thì các bên trưng cầu cơ quan giám định có đầy đủ tư cách pháp nhân và được pháp luật cho phép thành lập để xác định thiệt hại cụ thể làm cơ sở cho việc thực hiện bồi thường.

7. Thông báo cho bên cho thuê mua về việc cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng; việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định trong thời hạn thuê mua, bên thuê mua có quyền cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng; chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng. Tuy nhiên, bên thuê mua phải có nghĩa vụ thông báo cho bên cho thuê mua biết về việc làm này. Bởi lẽ, như phần trên đã phân tích, trong thời gian thuê mua, bên thuê mua chưa phải là chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng (họ được quyền quản lý, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng). Nhà, công trình xây dựng vẫn thuộc quyền sở hữu của bên cho thuê mua. Người thuê lại nhà, công trình xây dựng hoặc nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng của bên thuê mua tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của bên thuê mua đối với bên cho thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng. Vì vậy, để tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện quyền và nghĩa vụ giữa bên thuê lại nhà, công trình xây dựng hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng với bên cho thuê mua thì bên thuê mua phải có nghĩa vụ thông báo cho bên cho thuê mua về việc cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng và việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng cho thuê mua nhà, công trình xây dựng là các nghĩa vụ không do Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định mà do bên cho thuê mua và bên thuê mua tự thỏa thuận, có nội dung không trái quy định của pháp luật hoặc không bị pháp luật cấm. Các nghĩa vụ này được ghi rõ thành những điều khoản trong hợp đồng cho thuê mua nhà, công trình xây dựng và có giá trị bắt buộc phải thực hiện đối với các bên.

Điều 36. Chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Bên thuê mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng 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 thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng phải được lập thành văn bản, có xác nhận của bên cho thuê mua vào văn bản chuyển nhượng.

2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng với bên cho thuê mua. Bên cho thuê mua 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 thuê mua nhà, công trình xây dựng 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.

4. Việc chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều này không áp dụng đối với hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Bình luận

1. Bên thuê mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng 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 thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng phải được lập thành văn bản, có xác nhận của bên cho thuê mua vào văn bản chuyển nhượng.

Nội dung của quy định này có một số điểm cần lưu ý sau đây:

Một là, trong thời hạn thuê mua, bên thuê mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng chứ không có quyền chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng cho tổ chức, cá nhân khác.

Hai là, việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng của bên thuê mua được thực hiện 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 thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ba là, việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng phải được lập thành văn bản, có xác nhận của bên cho thuê mua vào văn bản chuyển nhượng. Tuy nhiên, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành không quy định có cần bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng hay không.

2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng với bên cho thuê mua. Bên cho thuê mua 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.

Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng với bên cho thuê mua có nghĩa là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua kế thừa các quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua theo quy định của pháp luật cũng như các cam kết, thỏa thuận giữa bên thuê mua với bên cho thuê mua. Họ không được từ chối hoặc không thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng với bên cho thuê mua.

Bên cho thuê mua 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. Quy định này xác định rõ trách nhiệm của bên cho thuê mua phải tạo điều kiện, không được gây khó khăn, cản trở, gây vướng mắc... 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. Nếu bên cho thuê mua vi phạm quy định này, bên thuê mua và bên nhận chuyển nhượng hợp đồng cho thuê mua nhà, công trình xây dựng có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng 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.

Quy định của điều khoản này được hiểu là việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng giữa các bên không bị giới hạn bởi số lần chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng cuối cùng (có nghĩa là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng và không chuyển nhượng nữa) 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. Điều này được hiểu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng cuối cùng chính là người sử dụng nhà, công trình xây dựng; họ 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.

4. Việc chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều này không áp dụng đối với hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

Nhà ở xã hội là nhà ở do Nhà nước bỏ vốn đầu tư hoặc chủ đầu tư kinh doanh bất động sản đầu tư nhưng được thụ hưởng các chính sách ưu đãi của Nhà nước như chính sách miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất; chính sách hỗ trợ trong bồi thường, giải phóng mặt bằng; chính sách ưu đãi trong vay vốn ngân hàng v.v.. Vì vậy, nhà ở xã hội được bán cho một số đối tượng chính sách trong xã hội bao gồm người có thu nhập thấp, người lao động “làm công ăn lương”, công nhân trong các khu công nghiệp, hộ gia đình nghèo v.v.. Giá bán nhà ở xã hội theo sự chỉ định của Nhà nước và thấp hơn so với giá bán nhà ở thương mại trên thị trường. Có như vậy thì những đối tượng chính sách trong xã hội có thu nhập thấp hoặc có năng lực tài chính hạn chế... mới có được chỗ ở. Do đó, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định việc chuyển nhượng hợp đồng cho thuê mua nhà, công trình xây dựng không áp dụng đối với hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội nhằm tránh hiện tượng lợi dụng chính sách ưu đãi về mua nhà ở xã hội của Nhà nước để chuyển nhượng hợp đồng cho thuê mua nhà ở xã hội nhằm mục đích đầu cơ, kiếm lời, gây lũng đoạn phân khúc nhà ở này.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Chuyển nhượng hợp đồng cho thuê mua nhà, công trình xây dựng là một nội dung bổ sung của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành nhằm phù hợp với thực tiễn hoạt động kinh doanh bất động sản và đưa hành vi chuyển nhượng hợp đồng cho thuê mua

nhà, công trình xây dựng từng bước đi vào nền nếp. Hơn nữa, quy định này ra đời còn tạo điều kiện để Nhà nước thực hiện việc thu thuế từ kinh doanh bất động sản, góp phần tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước. Tuy nhiên, đây là nội dung mới và không đơn giản nên Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định những vấn đề mang tính nguyên tắc chung. Dựa trên cơ sở Điều này của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành giao Chính phủ quy định chi tiết.

Mục 5

CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 37. Nguyên tắc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

1. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật này.

2. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải tuân thủ các quy định của pháp luật đất đai về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và đăng ký đất đai.

Bình luận

1. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật này.

Theo Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành, giao dịch kinh doanh bất động sản nói chung và kinh doanh quyền sử dụng đất nói riêng bao gồm các hành vi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nhằm mục đích thu lợi nhuận. Dẫu vậy, các giao dịch này được hình thành dựa trên cơ sở đất đai thuộc sở hữu

toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu, nên bị chi phối bởi các quy định của đại diện chủ sở hữu đất đai được ghi nhận trong Luật Đất đai năm 2013, sửa đổi, bổ sung năm 2018 (sau đây viết gọn là Luật Đất đai hiện hành) và được thể hiện tại khoản 2 Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành; cụ thể:

Các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều này có nghĩa là chỉ những chủ sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất (đối với hộ gia đình, cá nhân), Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất (đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) mới được phép kinh doanh quyền sử dụng đất bằng các hành vi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nhằm mục đích thu lợi nhuận. Theo Luật Đất đai hiện hành: “*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*”¹. Như vậy, việc có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứng tỏ người sử dụng đất có quyền sử dụng đất hợp pháp. Người có quyền sử dụng đất hợp pháp được chuyển quyền sử dụng đất. Quy định này của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành còn bảo đảm sự tương thích với quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai hiện hành.

b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất;

Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất được hiểu là tại thời điểm đưa quyền sử dụng đất vào kinh doanh hay nói cách

1. Khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai hiện hành.

khác tại thời điểm chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, người sử dụng đất không có tranh chấp về quyền sử dụng đất với bất cứ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nào. Điều này có nghĩa là tại thời điểm đưa quyền sử dụng đất vào kinh doanh, người sử dụng đất không nhận được bất kỳ một khiếu nại, tố cáo, đơn tranh chấp nào về quyền sử dụng đất của mình.

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án được hiểu là tính đến thời điểm chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất của bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê lại không bị cơ quan thi hành án dân sự kê biên theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền để bảo đảm thi hành một nghĩa vụ dân sự của bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê lại trong một quan hệ dân sự.

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

Theo Từ điển Luật học: *“Thời hạn sử dụng đất: Khoảng thời gian mà pháp luật cho phép người sử dụng đất được quyền chiếm hữu và sử dụng một diện tích đất nhất định được Nhà nước giao, cho thuê hoặc nhận quyền sử dụng đất của người khác phù hợp với mục đích sử dụng đất”*¹. Thời hạn sử dụng đất được Điều 126 Luật Đất đai hiện hành quy định cụ thể như sau: *“1. Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2, điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 129 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này.*

1. Viện Khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp: *Từ điển Luật học*, Sđd, tr.721.

2. Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân không quá 50 năm. Khi hết thời hạn thuê đất, hộ gia đình, cá nhân nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất.

3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm.

Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm.

Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này.

4. Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao không quá 99 năm. Khi hết thời hạn, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao nếu có nhu cầu sử dụng đất thì được Nhà nước xem xét gia hạn hoặc cho thuê đất khác, mỗi lần gia hạn không quá thời hạn quy định tại khoản này.

5. Thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn là không quá 05 năm.

6. Đất xây dựng công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính quy định tại khoản 2 Điều 147 của Luật này và các công trình công cộng có mục đích kinh doanh là không quá 70 năm.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này.

7. Đối với thửa đất sử dụng cho nhiều mục đích thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sử dụng vào mục đích chính.

8. Thời hạn giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

Như vậy, chỉ những loại đất trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai hiện hành mới được phép đưa vào kinh doanh.

2. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải tuân thủ các quy định của pháp luật đất đai về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và đăng ký đất đai.

Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải tuân thủ các quy định của pháp luật đất đai về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và đăng ký đất đai được hiểu là các giao dịch chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản không chỉ thực hiện đúng các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành mà còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật đất đai về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và đăng ký đất đai. Bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê lại phải sử dụng đất đúng mục đích, không được tự ý chuyển mục đích sử dụng đất nếu không được sự cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất. Mặt khác, khi nhận chuyển nhượng,

thuê, thuê lại quyền sử dụng đất, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê lại phải thực hiện thủ tục đăng ký đất đai tại Văn phòng Đăng ký đất đai cấp tỉnh hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp huyện theo quy định của pháp luật đất đai.

Điều 38. Quyền của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. 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.

2. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên nhận chuyển nhượng gây ra.

4. Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

5. Các quyền khác trong hợp đồng.

Bình luận

1. 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.

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 là điều khoản quy định quyền của bên chuyển nhượng đối với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong việc thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng. Theo đó, bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán tiền theo đúng quy định về thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng. Trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng gặp khó khăn không thể thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã

thỏa thuận trong hợp đồng thì phải trao đổi, đàm phán với bên chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng thanh toán tiền không theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng nếu được sự đồng ý của bên chuyển nhượng.

2. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng được hiểu là quyền của bên chuyển nhượng trong việc yêu cầu bên nhận chuyển nhượng nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng. Bên nhận chuyển nhượng không được nêu ra bất cứ lý do gì để từ chối, trì hoãn hoặc dấy đưa trong việc nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên nhận chuyển nhượng gây ra.

Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên nhận chuyển nhượng gây ra là điều khoản quy định quyền của bên chuyển nhượng và tương ứng là nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng trong việc bồi thường thiệt hại do lỗi của bên nhận chuyển nhượng gây ra. Việc bồi thường thiệt hại do các bên tự thỏa thuận, căn cứ vào mức độ lỗi, hậu quả thiệt hại... Trường hợp các bên không thỏa thuận được thì có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Giao dịch dân sự nói chung và giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng được xác lập trên cơ sở tự do thỏa thuận ý chí và nguyên tắc trao đổi ngang giá “tiền trao, cháo múc”. Có nghĩa là khi bên chuyển nhượng giao đất thì bên nhận chuyển

nhượng phải thanh toán đủ tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho bên chuyển nhượng. Vì vậy, bên chuyển nhượng hoàn toàn có quyền không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Pháp luật bảo hộ quyền năng này cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5. Các quyền khác trong hợp đồng.

Đây là các quyền không do Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định. Nó được hình thành dựa trên sự thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng trong quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các quyền năng cụ thể này phụ thuộc vào sự thỏa thuận của hai bên và được ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều 39. Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.

2. 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.

3. 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.

4. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

5. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

6. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Bình luận

1. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.

Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp được hiểu là bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp đầy đủ, trung thực các thông tin về quyền sử dụng đất bao gồm chủ sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất, các giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích, hình thể, v.v. cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp không đầy đủ hoặc thiếu chính xác thông tin về quyền sử dụng đất thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

2. 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.

Sau khi nhận thanh toán đủ tiền của bên nhận chuyển nhượng, bên chuyển nhượng có nghĩa vụ 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. Bởi lẽ, trong một giao dịch dân sự nói chung và giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng thì quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện; theo đó, quyền của bên này là nghĩa vụ của bên kia và ngược lại. Vì vậy, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán đủ tiền cho bên chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng phải chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng.

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 được hiểu là bên chuyển nhượng chuyển giao đất đủ diện tích theo số liệu ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, đúng với vị trí, ranh giới theo trích lục sơ đồ thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.

3. 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.

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 được hiểu là khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng phải làm thủ tục đăng ký biến động về đất đai theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 hiện hành tại Văn phòng Đăng ký đất đai cấp tỉnh hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp huyện 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 để họ làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận mang tên bên nhận chuyển nhượng; trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận hoặc trong hợp đồng chuyển nhượng ghi rõ bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

Việc thực hiện nghĩa vụ này của bên chuyển nhượng không chỉ giúp Nhà nước theo dõi, nắm bắt kịp thời mọi biến động trong quá trình sử dụng đất mà còn tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận đúng tên của bên nhận chuyển nhượng

4. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Theo quy định này, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra cho bên nhận chuyển nhượng. Việc bồi thường thiệt hại do các bên thỏa thuận

căn cứ vào mức độ lỗi và hậu quả thiệt hại thực tế xảy ra. Trường hợp các bên không thỏa thuận được thì bên bị thiệt hại có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

5. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai hiện hành, người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất nói chung và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Muốn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì họ phải được Nhà nước giao đất, cho thuê đất sử dụng ổn định lâu dài hoặc được công nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài. Như vậy, trong mối quan hệ với Nhà nước thì bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là người sử dụng đất (người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài). Vì vậy, họ phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo khoản 3 Điều 170 về nghĩa vụ của người sử dụng đất của Luật Đất đai hiện hành. Hơn nữa, việc Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật còn bảo đảm sự tương thích với khoản 3 Điều 170 về nghĩa vụ của người sử dụng đất của Luật Đất đai hiện hành.

6. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Ngoài các nghĩa vụ cụ thể nêu trong các điều khoản trên do Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn có các nghĩa vụ khác trong hợp đồng. Các nghĩa vụ này do bên chuyển nhượng và bên nhận

chuyển nhượng thỏa thuận có nội dung không trái với quy định của pháp luật hoặc không bị pháp luật cấm.

Điều 40. Quyền của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Yêu cầu bên chuyển nhượng cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng.

2. 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.

3. 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.

4. Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên chuyển nhượng gây ra.

5. Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ bên chuyển nhượng.

6. Các quyền khác trong hợp đồng.

Bình luận

1. Yêu cầu bên chuyển nhượng cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng.

Yêu cầu bên chuyển nhượng cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng là quyền của bên nhận chuyển nhượng; theo đó, bên nhận chuyển nhượng yêu cầu bên chuyển nhượng cung cấp đầy đủ thông tin về vị trí, diện tích, mục đích sử dụng, giấy tờ và các hạn chế về bất động sản, v.v. của thửa đất chuyển nhượng. Các thông tin này do bên chuyển nhượng cung cấp phải chính xác, trung thực. Trường hợp bên chuyển nhượng cung cấp thông tin không đầy đủ, không chính xác, không trung

thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

2. 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.

Do bất động sản nói chung và quyền sử dụng đất nói riêng là tài sản có giá trị lớn, nên pháp luật quy định thủ tục chuyển nhượng rất chặt chẽ buộc các bên trong quan hệ chuyển nhượng phải tuân theo. Việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có sự tham gia của cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Trường hợp thiếu sự tham gia thực hiện thủ tục của một trong các bên thì giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất không hoàn thành. Vì vậy, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có quyền yêu cầu bên chuyển nhượng làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Đồng thời, họ có quyền yêu cầu bên chuyển nhượng giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Có như vậy, bên nhận chuyển nhượng mới có thể làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận mang tên mình.

3. 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.

Như phần trên đã đề cập, giao dịch dân sự nói chung và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng được thực hiện trên cơ sở sự tương tác về hành vi thực hiện quyền và nghĩa vụ giữa hai bên: bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Khi bên nhận chuyển nhượng thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng thì họ có quyền 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.

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 có nghĩa là bên nhận chuyển nhượng yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đúng vị trí, ranh giới theo sơ đồ trích lục thửa đất và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên chuyển nhượng gây ra.

Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên chuyển nhượng gây ra được hiểu là khi bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất gây thiệt hại cho bên nhận chuyển nhượng mà thiệt hại đó do lỗi của bên chuyển nhượng gây ra thì bên nhận chuyển nhượng yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại. Việc bồi thường thiệt hại này do các bên thỏa thuận dựa trên mức độ lỗi và hậu quả thiệt hại. Trường hợp các bên không thỏa thuận được thì bên chuyển nhượng có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

5. Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ bên chuyển nhượng.

Việc quy định điều khoản này có ý nghĩa quan trọng đối với bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bởi lẽ, thời điểm bàn giao đất là thời điểm phát sinh quyền sử dụng đất đối với bên nhận chuyển nhượng, kể từ thời điểm này, bên nhận chuyển nhượng có quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt đối với đất nhận chuyển nhượng. Ngược lại, thời điểm bàn giao đất là thời điểm chấm dứt quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt đối với đất chuyển nhượng của bên chuyển nhượng. Quy định rõ thời điểm nhận bàn giao đất từ bên chuyển nhượng còn xác định thời điểm thực hiện nghĩa vụ của người

sử dụng đất đối với Nhà nước của bên nhận chuyển nhượng và là cơ sở để giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất phát sinh giữa hai bên: bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng.

6. Các quyền khác trong hợp đồng.

Các quyền này không do Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nó được hình thành dựa trên sự thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng và có nội dung không trái với quy định của pháp luật hoặc không bị pháp luật cấm. Những quyền năng này được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên chuyển nhượng phải tôn trọng trong quá trình thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều 41. Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

2. Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất chuyển nhượng.

3. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

4. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

5. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Bình luận

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

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng; theo đó, bên chuyển nhượng giao quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng trả tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật Dân sự

năm 2015 và pháp luật về đất đai. Như vậy, việc thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng là nghĩa vụ quan trọng nhất của bên nhận chuyển nhượng trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, cần làm rõ bên nhận chuyển nhượng thanh toán tiền bằng phương thức nào và thanh toán khi nào? Trả lời câu hỏi này, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nghĩa vụ thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

Một điểm cần lưu ý về phương thức thanh toán trong giao dịch bất động sản nói chung và giao dịch về chuyển quyền sử dụng đất nói riêng đó là, theo Pháp lệnh ngoại hối năm 2005, sửa đổi, bổ sung năm 2013, đơn vị thanh toán trong các giao dịch về bất động sản nhà, đất, công trình xây dựng... là Việt Nam Đồng. Việc các bên thanh toán cho nhau bằng vàng hoặc ngoại tệ Đô la Mỹ (USD), ghi rõ trong hợp đồng dân sự về giao dịch bất động sản khi xảy ra tranh chấp sẽ bị Tòa án nhân dân tuyên là hợp đồng vô hiệu.

2. Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất chuyển nhượng.

Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất chuyển nhượng là điều khoản quy định nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong việc bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất chuyển nhượng. Điều này có nghĩa là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tôn trọng, không được gây cản trở, trở ngại, ngăn cản bên thứ ba thực hiện quyền của mình đối với đất chuyển nhượng.

3. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra. Có nghĩa là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện trách nhiệm bồi thường khi: (i) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hành vi gây ra thiệt hại và thiệt hại này phải xác định được giá trị;

(ii) Thiệt hại gây ra do lỗi của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Theo điều khoản này, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật trong quá trình sử dụng đất. Các nghĩa vụ tài chính mà bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện bao gồm thuế sử dụng đất, các khoản thu về phí và lệ phí về đất đai, về xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, v.v..

5. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là các nghĩa vụ không do Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định mà do sự thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng với bên nhận chuyển nhượng có nội dung không trái quy định của pháp luật hoặc không bị pháp luật cấm. Các nghĩa vụ này do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều 42. Quyền của bên cho thuê quyền sử dụng đất

1. Yêu cầu bên thuê khai thác, sử dụng đất theo đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Yêu cầu bên thuê thanh toán tiền thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Yêu cầu bên thuê chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất; nếu bên thuê không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại.

4. Yêu cầu bên thuê giao lại đất khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng.

5. Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê gây ra.

6. Các quyền khác trong hợp đồng.

Bình luận

1. Yêu cầu bên thuê khai thác, sử dụng đất theo đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thỏa thuận trong hợp đồng.

Đây là điều khoản quy định về quyền của bên cho thuê quyền sử dụng đất; theo đó, bên cho thuê quyền sử dụng đất có quyền yêu cầu bên thuê khai thác, sử dụng đất theo đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thỏa thuận trong hợp đồng.

Yêu cầu bên thuê khai thác, sử dụng đất theo đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thỏa thuận trong hợp đồng được hiểu là bên cho thuê quyền sử dụng đất yêu cầu bên thuê phải sử dụng đất theo đúng mục đích ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bao gồm Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh); bên thuê không được tự ý thay đổi mục đích sử dụng đất nếu không được sự đồng ý, cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất. Hơn nữa, bên cho thuê còn yêu cầu bên thuê sử dụng đất đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt theo quy định của pháp luật đất đai cũng như dự án đầu tư và thỏa thuận trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

2. Yêu cầu bên thuê thanh toán tiền thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

Yêu cầu bên thuê thanh toán tiền thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng là điều khoản quy định

quyền của bên cho thuê quyền sử dụng đất; theo đó, bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê thanh toán tiền thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng. Trong trường hợp bên thuê không thanh toán tiền thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng thì bên cho thuê có quyền không bàn giao đất thuê hoặc đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Yêu cầu bên thuê chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất; nếu bên thuê không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại.

Trong quá trình sử dụng đất thuê, bên thuê phải sử dụng đúng mục đích và thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất do pháp luật đất đai quy định. Trong trường hợp bên thuê sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất; có nghĩa là bên thuê đã vi phạm các nghĩa vụ của người sử dụng đất do pháp luật đất đai quy định thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê chấm dứt ngay việc làm này.

Nếu bên thuê không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại. Đây là hậu quả pháp lý mà bên thuê phải gánh chịu do vi phạm các điều khoản của hợp đồng thuê đất và vi phạm pháp luật đất đai dẫn đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bị chấm dứt đơn phương.

4. Yêu cầu bên thuê giao lại đất khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng.

Yêu cầu bên thuê giao lại đất khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng là điều khoản quy định quyền của bên cho thuê quyền sử dụng đất; theo đó, khi hết thời hạn thuê đất theo hợp đồng, bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê giao lại đất. Trường hợp bên

thuê đất không thực hiện yêu cầu này, bên cho thuê có quyền khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

5. Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê gây ra.

Trong quá trình thuê quyền sử dụng đất, bên thuê gây thiệt hại do lỗi của mình đối với bên cho thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê gây ra. Việc bồi thường thiệt hại do các bên tự thỏa thuận căn cứ vào mức độ lỗi và hậu quả thiệt hại thực tế xảy ra. Trường hợp các bên không thỏa thuận được thì bên cho thuê có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. Các quyền khác trong hợp đồng.

Các quyền khác của bên cho thuê quyền sử dụng đất quy định ở điều khoản này không do Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định mà được hình thành từ sự thỏa thuận giữa bên cho thuê và bên thuê. Các quyền này không được trái pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Các quyền này của bên cho thuê quyền sử dụng đất được ghi nhận trong hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

Điều 43. Nghĩa vụ của bên cho thuê quyền sử dụng đất

1. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.

2. Chuyển giao đất cho bên thuê đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất.

4. Kiểm tra, nhắc nhở bên thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích.

5. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

6. Thông báo cho bên thuê về quyền của người thứ ba đối với đất thuê.

7. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Bình luận

1. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.

Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp là điều khoản quy định nghĩa vụ của bên cho thuê và được ghi rõ trong hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp được hiểu là bên cho thuê cung cấp đầy đủ, không được giấu giếm thông tin và các thông tin này là chính xác, khách quan, phản ánh đúng về vị trí, diện tích, loại, hạng, hình thể, ranh giới, mục đích sử dụng, nguồn gốc và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, v.v. cho bên thuê. Hơn nữa, bên cho thuê phải chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp. Trong trường hợp bên cho thuê cung cấp không đầy đủ, che giấu thông tin hoặc cung cấp thông tin không chính xác, thiếu trung thực về quyền sử dụng đất cho bên thuê thì họ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

2. Chuyển giao đất cho bên thuê đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Chuyển giao đất cho bên thuê đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng được hiểu là bên cho thuê chuyển giao đất cho bên thuê theo đúng diện tích (không thừa hoặc không thiếu); đúng vị trí, ranh giới theo trích lục sơ đồ thửa đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tình

trạng đất cụ thể theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

3. Đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất.

Mặc dù bên cho thuê được cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai song trong mối quan hệ với Nhà nước - đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai thực hiện quyền sở hữu toàn dân về đất đai thông qua một trong những hình thức là giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (gọi chung là người sử dụng đất) - thì họ vẫn là người sử dụng đất. Theo khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai hiện hành, người sử dụng đất có nghĩa vụ: *“Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”* và *“Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý”*¹ và *“Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây: (a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất...”*². Như vậy, đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất là nghĩa vụ của bên cho thuê quyền sử dụng đất. Việc đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất thuộc trường hợp đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật đất đai. Nó giúp Nhà nước theo dõi, nắm bắt được kịp thời biến động về đất đai trong quá trình sử dụng đất và góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai.

1. Khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai hiện hành.

2. Điểm a khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai hiện hành.

4. *Kiểm tra, nhắc nhở bên thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích.*

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên hữu hạn vô cùng quý giá của quốc gia. Nó là kết quả của quá trình đấu tranh chống ngoại xâm, bồi bổ, cải tạo, bảo vệ và giữ gìn đất đai của các thế hệ người Việt Nam trải qua hàng ngàn năm. *“Vì đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là thành quả của quá trình đấu tranh dựng nước và giữ nước của dân tộc ta, trải qua nhiều thế hệ, nhân dân ta đã tốn bao công sức và xương máu mới khai thác, bồi bổ, cải tạo và bảo vệ được vốn đất như ngày nay”*¹. Vì vậy, Luật Đất đai hiện hành quy định người sử dụng đất có nghĩa vụ: *“Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất”*². Như phần trên đã phân tích, cho dù bên cho thuê cho thuê quyền sử dụng đất song trong mối quan hệ với Nhà nước, bên cho thuê quyền sử dụng đất vẫn là người sử dụng đất. Họ phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất nói chung và nghĩa vụ thực hiện các biện pháp bảo vệ đất nói riêng thông qua việc kiểm tra, nhắc nhở bên thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích.

5. *Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.*

Khoản 3 Điều 170 Luật Đất đai hiện hành quy định một trong những nghĩa vụ của người sử dụng đất: *“Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật”*. Quan hệ cho thuê lại quyền sử dụng đất giữa bên cho thuê với bên thuê được xác lập dựa trên chế độ sở hữu toàn dân về đất đai. Do đó, theo quy định của pháp luật đất đai, bên cho thuê được cho thuê lại quyền sử dụng đất khi được

1. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Pháp luật của Quốc hội về Dự án Luật Đất đai (sửa đổi) tại kỳ họp thứ 3, Quốc hội khóa IX, ngày 13/6/1993, tr.1-2.

2. Khoản 4 Điều 170 Luật Đất đai hiện hành.

Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; cụ thể khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai hiện hành quy định một trong những điều kiện chuyển quyền sử dụng đất (bao gồm cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất) là người sử dụng đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Vì vậy, trong mối quan hệ với Nhà nước, bên cho thuê quyền sử dụng đất vẫn là người sử dụng đất. Họ phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật đất đai.

6. Thông báo cho bên thuê về quyền của người thứ ba đối với đất thuê.

Thông báo cho bên thuê về quyền của người thứ ba đối với đất thuê là điều khoản ghi nhận nghĩa vụ của bên cho thuê quyền sử dụng đất. Việc thực hiện nghĩa vụ thông báo này của bên cho thuê quyền sử dụng đất để bên thuê biết được và bảo đảm quyền của người thứ ba đối với đất thuê trong thời hạn thuê đất. Bên thuê không được gây cản trở, ngăn cản hoặc có các hành vi xâm phạm đến quyền của người thứ ba đối với đất thuê trong thời hạn thuê đất.

7. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra là điều khoản quy định nghĩa vụ của bên cho thuê quyền sử dụng đất trong việc bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra cho bên thuê. Việc bồi thường này do các bên thỏa thuận căn cứ vào mức độ lỗi và hậu quả thiệt hại thực tế xảy ra. Trong trường hợp không tìm được sự đồng thuận về bồi thường thiệt hại thì bên thuê quyền sử dụng đất có quyền đề nghị Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng là nghĩa vụ do bên cho thuê quyền sử dụng đất và bên thuê quyền sử dụng đất thỏa thuận

trong quá trình soạn thảo, ký kết hợp đồng thuê. Các nghĩa vụ này của bên cho thuê quyền sử dụng đất có nội dung không trái quy định của pháp luật hoặc không bị pháp luật cấm và được ghi nhận trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Điều 44. Quyền của bên thuê quyền sử dụng đất

1. Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất được cho thuê.

2. Yêu cầu bên cho thuê chuyển giao đất đúng diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Được sử dụng đất thuê theo thời hạn trong hợp đồng.

4. Khai thác, sử dụng đất thuê và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê.

5. Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra.

6. Các quyền khác trong hợp đồng.

Bình luận

1. Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất được cho thuê.

Trên thực tế, việc sử dụng đất phải bảo đảm đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch và mang lại hiệu quả khi người sử dụng đất nắm bắt đầy đủ, trung thực về thông tin của mảnh đất mà mình sử dụng. Việc thiếu thông tin đầy đủ tiềm ẩn nguy cơ sử dụng đất sai mục đích, sử dụng đất không đúng ranh giới và diện tích đất, vi phạm quy hoạch sử dụng đất, v.v.. Trong trường hợp thuê quyền sử dụng đất thì bên đi thuê không có đầy đủ, chính xác thông tin về thửa đất mà mình muốn thuê. Người có đầy đủ, chính xác những thông tin này là bên cho thuê quyền sử dụng đất. Vì vậy, để tạo điều kiện thuận lợi cho việc sử dụng đất sau này, bên thuê quyền sử dụng đất có quyền yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất được cho thuê.

2. Yêu cầu bên cho thuê chuyển giao đất đúng diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Yêu cầu bên cho thuê chuyển giao đất đúng diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng là một điều khoản trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Nó quy định nghĩa vụ của bên cho thuê chuyển giao đất đúng diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng khi bên thuê đã thanh toán đủ số tiền thuê đất.

Bên cho thuê chuyển giao đất đúng diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng được hiểu là bên cho thuê chuyển giao đất cho bên thuê theo đúng diện tích, đúng vị trí theo trích lục sơ đồ thửa đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

3. Được sử dụng đất thuê theo thời hạn trong hợp đồng.

Điều khoản này quy định bên thuê đất được chiếm hữu, sử dụng đất thuê đúng mục đích và các thỏa thuận theo thời hạn trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Hết thời hạn này, bên thuê quyền sử dụng đất phải trao trả lại đất cho bên cho thuê quyền sử dụng đất.

4. Khai thác, sử dụng đất thuê và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê.

Điều khoản này quy định quyền của bên thuê quyền sử dụng đất được khai thác, sử dụng đất thuê và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê.

Khai thác, sử dụng đất thuê và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê được hiểu là trong thời hạn thuê đất, bên thuê quyền sử dụng đất được khai thác các thuộc tính có ích của đất, sử dụng đúng công dụng, mục đích sử dụng đất mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã xác định trong quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất của bên cho thuê; bên

thuê không được tự ý thay đổi mục đích sử dụng đất thuê nếu không được sự đồng ý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và sự đồng ý của bên cho thuê. Các sản phẩm, lợi ích vật chất, giá trị tăng thêm từ đất đai do sự đầu tư, công sức của bên thuê tạo ra trong quá trình sử dụng thì bên thuê được hưởng. Pháp luật bảo hộ quyền hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê trong thời hạn thuê của bên thuê quyền sử dụng đất.

5. Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra.

Trong thời hạn thuê đất mà bên cho thuê quyền sử dụng đất có hành vi gây thiệt hại do lỗi của họ đối với bên thuê, bên thuê quyền sử dụng đất có quyền yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra. Việc bồi thường thiệt hại do các bên tự thỏa thuận và căn cứ vào mức độ, hậu quả, lỗi của bên cho thuê. Trường hợp không thỏa thuận được thì bên thuê có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. Các quyền khác trong hợp đồng.

Ngoài các quyền năng cụ thể trên đây theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành, bên thuê quyền sử dụng đất còn có các quyền khác. Các quyền năng cụ thể này do các bên thỏa thuận trong quan hệ cho thuê quyền sử dụng đất và được ghi rõ trong hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

Điều 45. Nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất

1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê.

2. Không được hủy hoại đất.

3. Thanh toán đủ tiền thuê quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Tuân theo quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh.

5. Trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.

6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Bình luận

Thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản là một dạng cụ thể của thuê quyền sử dụng đất. Hoạt động này không chỉ chịu sự điều chỉnh của pháp luật kinh doanh bất động sản mà còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật đất đai; theo đó, bên thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản phải thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất bao gồm:

1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê.

Sử dụng đất đúng mục đích được hiểu là sử dụng đúng với công năng, tính chất của từng loại đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện) xác định rõ trong quyết định giao đất, cho thuê đất. Mục đích sử dụng đất được xác định thông qua việc lập, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sử dụng đất đúng mục đích có nghĩa là bên thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản không được tự ý thay đổi mục đích sử dụng đất đã được Nhà nước xác định khi cho thuê đất đối với bên cho thuê. Có thể hiểu trong trường hợp này, bên thuê quyền sử dụng đất phải tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích sau khi thuê quyền sử dụng đất. Trường hợp muốn thay đổi mục đích sử dụng đất thuê thì bên thuê quyền sử dụng đất phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bao gồm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện) và chỉ khi các

cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng ý bằng văn bản mới được chuyển mục đích sử dụng đất.

Ranh giới sử dụng đất là ranh giới xác định giới hạn diện tích đất cụ thể mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư được quyền quản lý, chiếm hữu và sử dụng. Ranh giới sử dụng đất là ranh giới xác định.

2. Không được hủy hoại đất.

Theo Luật Đất đai hiện hành: *“Hủy hoại đất là hành vi làm biến dạng địa hình, làm suy giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm đất, làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định”*¹. Cụ thể hóa quy định này của Luật Đất đai hiện hành, Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định: *“Hủy hoại đất là hành vi làm biến dạng địa hình hoặc làm suy giảm chất lượng đất hoặc gây ô nhiễm đất mà làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định, trong đó:*

a) Làm biến dạng địa hình trong các trường hợp: thay đổi độ dốc bề mặt đất; hạ thấp bề mặt đất do lấy đất mặt dùng vào việc khác hoặc làm cho bề mặt đất thấp hơn so với thửa đất liền kề; san lấp đất có mặt nước chuyên dùng, kênh, mương tưới, tiêu nước hoặc san lấp nâng cao bề mặt của đất sản xuất nông nghiệp so với các thửa đất liền kề; trừ trường hợp cải tạo đất nông nghiệp thành ruộng bậc thang và hình thức cải tạo đất khác phù hợp với mục đích sử dụng đất được giao, được thuê hoặc phù hợp với dự án đầu tư đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất phê duyệt hoặc chấp thuận;

b) Làm suy giảm chất lượng đất trong các trường hợp: làm mất hoặc giảm độ dày tầng đất đang canh tác; làm thay đổi lớp mặt của đất sản xuất nông nghiệp bằng các loại vật liệu, chất thải hoặc đất

1. Khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai hiện hành.

lấn sỏi, đá hay loại đất có thành phần khác với loại đất đang sử dụng; gây xói mòn, rửa trôi đất nông nghiệp;

c) Gây ô nhiễm đất là trường hợp đưa vào trong đất các chất độc hại hoặc vi sinh vật, ký sinh trùng có hại cho cây trồng, vật nuôi, con người;

d) Làm mất khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định là trường hợp sau khi thực hiện một trong các hành vi quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 mà dẫn đến không sử dụng đất được theo mục đích được Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất;

đ) Làm giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định là trường hợp sau khi thực hiện một trong các hành vi quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 mà phải đầu tư cải tạo đất mới có thể sử dụng đất theo mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất¹. Việc hủy hoại đất không chỉ làm mất công năng sử dụng của đất đai - tài nguyên quý giá của quốc gia được kết tinh bởi lao động sống của người sử dụng đất và lao động vật hóa của các thế hệ tiền nhân mà còn ảnh hưởng đến lợi ích của các thế hệ tương lai. Hơn nữa, hủy hoại đất còn là hành vi gây ô nhiễm môi trường nói chung và môi trường đất nói riêng. Việc quy định nghĩa vụ này của bên thuê quyền sử dụng đất của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành bảo đảm sự tương thích với quy định về nghĩa vụ của người sử dụng đất của Luật Đất đai hiện hành; bởi lẽ, Luật Đất đai hiện hành quy định người thuê quyền sử dụng đất là người sử dụng đất².

1. Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

2. Điều 5 Luật Đất đai hiện hành.

3. Thanh toán đủ tiền thuê quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Thuê quyền sử dụng đất nói chung và thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản nói riêng là sự thỏa thuận giữa bên cho thuê và bên thuê quyền sử dụng đất về việc bên cho thuê chuyển giao quyền sử dụng đất cho bên thuê trong một thời hạn nhất định và bên thuê phải trả tiền cho bên cho thuê trong thời hạn thuê đất tuân theo các quy định của pháp luật dân sự và pháp luật đất đai. Vì vậy, bên thuê quyền sử dụng đất có nghĩa vụ thanh toán đủ tiền thuê quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng cho bên cho thuê.

Thanh toán đủ tiền thuê quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng được hiểu là bên thuê phải trả đủ tiền thuê đất cho bên cho thuê theo đúng thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Trong trường hợp bên thuê vì một lý do nào đó không thanh toán đủ tiền thuê quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng thì phải báo trước cho bên cho thuê về nguyên nhân của sự chậm trễ này và chỉ khi có sự đồng ý của bên cho thuê mới có thể chậm thanh toán tiền thuê. Đối với trường hợp bên thuê quyền sử dụng đất muốn thay đổi phương thức thanh toán đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê thì phải gặp gỡ, đàm phán, trao đổi với bên cho thuê. Chỉ khi bên cho thuê đồng ý thì bên thuê quyền sử dụng đất mới được thay đổi phương thức thanh toán. Mọi trường hợp thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất không đủ tiền, không theo đúng thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng được xác định là hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất. Bên cho thuê có quyền khởi kiện bên thuê quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

4. Tuân theo quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh.

Đất đai là một trong những thành phần cơ bản và quan trọng nhất của môi trường, bao gồm đất, nước, không khí. Vì vậy, người sử dụng đất phải tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, đây là một trong những nghĩa vụ của mọi người sử dụng đất nói chung và của bên thuê quyền sử dụng đất nói riêng. Trong thời hạn thuê đất, bên thuê quyền sử dụng đất không được thực hiện các hành vi mà pháp luật bảo vệ môi trường cấm như không được chôn lấp các chất độc hại, chất phóng xạ, v.v. gây ô nhiễm môi trường đất. Mặt khác, đất đai là bất động sản cố định về vị trí địa lý; nó nằm liền kề với các bất động sản khác như nhà ở, công trình xây dựng và các tài sản khác gắn liền với đất, v.v.. Do đó, việc sử dụng đất có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của người sử dụng đất xung quanh.

Sử dụng đất không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh được hiểu là trong quá trình sử dụng đất, bên thuê quyền sử dụng đất không được thực hiện các hành vi gây cản trở, gây ngưng trệ hoạt động sản xuất - kinh doanh hoặc gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh. Ví dụ: Trong quá trình thuê đất, bên thuê quyền sử dụng đất không được để vật liệu xây dựng gây cản trở sự đi lại của người sử dụng đất xung quanh; trong quá trình xây dựng nhà ở không được gây sụt lún, nứt tường rào, công trình kiến trúc... của người sử dụng đất xung quanh, v.v..

5. Trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Trả lại đất đúng thời hạn được hiểu là khi hết thời hạn thuê đất theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê, bên thuê quyền sử dụng đất phải trả lại đất cho bên cho thuê; không được viện bất cứ lý do gì để dây dưa, trì hoãn hoặc chiếm dụng đất thuê.

Trả lại đất đúng tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng được hiểu là khi hết thời hạn sử dụng đất, bên thuê quyền sử dụng đất trả lại đất cho bên thuê theo đúng tình trạng đất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất như trả lại đúng diện tích, ranh giới đất, đúng mục đích sử dụng đất, v.v..

Quy định này của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành tương thích với quy định về nghĩa vụ của người sử dụng đất tại Điều 170 Luật Đất đai hiện hành.

6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra là nghĩa vụ mang tính phổ quát trong các giao dịch dân sự. Thuê quyền sử dụng đất là một dạng cụ thể của giao dịch dân sự. Vì vậy, trong thời hạn thuê đất, bên thuê quyền sử dụng đất gây thiệt hại cho bên cho thuê hoặc cho bất cứ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân... nào thì phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra. Việc bồi thường này thực hiện dựa trên nguyên tắc “gây thiệt hại đến đâu thì bồi thường thiệt hại đến đó trên cơ sở bồi thường ngang giá”.

7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Trường hợp bên thuê quyền sử dụng đất thỏa thuận với bên cho thuê về các nghĩa vụ khác không trái với quy định của pháp luật hoặc không bị pháp luật cấm và được ghi trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì phải tuân thủ và thực hiện đúng các nghĩa vụ đã cam kết này.

Điều 46. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc cho thuê lại quyền sử dụng đất

Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê lại, bên thuê lại quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại các điều 42, 43, 44 và 45 của Luật này.

Bình luận

Xét về bản chất, cho thuê lại quyền sử dụng đất là giao dịch dân sự được thực hiện dựa trên nguyên tắc tự nguyện. Cho thuê lại quyền sử dụng đất là trường hợp bên thuê đất của Nhà nước hoặc bên thuê quyền sử dụng đất của người sử dụng đất cho bên thứ ba thuê lại quyền sử dụng đất tuân theo các quy định của pháp luật dân sự và pháp luật đất đai; theo đó, bên cho thuê lại quyền sử dụng đất chuyển giao đất cho bên thuê lại và bên thuê lại quyền sử dụng đất phải trả tiền thuê cho bên cho thuê lại trong thời hạn thuê lại đất. Như vậy, việc cho thuê lại quyền sử dụng đất phải tuân thủ các nguyên tắc và điều kiện tương tự như trường hợp cho thuê quyền sử dụng đất. Do đó, quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê lại, bên thuê lại quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại các điều 42, 43, 44 và 45 của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành.

Điều 47. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải có các nội dung chính sau đây:

- 1. Tên, địa chỉ của các bên;*
- 2. Các thông tin về loại đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có);*
- 3. Thời hạn sử dụng đất;*
- 4. Giá chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại bao gồm cả tài sản gắn liền với đất (nếu có);*
- 5. Phương thức và thời hạn thanh toán;*
- 6. Thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo;*
- 7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;*
- 8. Quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có);*

- 9. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;*
- 10. Phạt vi phạm hợp đồng;*
- 11. Giải quyết hậu quả khi hợp đồng hết hạn đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;*
- 12. Giải quyết tranh chấp;*
- 13. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý.*

Bình luận

Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất là hình thức pháp lý của các giao dịch về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất. Nó bao gồm các điều khoản ghi nhận sự cam kết, thỏa thuận giữa các bên (bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng; bên cho thuê và bên thuê; bên cho thuê lại và bên thuê lại quyền sử dụng đất) không trái với quy định của pháp luật hoặc không bị pháp luật cấm. Để bảo đảm tính thống nhất và không trái quy định của pháp luật, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải có các nội dung chính sau đây:

1. Tên, địa chỉ của các bên.

Tên, địa chỉ của các bên ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất. Cụ thể:

Đối với cá nhân, ghi theo tên, địa chỉ trong chứng minh thư nhân dân hoặc thẻ Căn cước công dân nếu một trong các bên là cá nhân trong nước. Trường hợp cá nhân là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì ghi tên theo tên trong Hộ chiếu và tên địa chỉ thường trú, tạm trú ở Việt Nam.

Đối với tổ chức ghi theo tên trong quyết định thành lập, giấy phép kinh doanh. Trường hợp tổ chức vừa có tên tiếng Việt vừa có tên tiếng Anh thì ghi đầy đủ tên tiếng Việt trước sau đó mới ghi

tên tiếng Anh. Sau đó, ghi đầy đủ họ và tên của người đại diện theo pháp luật của tổ chức theo Chứng minh nhân dân hoặc thẻ Căn cước công dân hay theo Hộ chiếu (nếu đó là người đại diện cho tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao hoặc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam).

Đối với vợ chồng ghi đầy đủ họ tên vợ và họ tên chồng theo Giấy đăng ký kết hôn. Trường hợp một bên vợ hoặc chồng ủy quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thì ghi đầy đủ họ và tên vợ hoặc chồng là người được ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền có xác nhận của cơ quan công chứng.

2. Các thông tin về loại đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có).

Các thông tin về loại đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đất ghi theo thông tin trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp.

3. Thời hạn sử dụng đất.

Thời hạn sử dụng đất ghi theo quyết định giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện; hoặc ghi theo hợp đồng thuê đất. Thời hạn sử dụng đất được quy định cụ thể tại Điều 126 Luật Đất đai hiện hành¹.

4. Giá chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại bao gồm cả tài sản gắn liền với đất (nếu có).

Giá chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại bao gồm cả tài sản gắn liền với đất ghi theo giá đất mà các bên tự thỏa thuận khi xác lập các giao dịch chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất.

1. Xem Điều 126 Luật Đất đai hiện hành.

5. Phương thức và thời hạn thanh toán.

Đây là nội dung mà các bên tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất quan tâm. Bởi lẽ, nó ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Cụ thể:

Đối với bên chuyển nhượng, bên cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất bao giờ cũng mong muốn bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê lại thanh toán tiền chuyển nhượng, tiền thuê, tiền thuê lại một lần và trong thời hạn ngắn nhất có thể.

Bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê lại quyền sử dụng đất quan tâm đến phương thức và thời hạn thanh toán với mong muốn thanh toán thành nhiều đợt và trong thời hạn dài nhất có thể. Có như vậy, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê lại quyền sử dụng đất chủ động trong việc thu xếp số tiền phải trả khi đến thời hạn thanh toán và không gây áp lực trong điều kiện khả năng tài chính của họ hạn chế.

6. Thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo.

Thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo là thời hạn xác định mà bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê lại quyền sử dụng đất phải bàn giao đất và hồ sơ kèm theo cho bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê lại.

Thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo được quy định trong hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất để các bên tuân thủ thực hiện và là căn cứ xác định trách nhiệm khi một bên vi phạm cam kết này.

7. Quyền và nghĩa vụ của các bên.

Quyền và nghĩa vụ của các bên bao gồm: (i) Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê lại quyền sử dụng đất; (ii) Quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê lại quyền sử dụng đất.

Quyền của bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê lại quyền sử dụng đất là khả năng mà bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê lại quyền sử dụng đất được làm, được yêu cầu bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê lại quyền sử dụng đất phải thực hiện hoặc không được thực hiện nhằm bảo đảm lợi ích chính đáng của mình mà không bị ai cản trở, ngăn cản. Quyền của bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê lại quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ. Tương ứng với quyền của bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê lại quyền sử dụng đất là nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê lại quyền sử dụng đất và ngược lại.

8. Quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có).

Quyền của bên thứ ba đối với thửa đất là điều khoản quy định về quyền của bên thứ ba đối với thửa đất chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại. Việc quy định điều khoản về quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có) trong hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng cho thuê, hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đòi hỏi các bên phải có nghĩa vụ tôn trọng, không làm tổn hại đến quyền của bên thứ ba đối với thửa đất.

9. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng.

Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng là trách nhiệm mà bên vi phạm các điều khoản của hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng cho thuê, hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất phải gánh chịu hậu quả pháp lý. Căn cứ vào quy định của pháp luật về trách nhiệm pháp lý, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê lại quyền sử dụng đất và bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê lại quyền sử dụng đất thỏa thuận về nội dung trách nhiệm do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng cho thuê, hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất.

10. Phạt vi phạm hợp đồng.

Phạt vi phạm hợp đồng là điều khoản quy định bên vi phạm hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng cho thuê, hợp đồng cho thuê lại

quyền sử dụng đất phải chịu chế tài vật chất là nộp một khoản tiền theo một tỷ lệ nhất định trên giá trị hợp đồng theo sự thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê lại quyền sử dụng đất và bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê lại quyền sử dụng đất. Ví dụ: Các bên trong hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thỏa thuận bên nào vi phạm các điều khoản của hợp đồng sẽ chịu phạt với tỷ lệ 1% tổng giá trị của hợp đồng.

11. Giải quyết hậu quả khi hợp đồng hết hạn đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất.

Giải quyết hậu quả khi hợp đồng hết hạn đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất là điều khoản quy định hoặc dự liệu các phương án giải quyết hậu quả hay xử lý các vấn đề phát sinh khi hợp đồng cho thuê, hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất hết hạn và bên cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và bên thuê, bên thuê lại đồng ý thanh lý hợp đồng.

12. Giải quyết tranh chấp.

Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng cho thuê, hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất là điều khoản ghi nhận sự thỏa thuận của các bên lựa chọn phương thức giải quyết khi xảy ra các bất đồng, mâu thuẫn, tranh chấp về quyền và nghĩa vụ (chẳng hạn các bên có thể thỏa thuận giải quyết tranh chấp bằng cơ quan Trọng tài (nếu một bên có hoạt động thương mại) hoặc lựa chọn Tòa án nhân dân nơi có bất động sản là cơ quan giải quyết tranh chấp).

13. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý.

Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý là điều khoản quy định các trường hợp cụ thể hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng cho thuê, hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất chấm dứt, hủy bỏ và biện pháp xử lý hậu quả khi hợp đồng

chuyển nhượng, hợp đồng cho thuê, hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất chấm dứt, hủy bỏ.

Mục 6

CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ HOẶC MỘT PHẦN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 48. Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh.

2. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải bảo đảm yêu cầu sau đây:

- a) Không làm thay đổi mục tiêu của dự án;*
- b) Không làm thay đổi nội dung của dự án;*
- c) Bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan.*

3. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư đồng ý bằng văn bản. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được đăng ký biến động vào giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và Giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của dự án.

Bình luận

Như phần trên đã đề cập, kinh doanh đi liền với rủi ro. Kinh doanh bất động sản không phải là một ngoại lệ. Thị trường bất

động sản là thị trường không hoàn hảo khi yếu tố cung không đáp ứng yếu tố cầu về bất động sản. Mặt khác, thị trường bất động sản phản ứng rất nhạy cảm với mọi sự thay đổi về cơ chế quản lý, chính sách, pháp luật của Nhà nước; tâm lý, thị hiếu, sở thích của người dân; tỷ giá hối đoái, lãi suất cho vay và sự tăng trưởng hay khủng hoảng của nền kinh tế thế giới, v.v.. Vì vậy, không phải chủ đầu tư kinh doanh bất động sản nào khi tham gia vào thị trường bất động sản cũng thu được lợi nhuận. Có không ít chủ đầu tư chịu rủi ro, đầu tư kinh doanh thua lỗ hoặc không đủ năng lực tài chính để tiếp tục thực hiện dự án bất động sản, buộc phải chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Ví dụ: Dự án nhà ở thương mại Thanh Hà (quận Hà Đông, thành phố Hà Nội), tập đoàn Mường Thanh nhận chuyển nhượng toàn bộ dự án của chủ đầu tư là Tổng công ty Xây dựng số 5 (CIENCO 5) thuộc Bộ Xây dựng. Tuy nhiên, để việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện đúng pháp luật và nằm dưới sự quản lý của Nhà nước, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định về nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Cụ thể:

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh.

Theo nguyên tắc này, chủ đầu tư dự án bất động sản được quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh. Việc chuyển nhượng này hoàn toàn do chủ đầu tư quyết định và phải tuân thủ các quy định của pháp luật. Có nghĩa là căn cứ vào tình hình hoạt động kinh doanh cũng như năng lực tài chính và khả năng huy động vốn thực hiện dự án bất động sản mà chủ đầu tư cân nhắc quyết định chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh. Nguyên tắc này không chỉ tôn trọng quyền

tự do kinh doanh của công dân được quy định trong Hiến pháp năm 2013¹ mà còn bảo đảm cho dự án bất động sản tiếp tục được thực hiện theo kế hoạch dự định và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người mua, thuê, thuê mua sản phẩm của dự án bất động sản.

2. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải bảo đảm yêu cầu sau đây:

- a) Không làm thay đổi mục tiêu của dự án;*
- b) Không làm thay đổi nội dung của dự án;*
- c) Bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan.*

Nguyên tắc này bảo đảm dự án bất động sản được chuyển giao cho chủ đầu tư có năng lực và đủ điều kiện để thực hiện. Hơn nữa, nguyên tắc này còn truyền tải thông điệp là việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản chỉ làm thay đổi chủ đầu tư chứ không làm thay đổi mục tiêu dự án, không làm thay đổi nội dung của dự án, không gây ảnh hưởng đến quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan. Khi nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án bất động sản phải cam kết không làm thay đổi mục tiêu dự án, không làm thay đổi nội dung của dự án; bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan. Nếu làm ngược lại nguyên tắc này có nghĩa là chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án bất động sản đã vi phạm pháp luật kinh doanh bất động sản và gánh chịu chế tài (trách nhiệm pháp lý).

3. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư đồng ý bằng văn bản. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được đăng ký biến động vào

1. Điều 33 Hiến pháp năm 2013.

Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không chỉ là hành vi song phương giữa chủ đầu tư chuyển nhượng và chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án bất động sản mà phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư đồng ý bằng văn bản (cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư quy định tại Điều 50 Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành). Điều này thể hiện vai trò quản lý thị trường bất động sản của Nhà nước. Hơn nữa, thông qua việc đồng ý bằng văn bản, cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư thực hiện sự giám sát, kiểm soát hoạt động chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có đúng pháp luật không. Trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không đúng quy định của pháp luật thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư sẽ không cho phép chuyển nhượng dự án bất động sản.

Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được đăng ký biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai. Quy định này nhằm bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng. Bởi lẽ, để có được dự án bất động sản, chủ đầu tư nhận chuyển nhượng đã phải trả một khoản tiền lớn (tiền nhận chuyển nhượng dự án bất động sản) cho chủ đầu tư chuyển nhượng. Mặt khác, chỉ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất... chủ đầu tư nhận chuyển nhượng mới có các quyền sử dụng đất do pháp luật quy định; trên cơ sở đó, họ mới tiến hành các hoạt động đầu tư trên đất dự án bất động sản.

4. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và Giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của dự án.

Nguyên tắc này không gây thêm sự rắc rối về thủ tục hành chính trong việc tiếp tục triển khai thực hiện dự án bất động sản trong trường hợp không có thay đổi về nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của dự án, bảo đảm dự án được tiếp tục triển khai trong thời hạn nhanh nhất. Đồng thời, nó làm giảm chi phí, tiết kiệm về thời gian, tiền bạc không chỉ cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng mà còn cho xã hội và góp phần nâng cao tính hấp dẫn, khả năng cạnh tranh của môi trường đầu tư kinh doanh ở nước ta.

Điều 49. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Dự án bất động sản được chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:

a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt;

b) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt;

c) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có vi phạm trong quá trình triển khai dự án thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt.

2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.

3. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án.

Bình luận

Kinh doanh luôn đi kèm với rủi ro. Nguy cơ tiềm ẩn rủi ro trong kinh doanh bất động sản lại càng lớn bởi thị trường bất động sản nhạy cảm, chịu tác động trực tiếp và mạnh mẽ bởi các yếu tố (cho dù có sự thay đổi nhỏ nhất) như chế độ chính trị, chính sách, pháp luật, tỷ giá hối đoái, sự tăng trưởng hay khủng hoảng của kinh tế toàn cầu nói chung và của nền kinh tế quốc dân nói riêng; phong tục, tập quán, thị hiếu, trình độ phát triển giữa các địa phương, trình độ dân trí; văn hóa, đạo đức kinh doanh, v.v.. Do vậy, việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản là điều khó tránh khỏi trong kinh doanh bất động sản. Điều này giúp các chủ đầu tư không còn đủ năng lực tài chính được giải phóng khỏi nghĩa vụ hoàn thành dự án; đồng thời, tạo lập kênh tiếp cận dự án đầu tư bất động sản cho các chủ đầu tư mới để tiếp tục triển khai thực hiện theo đúng tiến độ, thời gian cam kết với khách hàng và bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng là những người thụ hưởng sản phẩm của dự án. Tuy nhiên, để Nhà nước quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản, ngăn ngừa tình

trạng “cò dự án” (“chạy” xin dự án sau đó chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân khác để kiếm lời) - mà dư luận gọi là “bán dự án trên giấy” - Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Cụ thể:

Thứ nhất, dự án bất động sản được chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:

Một là, dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt;

Hai là, dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt;

Ba là, dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

Bốn là, không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có vi phạm trong quá trình triển khai dự án thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt.

Thứ hai, chủ đầu tư chuyển nhượng đã có Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.

Thứ ba, chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án.

Điều 50. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Đối với dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư.

2. Đối với dự án bất động sản không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc đầu tư.

b) Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư.

Bình luận

Việc xác định rõ ràng, rành mạch cơ quan nhà nước nào có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có ý nghĩa rất quan trọng. Bởi lẽ, điều này sẽ ngăn ngừa tình trạng cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản bừa bãi làm phá vỡ trật tự quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản mà không xử lý được trách nhiệm của cơ quan có hành vi vi phạm. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản còn mang ý nghĩa ở việc ràng buộc nghĩa vụ, trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Có nghĩa là cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu việc cho phép chuyển

nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không đúng quy định. Theo Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản được quy định cụ thể như sau:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc đầu tư.

2. Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư.

Như vậy, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc về Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Thủ tướng Chính phủ dựa trên nguyên tắc cơ quan, người có thẩm quyền quyết định việc đầu tư dự án bất động sản nào thì có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đó.

Tuy nhiên, Luật Đầu tư năm 2020 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/6/2020 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2021 đã sửa đổi, bổ sung khoản 1 vào Điều 50 của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành như sau: “1. Đối với dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư”. Theo quy định này, đối với dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020 thì thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án được dẫn chiếu thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020.

Điều 51. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 50 của Luật này thực hiện như sau:

1. Chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền.

2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng, trường hợp không đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng thì phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết.

Trường hợp dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư thì trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của bộ quản lý chuyên ngành và Bộ Xây dựng để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao dự án.

Trường hợp chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án bất động sản là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ đầu tư chuyển nhượng làm thủ tục trả lại đất cho Nhà nước; cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đối với chủ đầu tư nhận chuyển nhượng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Bình luận

Để việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản (sau đây gọi là chuyển nhượng dự án bất động sản) thực hiện đúng quy định của pháp luật, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

Thủ tục này bắt buộc bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng dự án bất động sản; cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các tổ chức, cá nhân có liên quan phải tuân theo khi thực hiện việc chuyển nhượng dự án bất động sản. Cụ thể:

1. Chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền.

Đầu tiên, chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền. Theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành, đây là cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng dự án bất động sản. Vì vậy, chủ đầu tư phải gửi hồ sơ đề nghị chuyển nhượng dự án bất động sản để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền xem xét và đưa ra quyết định có cho phép chuyển nhượng dự án bất động sản hay không?

2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng, trường hợp không đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng thì phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết.

Tiếp đó, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành

quyết định cho phép chuyển nhượng, trường hợp không đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng thì phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết. Nếu trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng hoặc trường hợp không đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng mà không thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã vi phạm quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành.

Trường hợp dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư thì trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của bộ quản lý chuyên ngành và Bộ Xây dựng để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Quy định này được hiểu là đối với dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư mà chủ đầu tư muốn chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thì trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi triển khai thực hiện dự án bất động sản có trách nhiệm lấy ý kiến của bộ quản lý chuyên ngành và Bộ Xây dựng để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định có cho phép chuyển nhượng dự án hay không.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao dự án.

Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 50 Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án, các bên phải

hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao dự án.

Đối với trường hợp chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án bất động sản là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ đầu tư chuyển nhượng làm thủ tục trả lại đất cho Nhà nước; cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đối với chủ đầu tư nhận chuyển nhượng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Sở dĩ, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định như vậy là do Luật Đất đai hiện hành chưa cho phép doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất. Họ chỉ được sử dụng đất vào mục đích đầu tư, sản xuất - kinh doanh khi được Nhà nước Việt Nam giao đất, cho thuê đất.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư bất động sản là điều không hề đơn giản vì nó liên quan đến quy định của nhiều đạo luật có liên quan như Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Doanh nghiệp, Bộ luật Dân sự, v.v.. Vì vậy, khó có thể quy định chi tiết, cụ thể về vấn đề này trong Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành. Đạo luật này chỉ đề cập những vấn đề chung liên quan đến chuyển nhượng dự án bất động sản, do vậy, đạo luật này giao Chính phủ quy định chi tiết về nội dung này.

Điều 52. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng để

tiếp tục đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh, trừ các quyền và nghĩa vụ đã thực hiện xong mà không liên quan đến chủ đầu tư nhận chuyển nhượng và việc tiếp tục triển khai dự án, phần dự án đó;

b) Chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng; thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên liên quan tới dự án, phần dự án chuyển nhượng;

c) Phối hợp với bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng trong phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng tiến độ và quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án; theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng;

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

e) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

2. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao;

b) Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo đúng tiến độ, nội dung của dự án đã được phê duyệt;

c) Trường hợp nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng dự án về việc bảo đảm tiến độ, tuân thủ quy hoạch của dự án trong quá trình đầu tư xây dựng;

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

đ) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Bình luận

Trên thực tế, một trong những vấn đề mà bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản quan tâm là họ được hưởng những quyền lợi cụ thể gì và bên chuyển nhượng phải thực hiện những nghĩa vụ gì khi tham gia vào quan hệ chuyển nhượng dự án bất động sản. Vấn đề này cần được quy định cụ thể, tường minh và có sự bảo hộ của pháp luật thì bên nhận chuyển nhượng mới tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Cụ thể như sau:

1. Chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng để tiếp tục đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh, trừ các quyền và nghĩa vụ đã thực hiện xong mà không liên quan đến chủ đầu tư nhận chuyển nhượng và việc tiếp tục triển khai dự án, phần dự án đó.

b) Chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng; thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên liên quan tới dự án, phần dự án chuyển nhượng;

c) Phối hợp với bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng trong phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng tiến độ và quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án; theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng;

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

e) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

2. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao;

b) Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo đúng tiến độ, nội dung của dự án đã được phê duyệt;

c) Trường hợp nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng dự án về việc bảo đảm tiến độ, tuân thủ quy hoạch của dự án trong quá trình đầu tư xây dựng;

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

đ) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 53. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải có các nội dung chính sau đây:

1. Tên, địa chỉ của các bên;

2. Thông tin cơ bản của dự án đã được phê duyệt;

3. Thông tin chi tiết về toàn bộ dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng;

4. Giá chuyển nhượng;

5. Phương thức và thời hạn thanh toán;

6. Thời hạn bàn giao toàn bộ hoặc một phần dự án và hồ sơ kèm theo;

7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;

8. Trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất;

9. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;

10. Phạt vi phạm hợp đồng;

11. Giải quyết tranh chấp;

12. Các trường hợp chấm dứt thực hiện hợp đồng và các biện pháp xử lý;

13. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Bình luận

Giao dịch về chuyển nhượng dự án bất động sản là một loại giao dịch dân sự được xác lập dựa trên sự tự do, tự nguyện thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Vì vậy, các điều khoản của hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do các bên thỏa thuận trong quá trình đàm phán, ký kết. Tuy nhiên, để bảo đảm tính thống nhất về nội dung cơ bản và ngăn ngừa rủi ro tiềm ẩn gây thiệt hại về quyền và lợi ích chính đáng của các bên, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định nội dung cơ bản của hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Căn cứ vào những nội dung này của hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, các bên đàm phán soạn thảo nội dung cụ thể của hợp đồng khi thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự

án bất động sản. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải có các nội dung chính sau đây:

1. Tên, địa chỉ của các bên.

Đây là điều khoản xác định cụ thể tên, địa chỉ của các bên có nghĩa là người có tên trong hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản mới được hưởng các quyền và thực hiện các nghĩa vụ ghi trong hợp đồng.

Đối với cá nhân: Việc ghi tên, địa chỉ của cá nhân theo Chứng minh nhân dân hoặc thẻ Căn cước công dân do cơ quan công an có thẩm quyền cấp.

Đối với tổ chức, doanh nghiệp trong nước: Ghi tên của người đại diện theo pháp luật của tổ chức, doanh nghiệp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Phòng Đăng ký kinh doanh của Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp hoặc theo Điều lệ công ty. Địa chỉ thường trú của người đại diện theo pháp luật của tổ chức, doanh nghiệp ghi theo Chứng minh nhân dân hoặc thẻ Căn cước công dân do cơ quan công an có thẩm quyền cấp.

Ghi tên, địa chỉ của tổ chức, doanh nghiệp trong nước theo quyết định thành lập tổ chức, doanh nghiệp.

Đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài: Ghi tên của người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo hộ chiếu và địa chỉ thường trú tại Việt Nam theo visa do cơ quan đại diện ngoại giao của Việt Nam cấp hoặc địa chỉ thường trú mà người nước ngoài đăng ký với cơ quan công an cấp quận, huyện.

Ghi tên, địa chỉ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp hoặc do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương cấp.

Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài: Ghi tên theo hộ chiếu; ghi địa chỉ thường trú hoặc tạm trú tại Việt Nam mà người

Việt Nam định cư ở nước ngoài đăng ký với cơ quan công an cấp quận, huyện.

2. Thông tin cơ bản của dự án đã được phê duyệt.

Thông tin cơ bản của dự án đã được phê duyệt bao gồm các thông tin về quy mô dự án, vốn đầu tư, vị trí, diện tích đất, mục đích dự án, thời gian thực hiện dự án, tiến độ thực hiện, chủ đầu tư, cơ quan phê duyệt dự án, quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch sử dụng đất chi tiết 1/500; hệ số sử dụng đất; đánh giá tác động môi trường (ĐTM); phương án phòng cháy, chữa cháy; công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, v.v..

3. Thông tin chi tiết về toàn bộ dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng.

Thông tin chi tiết về toàn bộ dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng bao gồm:

Thông tin chi tiết về toàn bộ dự án gồm thông tin về tên dự án, mục đích của dự án, vị trí, quy mô dự án, giá trị dự án, nguồn vốn đầu tư, chủ đầu tư dự án, thời hạn sử dụng dự án, tiến độ thực hiện dự án, bản vẽ thiết kế chi tiết dự án, đánh giá tác động môi trường của dự án (ĐTM); hồ sơ dự án; các lợi ích mà dự án mang lại, v.v..

Thông tin phần dự án chuyển nhượng gồm vị trí, diện tích đất dự án chuyển nhượng, lý do chuyển nhượng một phần dự án; ý kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng một phần dự án; hồ sơ chuyển nhượng một phần dự án; bên chuyển nhượng dự án, bên nhận chuyển nhượng dự án, giá trị chuyển nhượng dự án; phương thức và thời hạn thanh toán; quy hoạch sử dụng đất chi tiết phần chuyển nhượng dự án 1/500; quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng một phần dự án đầu tư bất động sản, v.v..

4. Giá chuyển nhượng.

Giá chuyển nhượng là giá do bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thỏa thuận khi chuyển nhượng toàn bộ hay một

phần của dự án. Giá chuyển nhượng dự án được các bên thỏa thuận dựa chủ yếu vào giá chuyển nhượng trên thị trường tại thời điểm chuyển nhượng toàn bộ hay một phần của dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.

5. Phương thức và thời hạn thanh toán.

Phương thức và thời hạn thanh toán là phương thức và thời hạn thanh toán do các bên thỏa thuận khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.

6. Thời hạn bàn giao toàn bộ hoặc một phần dự án và hồ sơ kèm theo.

Thời hạn bàn giao toàn bộ hoặc một phần dự án và hồ sơ kèm theo là khoảng thời gian cụ thể mà các bên thỏa thuận để bên chuyển nhượng bàn giao toàn bộ hoặc một phần dự án và hồ sơ kèm theo cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

7. Quyền và nghĩa vụ của các bên.

Quyền và nghĩa vụ của các bên là khả năng của bên chuyển nhượng hoặc bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hay một phần dự án được làm, được yêu cầu bên kia thực hiện hoặc không được thực hiện nhằm bảo đảm lợi ích chính đáng, hợp pháp của mình mà không bị ngăn cấm, gây cản trở và ngược lại. Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng một phần dự án hoặc toàn bộ dự án đầu tư kinh doanh bất động sản do Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định và do các bên tự thỏa thuận có nội dung không trái quy định của pháp luật hoặc không bị pháp luật cấm.

8. Trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất.

Trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất là điều khoản xác định trách nhiệm của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng trong việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền

sử dụng đất khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.

9. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng.

Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng là điều khoản quy định trách nhiệm của các bên phải gánh chịu hậu quả pháp lý khi có hành vi vi phạm hợp đồng trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.

10. Phạt vi phạm hợp đồng.

Phạt vi phạm hợp đồng là điều khoản quy định mức xử phạt, thời hiệu xử phạt... khi các bên có hành vi vi phạm hợp đồng trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.

11. Giải quyết tranh chấp.

Giải quyết tranh chấp là điều khoản quy định về phương thức giải quyết khi phát sinh tranh chấp, mâu thuẫn về quyền và nghĩa vụ giữa các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư kinh doanh bất động sản. Thông thường, khi tranh chấp phát sinh, các bên thỏa thuận lựa chọn phương thức tự thương lượng, đàm phán, hòa giải. Khi việc thương lượng, hòa giải không đạt hiệu quả thì việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư kinh doanh bất động sản được khởi kiện tại Tòa án nhân dân (hoặc biện pháp Trọng tài nếu một trong các bên có hoạt động thương mại) để giải quyết theo quy định của pháp luật.

12. Các trường hợp chấm dứt thực hiện hợp đồng và các biện pháp xử lý.

Các trường hợp chấm dứt thực hiện hợp đồng và các biện pháp xử lý là điều khoản quy định các trường hợp cụ thể chấm dứt việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư kinh doanh bất động sản và các biện pháp xử lý hậu quả khi hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần

dự án đầu tư kinh doanh bất động sản chấm dứt. Khi hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư kinh doanh bất động sản chấm dứt, các bên căn cứ vào điều khoản này để xử lý hậu quả xảy ra.

13. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là điều khoản quy định tại thời điểm nào hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư kinh doanh bất động sản có hiệu lực pháp luật (phát sinh hiệu lực pháp lý) đối với hai bên: bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Điều này có nghĩa là kể từ thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, quyền và nghĩa vụ và các cam kết khác do các bên thỏa thuận trong hợp đồng có giá trị ràng buộc và phải thực hiện hoặc tuân thủ.

Chương III

KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI



Điều 54. Quyền kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

- 1. 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.*
- 2. Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của Chương này, các quy định tương ứng trong Chương II và các quy định khác có liên quan của Luật này.*

Bình luận

Kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai là một trong những nội dung mới của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành. Việc ra đời các quy định về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai nhằm tạo cơ sở pháp lý để điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai (đặc biệt là chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà trả tiền theo nhiều đợt); đồng thời, góp phần làm tăng tính hấp dẫn của môi trường đầu tư kinh doanh bất động sản ở nước ta. Một trong những vấn đề mà tổ chức, cá nhân quan tâm là quyền kinh doanh bất động sản

hình thành trong tương lai được quy định như thế nào trong Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành; bởi lẽ, nếu nắm được nội dung quy định về quyền kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai thì chủ thể kinh doanh bất động sản mới tránh được sự vi phạm pháp luật hoặc kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai đúng pháp luật. Quyền kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai được Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định như sau:

1. 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.

Theo quy định này 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. Điều này có nghĩa là việc mua, thuê, thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của chủ đầu tư dự án bất động sản là phù hợp với quy định của pháp luật. Pháp luật bảo hộ quyền của chủ đầu tư dự án bất động sản trong việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai. Mọi hành vi xâm phạm, cản trở, những nhiễu đến quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của chủ đầu tư dự án bất động sản bị coi là vi phạm pháp luật và chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền khiếu nại, tố cáo, khởi kiện hoặc đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ngăn chặn, xử lý để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình.

2. Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của Chương này, các quy định tương ứng trong Chương II và các quy định khác có liên quan của Luật này.

Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là một dạng cụ thể của kinh doanh bất động sản. Vì vậy, nó được thực hiện không chỉ theo quy định về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai mà còn chịu sự

điều chỉnh của các quy định về kinh doanh bất động sản nói chung và các quy định khác có liên quan của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành.

Điều 55. Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh

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.

2. 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.

Bình luận

Kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai là việc chủ đầu tư dự án bất động sản bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng mà nhà, công trình xây dựng đó đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng. Điều này có nghĩa là tại thời điểm ký kết hợp đồng mua, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án bất động sản (bên bán, bên cho thuê) chưa xây dựng xong nhà, công trình xây dựng (nhà, công trình xây dựng đang trong

quá trình xây dựng); trong khi đó, bên mua, bên thuê đã phải trả cho bên bán, bên cho thuê mua một phần tiền mua, thuê nhà. Điều này tiềm ẩn rủi ro và dễ bị bên bán, bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai lợi dụng để thực hiện hành vi lừa đảo chiếm dụng tiền mua, thuê nhà của khách hàng. Vì vậy, kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai phải được pháp luật quy định rất chặt chẽ về điều kiện kinh doanh nói chung và điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh nói riêng. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành 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.

Có giấy tờ về quyền sử dụng đất được hiểu là dự án nhà ở hình thành trong tương lai đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định giao đất, cho thuê đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội. Theo khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai hiện hành, trong trường hợp này, chủ đầu tư dự án nhà ở hình thành trong tương lai được xác định là có giấy tờ về quyền sử dụng đất khi được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ra quyết định giao đất, cho thuê đất xây dựng dự án nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội.

Chủ đầu tư dự án nhà ở hình thành trong tương lai được xác định là có hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong trường hợp họ có quy hoạch chi tiết 1/500; bản vẽ tổng thể, bản vẽ chi tiết dự án nhà ở hình thành

trong tương lai; sơ đồ hệ thống phòng, chống cháy nổ của dự án nhà ở hình thành trong tương lai, hệ thống cấp thoát nước, v.v. được Sở Quy hoạch kiến trúc (đối với các thành phố thành lập Sở Quy hoạch kiến trúc) hoặc được Viện Quy hoạch kiến trúc thuộc Sở Xây dựng (đối với các tỉnh không thành lập Sở Quy hoạch kiến trúc); Sở Xây dựng; Cơ quan cảnh sát phòng cháy, chữa cháy xét duyệt, v.v..

Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng. Luật Xây dựng năm 2014, sửa đổi, bổ sung năm 2016, 2018, 2019 (sau đây viết gọn là Luật Xây dựng hiện hành) giải thích: “*Giấy phép xây dựng là văn bản pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình*”¹.

Nội dung chủ yếu của giấy phép xây dựng gồm: (1) Tên công trình thuộc dự án; (2) Tên và địa chỉ của chủ đầu tư; (3) Địa điểm, vị trí xây dựng công trình; tuyến xây dựng công trình đối với công trình theo tuyến; (4) Loại, cấp công trình xây dựng; (5) Cốt xây dựng công trình; (6) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; (7) Mật độ xây dựng (nếu có); (8) Hệ số sử dụng đất (nếu có); (9) Đối với công trình dân dụng, công trình công nghiệp, nhà ở riêng lẻ, ngoài các nội dung đề cập từ điểm 1 đến điểm 8 trên đây còn phải có nội dung về tổng diện tích xây dựng, diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt), số tầng (bao gồm cả tầng hầm, tầng áp mái, tầng kỹ thuật, tum), chiều cao tối đa toàn công trình; (10) Thời hạn khởi công công trình không quá 12 tháng kể từ ngày được cấp giấy phép xây dựng².

Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng được quy định như sau: (1) Bộ Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp đặc biệt; (2) Ủy ban nhân dân

1, 2. Khoản 17 Điều 3, Điều 90 Luật Xây dựng hiện hành.

cấp tỉnh cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng cấp I, cấp II; công trình tôn giáo; công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình tượng đài, tranh hoành tráng được xếp hạng; công trình trên các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị; công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phân cấp cho Sở Xây dựng, ban quản lý khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao cấp giấy phép xây dựng thuộc phạm vi quản lý, chức năng của các cơ quan này; (3) Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình, nhà ở riêng lẻ xây dựng trong khu đô thị, trung tâm cụm xã, trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa thuộc địa bàn do mình quản lý, trừ các công trình xây dựng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 103 Luật Xây dựng hiện hành; (4) Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng do mình cấp; (5) Trường hợp cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng không thu hồi giấy phép xây dựng đã cấp không đúng quy định thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trực tiếp quyết định thu hồi giấy phép xây dựng¹.

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. Vậy hiểu như thế nào là đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà? Đây là vấn đề có ý nghĩa quan trọng; bởi lẽ, pháp luật kinh doanh bất động sản quy định một trong những điều kiện kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai là chủ đầu tư dự án nhà ở phải hoàn thiện xong phần xây dựng phần móng mới được bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai... Nếu vấn đề này không được quy định rõ ràng, minh định thì không ít chủ đầu tư

1. Điều 103 Luật Xây dựng hiện hành.

dự án nhà ở hình thành trong tương lai sẽ lợi dụng “kế hở này” để bán nhà ở, sản phẩm của mình cho khách hàng khi chưa hoàn thành việc xây dựng phần móng tòa nhà. Điều này tiềm ẩn rủi ro cho người mua, người thuê nhà ở hình thành trong tương lai.

2. 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.

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. Đây là một quy định mới của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành nhằm tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước đối với phân khúc thị trường bất động sản này. Quy định này được hiểu là trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư bắt buộc 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 theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành cho Sở Xây dựng. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, Sở Xây dựng 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. Sau thời hạn này mà Sở Xây dựng không có ý kiến gì thì chủ đầu tư có quyền bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Điều 56. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

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.

Bình luận

Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai là một quy định mới của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai được hiểu là sự thỏa thuận giữa bên bảo lãnh và nhà đầu tư kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai tuân theo quy định của pháp luật dân sự và pháp luật kinh doanh bất động sản; theo đó, bên nhận bảo lãnh có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ của nhà đầu tư kinh doanh nhà ở hình thành trong

tương lai (gọi là bên được bảo lãnh) đối với khách hàng là người mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai trong trường hợp bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện các nghĩa vụ của mình. Quy định này ra đời nhằm ngăn ngừa rủi ro, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; bởi lẽ, như phần trên đã phân tích, mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai là tại thời điểm xác lập giao dịch mua, thuê mua, người mua, người thuê mua đã phải trả cho chủ đầu tư một phần tiền mua mà nhà ở chưa xây dựng xong, đang trong quá trình hình thành và chưa nghiệm thu đưa vào sử dụng.

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.

Quy định này có nghĩa là trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án bất động sản phải ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng thương mại nằm trong 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 do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố. Ngân hàng thương mại này 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.

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.

Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai là một dạng cụ thể của bảo lãnh dân sự. Xét về bản chất, bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai là một giao dịch dân sự. Vì vậy, các bên (bên bảo lãnh và bên được bảo lãnh) tự thỏa thuận về phạm vi, điều kiện, nội dung và phí bảo lãnh. Các thỏa thuận này được ghi rõ trong các điều khoản cụ thể của hợp đồng bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và có giá trị pháp lý ràng buộc đối với các bên (bên bảo lãnh và bên được bảo lãnh có nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận này). Khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua, chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua làm chứng cứ để họ yêu cầu bên bảo lãnh thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng (trả lại tiền mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và lãi suất theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm của ngân hàng thương mại nhận bảo lãnh tương ứng với thời gian chậm bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng) khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng.

Hợp đồng bảo lãnh có thời hạn cho đến khi nhà ở được bàn giao cho bên mua, bên thuê mua. Điều này là hiển nhiên; bởi lẽ, mục đích của bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai là bên bảo lãnh thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư (thực hiện nghĩa vụ trả lại tiền mua, thuê mua thay cho 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. Khi nhà ở được bàn giao cho bên mua, bên thuê mua theo đúng thời hạn cam kết thì việc bảo lãnh lúc này không còn giá trị nữa nên hợp đồng bảo lãnh hết thời hạn (chấm dứt giá trị pháp lý).

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.

Điều này có nghĩa là trong trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết (tức là vi phạm nghĩa vụ đã cam kết) thì bên mua, bên thuê mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Việc xử lý hậu quả đơn phương chấm dứt đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo yêu cầu của bên mua, bên thuê mua được thực hiện bằng hình thức 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.

Như phần trên đã phân tích, bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai là một dạng cụ thể của bảo lãnh dân sự được thực hiện trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Vì vậy, giao dịch này được thực hiện theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản (Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành) và quy định của pháp luật về bảo lãnh.

Điều 57. Thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai

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.

Bình luận

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.

Như phần trên đã phân tích, mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai là một loại giao dịch về bất động sản mà đối tượng của giao dịch tại thời điểm các bên xác lập chưa hình thành (trong tương lai (sau thời điểm các bên ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua bất động sản) mới hình thành). Hay nói cách khác, mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai là trường hợp người mua, người thuê mua bất động sản không có sẵn mà trong tương lai mới hình thành. Vì vậy, đối với loại giao dịch

này, rủi ro luôn tiềm ẩn đối với người mua, người thuê mua. Nếu người mua, người thuê mua trả hết tiền mua, thuê mua cho chủ đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai sẽ dẫn đến hậu quả: *một là*, chủ đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành chiếm dụng tiền của khách hàng sau đó bỏ trốn; *hai là*, chủ đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành sử dụng tiền của khách hàng sai mục đích hoặc không đầu tư để tiếp tục hình thành bất động sản; chậm bàn giao nhà ở cho khách hàng theo đúng tiến độ và thời gian đã cam kết, v.v.. Thực tiễn đã có không ít nạn nhân của loại hình giao dịch này khi mà chủ đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai vi phạm pháp luật mà điển hình là vụ án của nguyên đại biểu Quốc hội Châu Thị Thu Nga ở Hà Nội. Để ngăn ngừa các rủi ro này, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người mua, người thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định 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.

Đây là quy định mới của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành. Quy định này ra đời xuất phát từ thực tế có nhiều chủ đầu

tư dự án nhà ở thương mại bán nhà cho khách hàng. Sau khi khách hàng đã trả đủ tiền mua nhà thì chủ đầu tư không thực hiện nghĩa vụ đã cam kết là làm các thủ tục để người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hậu quả làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của người mua nhà ở. Thực tiễn có không ít người dân sinh sống tại các khu chung cư ở Trung Hòa - Nhân Chính, Mỹ Đình (Cầu Giấy - Hà Nội), sau khi mua nhà và ở đến hơn chục năm vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do chủ đầu tư không làm các thủ tục cho người mua nhà để xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

Theo quy định trên đây, trong trường hợp mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, khi 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 mua, bên thuê mua trả cho chủ đầu tư dự án nhà ở hình thành trong tương lai tối đa 95% giá trị của 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. Có nghĩa là để thu được 5% giá trị hợp đồng còn lại, chủ đầu tư phải thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai để khách hàng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

Kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai là một phương thức giúp các chủ đầu tư bất động sản tháo gỡ khó khăn về nguồn vốn đầu tư, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án và sớm bàn giao nhà cho khách hàng. Loại hình kinh doanh bất động sản này đem lại lợi ích cho cả chủ đầu tư và khách hàng nếu chủ đầu tư

thực hiện đúng mục đích đã cam kết khi sử dụng tiền ứng trước của khách hàng. Tuy nhiên, trên thực tế có không ít chủ đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai sử dụng tiền ứng trước của khách hàng không theo đúng mục đích đã cam kết gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của người mua, người thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Vì vậy, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định nghĩa vụ của chủ đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

Điều 58. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai

Ngoài các quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê mua bất động sản quy định tại Chương II của Luật này, các bên còn có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Bên mua, bên thuê mua có quyền yêu cầu bên bán, bên cho thuê mua 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;

2. Bên bán, bên cho thuê mua có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để bên mua, bên thuê mua kiểm tra thực tế tại công trình.

Bình luận

Ngoài các quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê mua bất động sản quy định tại Chương II của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành, các bên còn có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Bên mua, bên thuê mua có quyền yêu cầu bên bán, bên cho thuê mua 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.

Để thực hiện giao dịch mua, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai, bên mua, bên thuê mua phải bỏ ra một số

tiền rất lớn lên đến hàng tỷ, thậm chí hàng chục tỷ đồng. Do đó, họ có quyền yêu cầu bên bán, bên cho thuê mua phải 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 để phòng tránh rủi ro tiềm ẩn và tự bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình khi thực hiện việc mua, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai.

2. Bên bán, bên cho thuê mua có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để bên mua, bên thuê mua kiểm tra thực tế tại công trình.

Để chứng minh tính trung thực, sự chuyên nghiệp, đạo đức, tâm lý và văn hóa kinh doanh nhằm tạo dựng hình ảnh, thương hiệu uy tín làm ăn lâu dài trong kinh doanh bất động sản nói chung và kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai nói riêng, bên bán, bên cho thuê mua có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để bên mua, bên thuê mua kiểm tra thực tế tại công trình khi khách hàng có yêu cầu.

Điều 59. Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

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 phải được lập thành văn bản, có xác nhận của chủ đầu tư vào văn bản chuyển nhượng.

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.

4. Việc chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều này không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Bình luận

Cho dù Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành chưa quy định về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai song trên thực tế, tổ chức, cá nhân đã thực hiện việc làm này thông qua việc chuyển nhượng hợp đồng góp vốn mua nhà ở của các chủ đầu tư. Điều này không chỉ gây thất thu tiền thuế cho ngân sách nhà nước mà còn tạo sự đầu cơ nhà ở, buôn bán, chuyển nhượng nhà ở lòng vòng kiếm lời và gây méo mó, lũng đoạn sự vận hành của thị trường bất động sản. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành bổ sung quy định về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai nhằm đưa giao dịch này vào “quỹ đạo” quản lý của Nhà nước; đồng thời, tăng tính hấp dẫn của thị trường bất động sản nước ta; cụ thể:

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 phải được lập thành văn bản, có xác nhận của chủ đầu tư vào văn bản chuyển nhượng.

Theo quy định này, bên mua, bên thuê mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với hai điều kiện: *một là*, 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; *hai là*, việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được lập thành văn bản, có xác nhận của chủ đầu tư vào văn bản chuyển nhượng.

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.

Quy định này là hợp lý; bởi lẽ, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai một cách hợp pháp thì họ được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, bên thuê mua nhà ở với chủ đầu tư. Điều này còn nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

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. Có nghĩa là chủ đầu tư không được có bất kỳ hành vi nào gây cản trở, ngăn cản người mua, người thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cho bên thứ ba. Đồng thời, chủ đầu tư không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng; bởi lẽ, người mua, người thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã thực hiện nghĩa vụ về tài chính theo cam kết

tương ứng với tiến độ thực hiện dự án với chủ đầu tư tính đến thời điểm chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Các nghĩa vụ tài chính còn lại của người mua, người thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai sẽ được bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tiếp tục thực hiện với chủ đầu tư cho đến khi họ nhận bàn giao nhà ở.

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.

Quy định này có nghĩa là việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, pháp luật không giới hạn về số lần chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở cuối cùng tuân thủ đúng các quy định của pháp luật 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.

4. Việc chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều này không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội.

Mua bán, thuê mua nhà ở xã hội là một loại hình giao dịch về nhà ở mà có đối tượng người mua, thuê mua giới hạn phạm vi trong một số đối tượng cụ thể, bao gồm: (i) Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng; (ii) Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị; (iii) Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; (iv) Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc Công an nhân dân và Quân đội nhân dân; (v) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức; (vi) Các đối tượng đã trả

lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 81 Luật Nhà ở hiện hành; (vii) Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở¹. Hơn nữa, chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội và người mua, người thuê mua nhà ở xã hội được hưởng chính sách ưu đãi của Nhà nước. Người mua, người thuê mua nhà ở xã hội được mua, thuê mua nhà ở xã hội với giá ưu đãi (giá thấp hơn so với giá mua, thuê mua nhà ở thương mại trên thị trường). Vì vậy, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội nhằm ngăn ngừa người mua, người thuê mua nhà ở xã hội chuyển nhượng hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội với mục đích kiếm lời.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Do đây là quy định mới, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành đề cập những vấn đề mang tính nguyên tắc chung và giao cho Chính phủ quy định chi tiết Điều này ở hình thức một nghị định hướng dẫn.

1. Điểm b khoản 1 Điều 82 Luật Nhà ở hiện hành.

Chương IV

KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN



Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 60. Phạm vi kinh doanh dịch vụ bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài

Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có quyền kinh doanh các dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản theo quy định của Luật này.

Bình luận

Ở nước ta, kinh doanh bất động sản bao gồm hai loại hình: hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản. Nếu như kinh doanh bất động sản là việc chủ đầu tư bỏ vốn tạo lập bất động sản hay mua, thuê, thuê mua lại bất động sản để bán, cho thuê, cho thuê mua lại nhằm mục đích kiếm lời thì kinh doanh dịch vụ bất động sản là việc tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ bất động sản (bao gồm dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản,

dịch vụ sàn giao dịch bất động sản) cho tổ chức, cá nhân có nhu cầu nhằm mục đích sinh lợi. Tuy nhiên, vấn đề đặt ra là ai, đối tượng cụ thể nào được phép kinh doanh dịch vụ bất động sản và giới hạn phạm vi kinh doanh của loại hình này cần được xác định cụ thể nhằm tránh sự lấn sân, chồng chéo sang lĩnh vực của các loại hình kinh doanh dịch vụ khác. Trả lời câu hỏi này, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định phạm vi kinh doanh dịch vụ bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài; theo đó, tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có quyền kinh doanh các dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản theo quy định của Luật này.

Như vậy, trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ bất động sản, tổ chức, cá nhân nước ngoài có quyền kinh doanh bình đẳng với tổ chức, cá nhân trong nước. Nếu đối chiếu với phạm vi kinh doanh bất động sản cho thấy tổ chức, cá nhân nước ngoài bị hạn chế về quyền kinh doanh hơn so với tổ chức, cá nhân trong nước. Ví dụ, đó là trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài xây dựng nhà ở trên đất thuê thì chỉ được quyền cho thuê nhà ở¹.

Điều 61. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản

1. Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản:

- a) Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản;*
- b) Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản;*
- c) Hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản.*

2. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận.

1. Khoản 1 Điều 161 Luật Nhà ở hiện hành.

3. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng.

4. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản do các bên thỏa thuận và phải có các nội dung chính sau đây:

- a) Tên, địa chỉ của các bên;
- b) Đối tượng và nội dung dịch vụ;
- c) Yêu cầu và kết quả dịch vụ;
- d) Thời hạn thực hiện dịch vụ;
- đ) Phí dịch vụ, thù lao, hoa hồng dịch vụ;
- e) Phương thức, thời hạn thanh toán;
- g) Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- h) Giải quyết tranh chấp;
- i) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Bình luận

1. Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản.

Xét về bản chất pháp lý, kinh doanh dịch vụ bất động sản là một loại giao dịch dân sự được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên (bên cung cấp dịch vụ bất động sản và khách hàng là người thụ hưởng dịch vụ bất động sản). Hình thức pháp lý của giao dịch kinh doanh bất động sản là hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản. Để bảo đảm sự thống nhất trong cách hiểu về hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm: (a) Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản; (b) Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản; (c) Hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản. Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản

này tương ứng với ba loại hình kinh doanh dịch vụ bất động sản là dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản và dịch vụ quản lý bất động sản.

2. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận.

Theo quy định của pháp luật dân sự, hợp đồng dân sự có hai hình thức bao gồm hợp đồng miệng và hợp đồng bằng văn bản. Tuy nhiên, do giá trị của hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản lên đến hàng triệu đồng và việc cung cấp dịch vụ bất động sản ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia thị trường bất động sản nên Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải được lập thành văn bản.

Công chứng, chứng thực hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản là sự xác nhận của Nhà nước đối với những cam kết, thỏa thuận giữa tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản với khách hàng. Giá trị pháp lý của việc công chứng, chứng thực hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản thể hiện ở chỗ khi một trong các bên tham gia ký kết hợp đồng không thực hiện đúng các thỏa thuận đã cam kết gây thiệt hại cho quyền lợi hợp pháp của bên kia thì Nhà nước sẽ sử dụng quyền lực nhà nước để cưỡng chế buộc bên vi phạm phải tuân thủ đúng các điều khoản của hợp đồng. Tuy nhiên, như phần trên đã đề cập, giao dịch kinh doanh dịch vụ bất động sản là giao dịch dân sự nên việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận. Đây là thể hiện sự tôn trọng của Nhà nước đối với những tự do thỏa thuận ý chí của các bên và phù hợp với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự.

3. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng,

chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng.

Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng có ý nghĩa rất quan trọng; bởi lẽ, nó thể hiện thời điểm phát sinh sự ràng buộc về quyền và nghĩa vụ giữa các bên với nhau. Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thấy, nếu không xác định cụ thể thời điểm có hiệu lực của hợp đồng sẽ rất khó khăn cho cơ quan có thẩm quyền trong việc hóa giải những bất đồng, mâu thuẫn giữa các bên; thậm chí có trường hợp đi vào bế tắc. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định cụ thể về vấn đề này như sau: Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng.

4. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản do các bên thỏa thuận và phải có các nội dung chính sau đây:

- a) Tên, địa chỉ của các bên;*
- b) Đối tượng và nội dung dịch vụ;*
- c) Yêu cầu và kết quả dịch vụ;*
- d) Thời hạn thực hiện dịch vụ;*
- đ) Phí dịch vụ, thù lao, hoa hồng dịch vụ;*
- e) Phương thức, thời hạn thanh toán;*
- g) Quyền và nghĩa vụ của các bên;*
- h) Giải quyết tranh chấp;*
- i) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.*

Như phần trên đã phân tích, xét về bản chất pháp lý, kinh doanh dịch vụ bất động sản là một loại giao dịch dân sự được xác lập dựa trên sự tự nguyện thỏa thuận ý chí của bên cung cấp dịch

vụ với khách hàng. Hình thức pháp lý của giao dịch này là hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản. Nội dung của hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản ghi nhận những cam kết mang tính tự nguyện, ràng buộc giữa các bên. Do đó, những nội dung này do các bên thỏa thuận. Tuy nhiên, để bảo đảm sự thống nhất cũng như định hướng mang tính tham khảo thì nội dung của hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải có các điều khoản bắt buộc (điều khoản bắt buộc là điều khoản mà nếu không có nó thì hợp đồng không có giá trị pháp lý), bao gồm các nội dung chính sau đây:

- a) Tên, địa chỉ của các bên;
- b) Đối tượng và nội dung dịch vụ;
- c) Yêu cầu và kết quả dịch vụ;
- d) Thời hạn thực hiện dịch vụ;
- đ) Phí dịch vụ, thù lao, hoa hồng dịch vụ;
- e) Phương thức, thời hạn thanh toán;
- g) Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- h) Giải quyết tranh chấp;
- i) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Mục 2

DỊCH VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 62. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ 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, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

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.

Bình luận

Kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản là loại hình kinh doanh có điều kiện; bởi lẽ, loại hình kinh doanh này không chỉ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia thị trường bất động sản mà còn tác động đến sự phát triển của thị trường bất động sản. Do vậy, không phải bất cứ tổ chức, cá nhân nào cũng có thể kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản. Thực tiễn ở nước ta đã chứng minh những hệ lụy tiêu cực của sự tồn tại các văn phòng nhà đất, “cò nhà đất” hoạt động tự phát, không đáp ứng được nhu cầu của xã hội và làm cho thị trường bất động sản phát triển méo mó, không lành mạnh. Hơn nữa, tìm hiểu pháp luật của các nước có thị trường bất động sản phát triển cho thấy các nước này đều quy định môi giới bất động sản là một loại hình kinh doanh dịch vụ có điều kiện.

Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản cụ thể như sau:

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, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

Trước hết, tổ chức, cá nhân (trừ cá nhân kinh doanh môi giới bất động sản độc lập) phải thành lập doanh nghiệp. Điều này có nghĩa là muốn kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản thì tổ chức, cá nhân phải có tư cách pháp nhân thông qua việc thành lập doanh nghiệp và đăng ký kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản. Việc kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản của tổ chức,

cá nhân không chỉ tuân thủ Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành mà còn phải chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp. Hơn nữa, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ môi giới. Đây là 02 người làm việc lâu dài, ký hợp đồng lao động dài hạn và được doanh nghiệp môi giới bất động sản đóng bảo hiểm xã hội. Điều kiện này bảo đảm dịch vụ môi giới bất động sản cung cấp cho khách hàng có chất lượng chuyên môn, mang tính chuyên nghiệp và đáp ứng nhu cầu của người tiêu dùng... Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành đã coi trọng và đề cao chất lượng chuyên môn của dịch vụ môi giới bất động sản khi sửa đổi, bổ sung quy định doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ môi giới thay cho quy định trước đây của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 là tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải có ít nhất 01 người có chứng chỉ môi giới¹.

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.

Cá nhân có quyền kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập có nghĩa là cá nhân tự mình hành nghề kinh doanh dịch vụ môi giới độc lập. Điều này phù hợp với quy định về quyền tự do

1. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, đăng ký kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải có ít nhất một người có chứng chỉ môi giới bất động sản; khi kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản phải có ít nhất hai người có chứng chỉ định giá bất động sản; khi kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có ít nhất hai người có chứng chỉ môi giới bất động sản, nếu có dịch vụ định giá bất động sản thì phải có ít nhất hai người có chứng chỉ định giá bất động sản (khoản 2 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006).

kinh doanh của công dân được ghi nhận trong Hiến pháp năm 2013¹. Tuy nhiên, do tính chất đặc thù và quan trọng của loại hình kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản mà cá nhân muốn kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải đáp ứng điều kiện là có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và đăng ký nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản nói chung và dịch vụ môi giới bất động sản nói riêng phải đáp ứng điều kiện về năng lực chuyên môn. Họ phải có chứng chỉ môi giới bất động sản. Đây là sự xác nhận mang tính pháp lý của Nhà nước bảo đảm cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản có đủ năng lực, kiến thức và kỹ năng chuyên môn để có thể hành nghề. Đồng thời, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản độc lập phải đăng ký nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế. Đây là nghĩa vụ của công dân được ghi nhận tại Điều 47 Hiến pháp năm 2013².

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.

Bản chất của môi giới bất động sản là đóng vai trò trung gian trợ giúp, hỗ trợ các bên trong việc tìm hiểu thông tin về bất động sản, giá cả...; đàm phán, ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản; hợp đồng thuê bất động sản và hợp đồng thuê mua bất động sản. Vì vậy, 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. Bởi lẽ, nếu thực hiện đồng thời hai vai trò này thì sẽ làm mất

1. Mọi người có quyền tự do kinh doanh trong những ngành nghề mà pháp luật không cấm (Điều 33 Hiến pháp năm 2013).

2. Mọi người có nghĩa vụ nộp thuế theo luật định (Điều 47 Hiến pháp năm 2013).

đi vai trò trung gian của nghề môi giới bất động sản. Pháp luật về kinh doanh bất động sản của các nước trên thế giới cũng không cho phép tổ chức, cá nhân vừa kinh doanh bất động sản vừa kinh doanh dịch vụ bất động sản. Do hai loại hình kinh doanh này khác nhau về bản chất và khác nhau về điều kiện kinh doanh.

Điều 63. 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.

Bình luận

Đối với các nước có nền kinh tế thị trường phát triển thì môi giới bất động sản là một nghề không còn xa lạ và có lịch sử tồn tại hơn 100 năm. Tuy nhiên, ở nước ta, môi giới bất động sản là một loại hình kinh doanh dịch vụ còn khá mới mẻ. Nó được chính thức ghi nhận kể từ khi ban hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006. Do đó, không ít người dân và doanh nghiệp còn khá ngỡ ngàng với loại hình kinh doanh dịch vụ này. Để hiểu đúng và kinh doanh không trái với quy định của pháp luật, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành đã đề cập cụ thể về nội dung môi giới bất động sản; theo đó, môi giới bất động sản bao gồm các nội dung sau:

1. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký hợp đồng.

Do bất động sản cố định về vị trí địa lý và có tính cá biệt, khan hiếm, v.v. nên trên thực tế có không ít trường hợp bên bán, bên cho

thuê, bên cho thuê mua bất động sản không tìm được bên mua, bên thuê, bên thuê mua thích hợp. Đây là trở ngại lớn cho các bên trong việc tìm kiếm, xác lập giao dịch kinh doanh bất động sản. Trên thực tế, người có nhu cầu bán, cho thuê bất động sản hoặc người có nhu cầu mua, thuê bất động sản mất rất nhiều thời gian để tìm kiếm được đối tác thích hợp; thậm chí có trường hợp không thể tìm được người mua, người bán; người cho thuê, người thuê bất động sản thích hợp. Nhà môi giới bất động sản do hoạt động chuyên nghiệp, có kinh nghiệm, kỹ năng, trình độ chuyên môn và mối quan hệ rộng rãi nên nắm bắt được thông tin, nhu cầu của khách hàng, v.v.. Vì vậy, họ có thể trợ giúp các bên có nhu cầu tìm kiếm đối tác thích hợp. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký hợp đồng là một nội dung của môi giới bất động sản. Nội dung này cũng khiến nhà môi giới mất khá nhiều thời gian, công sức và chất xám và dường như là nội dung khó khăn, phức tạp nhất của hoạt động hành nghề môi giới bất động sản; bởi lẽ, các điều kiện của khách hàng rất phong phú, đa dạng, phức tạp và mỗi khách hàng lại có các điều kiện không giống nhau.

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.

Như phần trên đã đề cập, không phải bất cứ tổ chức, cá nhân nào tham gia kinh doanh bất động sản cũng đều có sự am hiểu về các quy định liên quan đến thủ tục mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản. Để phòng ngừa rủi ro, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bên bán, bên cho thuê hoặc bên mua, bên thuê bất động sản có nhu cầu ủy quyền cho nhà môi giới 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. Bởi lẽ, tổ chức, cá nhân hành nghề môi giới là người am hiểu và có kinh nghiệm, nắm vững được các thủ tục mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản. Vì vậy, họ thực hiện chính xác, nhanh gọn, hiệu quả và tiết kiệm thời gian, chi phí hơn so với khách hàng tự mày mò tiến hành các thủ tục này. Hơn nữa, việc ủy quyền này được hình thành dựa trên cơ sở tự nguyện giữa nhà môi giới bất động sản với khách hàng và không trái với quy định của pháp luật hoặc không bị pháp luật nghiêm cấm. Trên thực tế, các nhà môi giới bất động sản vẫn nhận ủy quyền đại diện cho khách hàng 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. Do đó, 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 là một nội dung của môi giới 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.

Muốn hành nghề môi giới bất động sản thì ngoài các điều kiện về năng lực, kiến thức, trình độ, chuyên môn, kỹ năng, đạo đức nghề nghiệp, v.v. thì nhà môi giới phải có thông tin về bất động sản. Bởi lẽ, khách hàng do không nắm được thông tin và không hiểu biết về kỹ năng đàm phán; quy trình thủ tục ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản nên mới phải tìm đến nhà môi giới để nhờ sự tư vấn, trợ giúp khi tham gia thị trường bất động sản. Vì vậy, 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 là hoạt động mang tính chuyên nghiệp của nhà môi giới bất động sản và là nội dung của môi giới bất động sản.

Điều 64. Thù lao môi giới bất động sản

1. Doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản được hưởng tiền 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.

Bình luận

1. Theo Từ điển Luật học: “Thù lao: Khoản tiền công bù đắp cho sức lao động đã bỏ ra để thực hiện một công việc, căn cứ vào khối lượng, chất lượng công việc theo thời gian lao động hoặc theo thỏa thuận giữa các bên. Về nguyên tắc, thù lao chỉ được trả khi công việc đã hoàn thành”¹. Như vậy, thù lao môi giới bất động sản là khoản tiền công mà khách hàng trả cho nhà môi giới nhằm bù đắp công sức họ đã bỏ ra khi thực hiện các yêu cầu của bên bán, bên mua; bên thuê, bên cho thuê trong một thương vụ giao dịch về bất động sản. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản được hưởng tiền 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.

Xét về bản chất, quan hệ môi giới bất động là một loại giao dịch dân sự được xác lập trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận giữa nhà môi giới với khách hàng. Vì vậy, mức thù lao môi giới bất động

1. Viện Khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp: *Từ điển Luật học*, Sđd, tr.726.

sản do các bên thỏa thuận và không phụ thuộc vào giá của giao dịch được môi giới.

Điều 65. 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.

Bình luận

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.

Theo Từ điển Luật học: “Hoa hồng: Số tiền thù lao mà người ủy thác trả cho người trung gian (làm đại lý hay môi giới) về những dịch vụ đã làm tùy tính chất và khối lượng công việc. Hoa hồng môi giới là khoản tiền trả cho người môi giới đã thực hiện môi giới các hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Mức cho hoa hồng môi giới phải căn cứ vào hiệu quả kinh tế của từng hoạt động môi giới mang lại (thường là không quá 3% doanh thu thu được từ hoạt động kinh doanh do môi giới). Ngày nay, trong điều kiện kinh tế thị trường, việc chi hoa hồng để đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh, dịch vụ thường xuyên đặt ra nhằm khuyến khích bên có nhu cầu sử dụng dịch vụ... Khoản hoa hồng dịch vụ này cũng được hiểu là khoản tiền thưởng tính bằng số phần trăm nhất định trên tổng số tiền sử dụng dịch vụ mà người kinh doanh dịch vụ dành cho người sử dụng dịch vụ hoặc người môi giới nhằm khuyến khích

*phát triển quan hệ giao dịch giữa hai bên*¹. Như vậy, hoa hồng môi giới bất động sản là khoản tiền thưởng tính bằng số phần trăm nhất định trên tổng số tiền sử dụng dịch vụ mà người thụ hưởng dịch vụ môi giới bất động sản (khách hàng) dành cho người kinh doanh dịch vụ môi giới khi thực hiện thành công một thương vụ kinh doanh bất động sản với sự trợ giúp của người môi giới bất động sản. Xét về bản chất, giao dịch môi giới bất động sản là giao dịch dân sự được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận giữa bên môi giới bất động sản với khách hàng có nội dung không trái với quy định của pháp luật hoặc không bị pháp luật cấm. Trong trường hợp khách hàng thu được một lợi ích vật chất nhất định nhờ sự giúp đỡ, hỗ trợ của nhà môi giới thì để thưởng công, tri ân cho nhà môi giới bất động sản, khách hàng (bao gồm bên bán, bên mua; bên cho thuê, bên thuê; bên cho thuê mua, bên thuê mua bất động sản) tự nguyện trích ra một tỷ lệ % nhất định theo thỏa thuận để “bồi dưỡng” cho nhà môi giới. Số tiền này được gọi là hoa hồng môi giới bất động sản. Ví dụ: Nhờ sự giúp đỡ của văn phòng môi giới bất động sản, ông A bán được ngôi nhà 03 tầng với tổng diện tích sử dụng 150 m² tại khu đô thị Mỹ Đình với số tiền 09 tỷ đồng. Trong hợp đồng dịch vụ môi giới ký kết giữa văn phòng môi giới bất động sản với ông A thỏa thuận bên bán trích 0,1% trên tổng số tiền bán nhà để thưởng cho bên môi giới (số tiền hoa hồng môi giới bất động sản). Hơn nữa, tiền hoa hồng môi giới không chỉ khuyến khích quá trình làm việc chuyên nghiệp, chăm chỉ, hăng say, tận tâm, chu đáo đối với khách hàng của nhà môi giới mà còn là sự ghi nhận tính hiệu quả, chất lượng của loại hình dịch vụ này trên thị trường bất động sản.

1. Viện Khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp: *Từ điển Luật học*, Sđd, tr.364-365.

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

Như phần trên đã đề cập, xét về bản chất, môi giới bất động sản là giao dịch dân sự được xác lập dựa trên sự thỏa thuận của khách hàng với nhà môi giới có nội dung không trái quy định của pháp luật hoặc không bị pháp luật cấm. Vì vậy, pháp luật kinh doanh bất động sản tôn trọng và ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này của các bên bằng quy định mức hoa hồng môi giới bất động sản (hay còn được gọi là tỷ lệ % hoa hồng môi giới bất động sản) do các bên thỏa thuận, ghi rõ trong hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản.

Điều 66. Quyền của doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

1. Thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản theo quy định của Luật này.

2. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản.

3. Hưởng thù lao, hoa hồng môi giới theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký với khách hàng.

4. 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.

5. Các quyền khác trong hợp đồng.

Bình luận

1. Thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản theo quy định của Luật này.

Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản theo giấy phép đăng ký kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản với các nội dung cụ thể quy định tại Điều 63 Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành bao gồm: *“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”. Việc thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản mang lại thu nhập cho tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản và chứng tỏ sự hoạt động của chủ thể kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản. Trong trường hợp tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản được thành lập mà không thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản thì được xác định là tổ chức “ma” (chỉ tồn tại trên giấy) mà không có thực trên thực tế.

2. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản.

Để có thể tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký hợp đồng thì trước tiên tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải biết rõ được yêu cầu của khách hàng. Đối với khách hàng là người có nhu cầu mua, thuê, thuê mua bất động sản thì tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải biết được họ quan tâm đến phân khúc bất động sản nào trên thị trường, chủng loại, mẫu mã ra sao; diện tích, vị trí, hướng, giá cả, v.v.. Tương tự, đối với khách hàng là người có nhu cầu bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản thì tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải biết được họ sở hữu bất động sản ở vị trí nào, địa chỉ ở đâu, diện tích, kích thước, hình thể của bất động sản, nguồn gốc, giấy tờ pháp lý chứng minh quyền sở hữu, giá bán, giá cho thuê, v.v..

Điều này chỉ có thể có được khi tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản.

3. Hưởng thù lao, hoa hồng môi giới theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký với khách hàng.

Như phần trên đã đề cập, kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản là một loại hình kinh doanh dịch vụ mà tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản cung cấp các dịch vụ dựa trên năng lực, trình độ chuyên môn, sự hiểu biết pháp luật, am tường về thị trường bất động sản, kinh nghiệm, kỹ năng nghề nghiệp, đạo đức nghề nghiệp và không trái pháp luật, v.v. nhằm đáp ứng nhu cầu của khách hàng. Để làm được điều này, tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản phải trải qua quá trình lao động miệt mài với sự đầu tư thời gian, công sức, trí tuệ, kinh nghiệm, v.v. để thực hiện các thao tác mang tính chuyên môn, chuyên nghiệp. Vì vậy, họ được hưởng thù lao, hoa hồng môi giới theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký với khách hàng. Đây không chỉ là sự ghi nhận thành quả lao động, kết quả đầu tư của nhà môi giới bất động sản mà còn là sự thừa nhận, tri ân vai trò, sự đóng góp của nghề môi giới bất động sản đối với xã hội nói chung và đối với sự phát triển của thị trường bất động sản nói riêng.

4. 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.

Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản ký kết hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản với khách hàng có thể tự mình trực tiếp thực hiện hoạt động môi giới bất động sản hoặc 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. Quy định về quyền năng này của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phù hợp với bản chất của hoạt động môi giới bất động sản là một giao dịch dân sự và không trái với quy định của pháp luật hoặc không bị pháp luật cấm.

5. Các quyền khác trong hợp đồng.

Bên cạnh các quyền năng cụ thể trên đây, tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản còn phải thực hiện các quyền khác trong hợp đồng. Đây là những quyền mà tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản cam kết thỏa thuận với khách hàng có nội dung không trái với quy định của pháp luật hoặc không bị pháp luật cấm và được ghi nhận trong các hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản ký kết với khách hàng.

Điều 67. Nghĩa vụ của doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

- 1. Thực hiện đúng hợp đồng đã ký với khách hàng.*
- 2. 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.*
- 3. 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.*
- 4. 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.*
- 5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.*
- 6. Thực hiện nghĩa vụ về thuế với Nhà nước theo quy định của pháp luật.*
- 7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.*

Bình luận

Hiểu theo nghĩa chung nhất, nghĩa vụ của doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản là những việc mà pháp luật yêu cầu doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải làm hoặc không được làm nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng là người thụ hưởng dịch vụ môi giới bất động sản. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản có những nghĩa vụ cụ thể sau đây:

1. Thực hiện đúng hợp đồng đã ký với khách hàng.

Như phần trên đã đề cập, hình thức pháp lý của giao dịch môi giới bất động sản là hợp đồng môi giới bất động sản. Nội dung của hợp đồng môi giới bất động sản ghi nhận các thỏa thuận, cam kết giữa nhà môi giới bất động sản với khách hàng. Việc thực hiện đúng hợp đồng đã ký với khách hàng chính là sự tuân thủ các cam kết của nhà môi giới bất động sản với khách hàng và không gây ra sự xâm hại đến quyền và lợi ích của khách hàng. Hơn nữa, thực hiện đúng hợp đồng đã ký với khách hàng còn thể hiện việc giữ chữ tín với khách hàng; giữ gìn uy tín, thương hiệu, đẳng cấp, hình ảnh và là danh dự, lòng tự trọng của nhà môi giới đối với xã hội nói chung và đối với khách hàng nói riêng. Chỉ có giữ gìn danh dự, uy tín thông qua việc thực hiện đúng hợp đồng đã ký với khách hàng thì các doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản mới xây dựng và phát triển được một đội ngũ các nhà môi giới bất động sản hoạt động chuyên nghiệp, bài bản.

2. 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.

Một trong những nội dung của môi giới bất động sản là hoạt động cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản cho khách hàng. Tuy nhiên, đây không phải là hoạt động cung cấp hồ sơ, thông tin

về bất động sản miễn phí mà đây là hoạt động có thu phí. Điều này có nghĩa là để có thể được cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản, khách hàng phải trả một khoản phí thù lao cho nhà môi giới bất động sản. Như vậy, một khi đã bỏ một khoản tiền ra để có được hồ sơ, thông tin về bất động sản mà mình quan tâm thì khách hàng cũng có quyền đòi hỏi, yêu cầu nhà môi giới bất động sản phải cung cấp hồ sơ, thông tin chính xác, đầy đủ, trung thực, khách quan. Do đó, việc quy định nghĩa vụ của doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản là 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 là điều dễ hiểu.

3. 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.

Đây không chỉ là nghĩa vụ của doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản mà còn là một nội dung của môi giới bất động sản. 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 được hiểu là nhà môi giới cung cấp các thông tin về bất động sản để các bên tham khảo; tư vấn về giá cả, về các yếu tố pháp lý (giấy tờ về bất động sản, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; bản đồ quy hoạch sử dụng đất, v.v.); yếu tố phong thủy, tâm linh, v.v. hoặc giải đáp những băn khoăn, vướng mắc cho các bên; giải thích, tư vấn về trình tự, thủ tục, quy trình về mua bán, thuê, thuê mua bất động sản... Những sự hỗ trợ này của nhà môi giới được nhận thù lao từ phía khách hàng. Do đó, nhà môi giới có nghĩa vụ và bổn phận phải thực hiện tốt nghĩa vụ này.

4. 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.

Theo quy định của pháp luật, tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản có nghĩa vụ thực hiện chế độ báo cáo về

tình hình hoạt động môi giới bất động sản của mình với cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản (cơ quan xây dựng ở địa phương) để Nhà nước cập nhật kịp thời các thông tin trên thị trường bất động sản; đồng thời, theo dõi, giám sát hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản của tổ chức, cá nhân có tuân thủ đúng pháp luật không. Mặt khác, tổ chức, cá nhân hoạt động môi giới bất động sản phải chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản, cơ quan thanh tra và Ủy ban nhân dân các cấp, v.v..

5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Trường hợp tổ chức, cá nhân hoạt động môi giới bất động sản gây thiệt hại do lỗi của mình thì phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật dân sự. Trong trường hợp tổ chức, cá nhân hoạt động môi giới bất động sản không thực hiện việc bồi thường thì người bị thiệt hại có quyền khởi kiện yêu cầu đòi bồi thường tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật.

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

Hiến pháp năm 2013 quy định: “Mọi người có nghĩa vụ nộp thuế theo luật định” (Điều 47). Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành, Luật Doanh nghiệp năm 2020 v.v. quy định tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản thực hiện nghĩa vụ về thuế với Nhà nước. Môi giới bất động sản là một loại hình cụ thể của kinh doanh dịch vụ bất động sản. Vì vậy, tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ về thuế với Nhà nước theo quy định của pháp luật. Hơn nữa, kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản đem lại lợi nhuận cho chủ thể kinh doanh nên việc họ nộp thuế (trích từ khoản lợi nhuận thu được theo một tỷ lệ % nhất định) với Nhà nước theo quy định của pháp luật là điều dễ hiểu.

7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Bên cạnh các nghĩa vụ cụ thể trên đây, tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản còn phải thực hiện các nghĩa vụ khác trong hợp đồng. Đây là những nghĩa vụ mà tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản cam kết thỏa thuận với khách hàng có nội dung không trái với quy định của pháp luật hoặc không bị pháp luật cấm và được ghi nhận trong các hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản ký kết với khách hàng.

Điều 68. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

1. 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.*

2. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là 05 năm.

3. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định cụ thể việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

Bình luận

Theo Từ điển Luật học: “*Chứng chỉ hành nghề: Văn bản do cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc hội nghề nghiệp cấp cho cá nhân có đủ trình độ chuyên môn và kinh nghiệm nghề nghiệp theo quy định của pháp luật để hoạt động trong một ngành, nghề nhất định nào đó*”¹. Theo quy định của pháp luật, có những ngành nghề kinh doanh mà cá nhân muốn kinh doanh phải có chứng chỉ hành nghề.

1. Viện Khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp: *Từ điển Luật học*, Sđd, tr.164.

1. Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

Môi giới bất động sản được xác định là một nghề kinh doanh dịch vụ bất động sản chuyên nghiệp, bởi người môi giới được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản là văn bản có giá trị pháp lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận cá nhân có đủ trình độ chuyên môn và kinh nghiệm nghề nghiệp để hành nghề môi giới bất động sản. Điều này có nghĩa là, không phải bất cứ cá nhân nào cũng được hành nghề môi giới bất động sản mà chỉ những cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp chứng chỉ mới được phép kinh doanh ngành nghề này. Mặt khác, chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản là một trong những điểm để phân biệt sự khác nhau giữa nhà môi giới bất động sản chuyên nghiệp với đội ngũ “cò nhà, đất” hoạt động tự phát. Vì vậy, việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản phải tuân theo các điều kiện do pháp luật quy định nhằm ngăn ngừa việc cấp phép bừa bãi, không đúng đối tượng gây ảnh hưởng tiêu cực đến sự phát triển của thị trường bất động sản ở nước ta. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản khi có đủ các điều kiện sau đây:

Một là, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Theo Bộ luật Dân sự năm 2015: *“Năng lực hành vi dân sự của cá nhân là khả năng của cá nhân bằng hành vi của mình xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự”*¹. Theo Điều 20 Bộ luật Dân sự năm 2015, người thành niên là người từ đủ 18 tuổi trở lên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp mất năng lực hành vi dân sự; người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi; trường hợp hạn chế năng lực hành vi dân sự².

1. Điều 19 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Xem Điều 22, Điều 23, Điều 24 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Hai là, có trình độ tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên. Điều này có nghĩa là cá nhân muốn được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản phải có bằng tốt nghiệp phổ thông trung học trở lên. Đây là điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành so với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006. Điều này có nghĩa là, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 không quy định điều kiện để cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới phải có trình độ văn hóa. Việc quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành về điều kiện cấp chứng chỉ hành nghề môi giới đối với cá nhân phải có trình độ văn hóa nhằm góp phần nâng cao chất lượng của đội ngũ các nhà môi giới chuyên nghiệp đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của xã hội.

Ba là, đã qua sát hạch về kiến thức môi giới bất động sản. Điều này có nghĩa là, cá nhân muốn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản thì phải vượt qua kỳ thi sát hạch về kiến thức môi giới bất động sản. Kỳ thi này do các cơ sở đào tạo về môi giới bất động sản có tư cách pháp nhân do Bộ Xây dựng công nhận đứng ra tổ chức. Không chỉ Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành ở nước ta quy định mà điều kiện này còn được pháp luật về kinh doanh bất động sản của các nước như Thụy Điển, Hoa Kỳ, Trung Quốc, Ba Lan, v.v. ghi nhận nhằm bảo đảm cho người được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có đủ năng lực và kiến thức chuyên môn để có thể hành nghề môi giới bất động sản một cách chuyên nghiệp.

2. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là 05 năm.

Ở các nước có thị trường bất động sản phát triển thì pháp luật đều quy định thời hạn cụ thể của chứng chỉ hành nghề môi

giới bất động sản. Ví dụ: Ở Xingapo quy định chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là 01 năm hay ở Thượng Hải (Trung Quốc) quy định chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là 02 năm, v.v.. Sở dĩ pháp luật của các nước này quy định thời hạn sử dụng của chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản nhằm tạo áp lực để nhà môi giới bất động sản không ngừng học hỏi, trau dồi năng lực, trình độ, kiến thức chuyên môn, kiến thức pháp luật, kỹ năng hành nghề, đạo đức nghề nghiệp, v.v. nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng; để nhà môi giới bất động sản không được tự mãn say sưa “ngủ quên trên chiến thắng”. Điều này có nghĩa là khi hết thời hạn sử dụng của chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản thì nhà môi giới phải trải qua kỳ thi sát hạch về chứng chỉ hành nghề. Nhà môi giới vượt qua kỳ thi sát hạch này sẽ được gia hạn sử dụng chứng chỉ hành nghề. Trường hợp họ không vượt qua kỳ thi sát hạch này thì phải theo học lại chương trình đào tạo cấp chứng chỉ hành nghề môi giới do Bộ Xây dựng quy định để được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản mới. Do đó, để vượt qua kỳ thi sát hạch này đòi hỏi nhà môi giới bất động sản phải thường xuyên học hỏi, trau dồi năng lực, trình độ, kiến thức chuyên môn, kiến thức pháp luật, kỹ năng hành nghề, đạo đức nghề nghiệp...

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 chưa quy định về thời hạn sử dụng của chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; bởi lúc đó, đội ngũ các nhà môi giới bất động sản chuyên nghiệp còn non trẻ và đang từng bước hình thành. Qua gần 10 năm xây dựng và trưởng thành, để nâng cao chất lượng hoạt động môi giới bất động sản chuyên nghiệp và góp phần thúc đẩy sự phát triển thị trường bất động sản theo hướng công khai minh bạch và lành mạnh; đồng thời bảo đảm sự tương thích với pháp

luật về kinh doanh bất động sản của các nước trên thế giới trong bối cảnh hội nhập quốc tế và toàn cầu hóa về kinh tế, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành ra đời bổ sung quy định chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là 05 năm.

3. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định cụ thể việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

Việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có tác động trực tiếp đến chất lượng của hoạt động môi giới bất động sản nói riêng và tới chất lượng hoạt động của thị trường bất động sản nói chung. Điều này có nghĩa là nếu công tác cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản được quản lý lỏng lẻo, phát sinh tham nhũng, tiêu cực như việc đào tạo, bồi dưỡng cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản qua loa, chiếu lệ, hình thức không thực chất hoặc để xảy ra hoạt động bỏ tiền mua chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, v.v., hậu quả là hình thành một đội ngũ môi giới bất động sản tuy về mặt hình thức có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản song chất lượng, hiệu quả hoạt động không khác gì “các cò nhà đất” thì không chỉ gây ra sự mất lòng tin của xã hội vào hoạt động quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản, về hoạt động môi giới bất động sản chuyên nghiệp mà còn làm cho thị trường bất động sản không thể cải thiện được chỉ số công khai minh bạch, phát triển không lành mạnh. Điều này sẽ không khuyến khích các nhà đầu tư nước ngoài đầu tư vào thị trường bất động sản ở nước ta. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định cụ thể việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản. Điều này là hợp lý; bởi lẽ: (i) Theo Nghị định số 81/2017/NĐ-CP ngày 17/7/2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của

Bộ Xây dựng¹ thì việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng mà người đứng đầu là Bộ trưởng Bộ Xây dựng; (ii) Việc Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định

1. Điều 1. Vị trí và chức năng

Bộ Xây dựng là cơ quan của Chính phủ, thực hiện chức năng quản lý nhà nước về: Quy hoạch xây dựng, kiến trúc; hoạt động đầu tư xây dựng; phát triển đô thị; hạ tầng kỹ thuật; nhà ở; công sở; thị trường bất động sản; vật liệu xây dựng; quản lý nhà nước các dịch vụ công trong các lĩnh vực quản lý nhà nước của bộ theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Nhiệm vụ và quyền hạn

.....

11. Về thị trường bất động sản:

a) Xây dựng các chiến lược, chính sách phát triển và quản lý thị trường bất động sản; chỉ đạo việc thực hiện sau khi được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;

b) Chủ trì, phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc tổ chức thực hiện và quản lý kinh doanh bất động sản;

c) Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản; phối hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản để kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi, đình chỉ, tạm dừng hoặc điều chỉnh, chuyển đổi, chuyển nhượng các dự án kinh doanh bất động sản;

d) Hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; ban hành chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản; ban hành mẫu chứng chỉ môi giới bất động sản; hướng dẫn, kiểm tra việc cấp và quản lý chứng chỉ môi giới bất động sản;

đ) Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về kinh doanh dịch vụ bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;

e) Xây dựng và quản lý vận hành hệ thống thông tin quốc gia về thị trường bất động sản; xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật (Nghị định số 81/2017/NĐ-CP ngày 17/7/2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng).

cụ thể việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản sẽ góp phần tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với hoạt động này ở nước ta.

Mục 3

DỊCH VỤ SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 69. Điều kiện thành lập sàn giao dịch bất động sản

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

2. 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.

3. 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.

Bình luận

Sàn giao dịch bất động sản là mô hình, là sản phẩm của các nước có thị trường bất động sản phát triển với chỉ số công khai, minh bạch cao. Thực tiễn hoạt động của quy trình đầu tư kinh doanh bất động sản mang tính “khép kín” từ công đoạn đầu tư vốn tạo lập bất động sản hàng hóa đến khâu phân phối, tiêu thụ sản phẩm nhằm mục đích thu lợi nhuận bộc lộ nhược điểm là thông tin về bất động sản không được chia sẻ rộng rãi ra bên ngoài công chúng. Điều này có nghĩa là tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua, thuê, thuê mua bất động sản rất khó khăn trong việc tiếp cận, tìm hiểu thông tin về bất động sản. Mặt khác, nguồn “cung” về bất động sản luôn luôn thấp hơn “nhu cầu” về bất động sản của xã hội. Đặt trong bối cảnh đó, một số tổ chức, cá nhân lợi dụng sự quen

biết hoặc có mối quan hệ với chủ đầu tư kinh doanh bất động sản thực hiện hành vi đầu cơ, trục lợi, mua bán bất động sản lòng vòng để kiếm lời. Hậu quả là giá bất động sản bị đẩy lên quá cao so với giá trị thực của chúng. Khắc phục nhược điểm này, mô hình sàn giao dịch bất động sản ra đời nhằm tách rời hoạt động đầu tư tạo lập bất động sản hàng hóa với hoạt động phân phối, tiêu thụ bất động sản một cách minh bạch. Sàn giao dịch bất động sản đóng vai trò là “cầu nối” giữa nhà đầu tư tạo lập bất động sản với khách hàng; theo đó: (i) Sàn giao dịch bất động sản đóng vai trò là đại lý tiêu thụ sản phẩm bất động sản hàng hóa cho chủ đầu tư và hưởng tiền hoa hồng; (ii) Khách hàng có nhu cầu mua, thuê, thuê mua bất động sản chỉ cần tìm đến sàn giao dịch bất động sản là được cung cấp bất động sản theo đúng chủng loại, mẫu mã, chất lượng và giá cả... phù hợp với nhu cầu của mình. Với vị trí và chức năng như vậy thì kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản là một loại hình kinh doanh có điều kiện. Tổ chức, cá nhân muốn thành lập sàn giao dịch bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

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

Như phần trên đã phân tích, kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản là loại hình kinh doanh có thu phí. Điều này có nghĩa là sàn giao dịch bất động sản cung cấp các dịch vụ tư vấn bất động sản, môi giới bất động sản... cho khách hàng có nhu cầu và họ phải trả chi phí cho việc thụ hưởng các dịch vụ. Sự thỏa thuận này được ghi nhận trong các hợp đồng môi giới bất động sản, hợp đồng tư vấn bất động sản. Theo quy định của pháp luật, việc thu phí của khách hàng đòi hỏi sàn giao dịch bất động sản phải trả hóa đơn. Muốn vậy, tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp.

2. 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.

Một trong những hoạt động cơ bản và quan trọng nhất của sàn giao dịch bất động sản là cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản cho khách hàng. Tuy nhiên, dịch vụ này phải bảo đảm chất lượng, chuyên nghiệp và nhân viên môi giới bất động sản của sàn phải tuân thủ quy tắc đạo đức nghề nghiệp. Có như vậy, việc thành lập sàn giao dịch bất động sản mới đáp ứng kỳ vọng góp phần nâng cao tính công khai, minh bạch của thị trường bất động sản và từng bước đưa các dịch vụ kinh doanh bất động sản trở thành một ngành nghề nghiệp. Với lý lẽ đó, các nhà làm luật mới quy định 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.

3. 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.

Sàn giao dịch bất động sản phải có tên, địa chỉ cụ thể nhằm tạo điều kiện thuận tiện, dễ dàng cho việc giao dịch của khách hàng; đồng thời, giúp cơ quan quản lý nhà nước theo dõi, giám sát hoạt động diễn ra trên sàn. Để đáp ứng nhu cầu cung cấp thông tin; tìm hiểu thông tin; niêm yết và giới thiệu các bất động sản với khách hàng, v.v. thì sàn giao dịch bất động sản phải có cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động như hệ thống máy tính kết nối internet; bảng tin điện tử; mô hình giới thiệu nhà mẫu, v.v.. Mặt khác, sàn giao dịch bất động sản phải có quy chế hoạt động; bởi lẽ, pháp luật không thể quy định một cách chi tiết, cụ thể, tỉ mỉ nhằm điều chỉnh mọi hoạt động của từng sàn giao dịch bất động sản. Do đó, tương tự như các cơ quan, tổ chức, mỗi sàn giao dịch bất động sản phải có quy chế hoạt động riêng (quy chế này được ví như nội quy hoạt động của sàn giao dịch bất động sản). Quy chế hoạt động

của sàn giao dịch bất động sản do sàn giao dịch bất động sản tự xây dựng dựa trên quy chế mẫu do Bộ Xây dựng ban hành và nội dung không trái với quy định của pháp luật.

Điều 70. Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

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

2. 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.

Bình luận

Sàn giao dịch bất động sản là mô hình khá mới mẻ ở nước ta trong lĩnh vực phân phối, cung cấp bất động sản hàng hóa đáp ứng nhu cầu của xã hội. Việc quy định cụ thể nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản không chỉ giúp doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hiểu và chấp hành đúng pháp luật trong quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản mà còn làm cho người dân và xã hội hiểu rõ hơn về loại hình kinh doanh dịch vụ bất động sản này. Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản bao gồm:

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

Điều này có nghĩa là tại sàn giao dịch bất động sản diễn ra các giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản. Các hoạt động đàm phán, ký kết hợp đồng

mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản giữa chủ sở hữu bất động sản với khách hàng được thực hiện tại sàn giao dịch bất động sản.

2. 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.

Sàn giao dịch bất động sản nhận sự ủy quyền hoặc thay mặt chủ sở hữu bất động sản đứng ra tổ chức việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản và nhận tiền hoa hồng của khách hàng. Bên cạnh đó, sàn giao dịch bất động sản thực hiện việc giới thiệu, niêm yết, cung cấp công khai thông tin về bất động sản cho các bên tham gia có nhu cầu giao dịch. Để thực hiện hoạt động này, bên có nhu cầu bán, chuyển nhượng; cho thuê; cho thuê mua bất động sản phải cung cấp đầy đủ, trung thực các thông tin về bất động sản cho sàn giao dịch bất động sản. Ngược lại, bên có nhu cầu mua, nhận chuyển nhượng; thuê; thuê mua phải nêu rõ nhu cầu cần tìm mua, thuê loại bất động sản nào; có vị trí, hướng ở đâu; khả năng tài chính và nhu cầu về diện tích bất động sản, v.v. cho sàn giao dịch bất động sản.

Khi khách hàng có nhu cầu bán, chuyển nhượng; cho thuê; cho thuê mua bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản thì người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải kiểm tra giấy tờ về bất động sản bảo đảm đủ điều kiện được giao dịch; bởi lẽ, pháp luật kinh doanh bất động sản quy định sàn giao dịch bất động sản chỉ được phép niêm yết và tổ chức việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản đối với bất động sản có đủ điều kiện được giao dịch.

Sàn giao dịch bất động sản 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 có nghĩa là sàn giao dịch bất động sản kết nối, tổ chức cho bên có nhu cầu bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản với bên có nhu cầu mua, thuê, thuê mua gặp gỡ, tìm hiểu, trao đổi thông tin về bất động sản. Hơn nữa, sàn giao dịch bất động sản còn cung cấp đội ngũ nhân viên môi giới bất động sản chuyên nghiệp, có uy tín, kinh nghiệm và am hiểu về chuyên môn, nghiệp vụ để tư vấn, giúp đỡ các bên trong quá trình đàm phán và ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

Điều 71. Quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản

1. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.

2. Từ chối đưa lên sàn giao dịch bất động sản các bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

3. Được thu phí dịch vụ của khách hàng có bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.

4. Yêu cầu khách hàng bồi thường thiệt hại do lỗi của khách hàng gây ra.

5. Các quyền khác trong hợp đồng.

Bình luận

1. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.

Một trong những chức năng của sàn giao dịch bất động sản là niêm yết công khai thông tin về bất động sản có nhu cầu mua bán, chuyển nhượng; cho thuê; cho thuê mua và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, đầy đủ của thông tin về bất động sản. Vì vậy, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch

bất động sản có quyền yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản. Việc cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản được hiểu là về mặt hình thức, khách hàng phải cung cấp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ và về mặt nội dung, các hồ sơ, thông tin phải chính xác, khách quan, trung thực về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản. Trong trường hợp khách hàng không cung cấp đầy đủ, chính xác, khách quan, trung thực về hồ sơ, thông tin về bất động sản thì bất động sản đó không được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.

2. Từ chối đưa lên sàn giao dịch bất động sản các bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

Sàn giao dịch bất động sản phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính đầy đủ, trung thực, chính xác của thông tin, hồ sơ bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản. Vì vậy, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản có quyền từ chối đưa lên sàn giao dịch bất động sản các bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Điều này bảo đảm uy tín, danh dự, đẳng cấp, trình độ chuyên môn, nghiệp vụ và tính chuyên nghiệp của sàn giao dịch bất động sản không chỉ đối với xã hội mà còn đối với giới kinh doanh dịch vụ bất động sản.

3. Được thu phí dịch vụ của khách hàng có bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.

Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn bất động sản có trách nhiệm cung cấp các dịch vụ đáp ứng nhu cầu của khách hàng. Nếu khách hàng là bên bán, bên cho thuê, bên cho thuê mua bất động sản thì doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn bất động sản sẽ tìm kiếm, lựa chọn đối tác là bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản phù hợp và ngược lại. Trên thực tế, hoạt động này không hề đơn giản đòi hỏi đội ngũ nhân viên của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn bất động sản phải có trình độ chuyên môn, nghiệp vụ vững vàng,

có kinh nghiệm, hiểu biết về thị trường bất động sản và kỹ năng hành nghề chuyên nghiệp, v.v.. Trong trường hợp khách hàng có nhu cầu đưa bất động sản lên sàn giao dịch bất động sản thì doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn bất động sản phải đầu tư cơ sở vật chất, trang thiết bị kỹ thuật chuyên dụng. Có nghĩa là khi bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản thì cũng là thời điểm xác định khách hàng đã sử dụng dịch vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn bất động sản và doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn bất động sản được quyền thu phí dịch vụ của khách hàng có bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.

4. Yêu cầu khách hàng bồi thường thiệt hại do lỗi của khách hàng gây ra.

Khi khách hàng sử dụng dịch vụ của sàn giao dịch bất động sản mà gây thiệt hại cho doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn bất động sản thì doanh nghiệp có quyền yêu cầu khách hàng bồi thường thiệt hại do lỗi của khách hàng gây ra. Trường hợp khách hàng không chịu bồi thường thì doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn bất động sản có quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường đối với khách hàng tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật.

5. Các quyền khác trong hợp đồng.

Bên cạnh các quyền năng cụ thể trên, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn bất động sản còn có các quyền khác ghi trong hợp đồng dịch vụ sàn giao dịch bất động sản được ký kết giữa họ với khách hàng sử dụng dịch vụ của sàn giao dịch bất động sản. Các quyền này do hai bên (doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn bất động sản và khách hàng) tự thỏa thuận.

Điều 72. Nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản

1. Bảo đảm bất động sản được đưa lên sàn giao dịch phải có đủ điều kiện được giao dịch.

2. 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.

3. Bảo đảm cơ sở vật chất, kỹ thuật và điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

4. 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.

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

6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Bình luận

1. Bảo đảm bất động sản được đưa lên sàn giao dịch phải có đủ điều kiện được giao dịch.

Một trong những mục đích của việc thành lập sàn giao dịch bất động sản là Nhà nước muốn thiết lập một mô hình phân phối bất động sản hàng hóa (cung cấp bất động sản) tin cậy, an toàn, chuyên nghiệp, công khai và minh bạch. Điều này có nghĩa là bất cứ tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua bán, chuyển nhượng bất động sản; thuê; thuê mua bất động sản chỉ cần tìm đến sàn giao dịch bất động sản là được đáp ứng. Để làm được điều này thì sàn giao dịch bất động sản phải có lượng bất động sản hàng hóa “sạch” thỏa mãn các điều kiện do pháp luật quy định. Do đó, bảo đảm bất động sản được đưa lên sàn giao dịch phải có đủ điều kiện được giao dịch là nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản. Các bất động sản trước khi được niêm yết, giao dịch trên sàn giao dịch bất động sản phải được người quản lý, điều hành sàn kiểm tra xem xét có đủ các điều kiện được giao dịch theo quy định của pháp luật hay không. Kiên quyết loại bỏ các bất động sản không đủ điều kiện được giao dịch niêm yết tại sàn giao dịch bất động sản.

2. 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.

Một trong những lý do ra đời sàn giao dịch bất động sản là nhằm cung cấp cho tổ chức, cá nhân có nhu cầu tham gia lĩnh vực kinh doanh bất động sản có một địa chỉ tin cậy, chuyên nghiệp trong việc cung cấp đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản khi có nhu cầu. Sự kỳ vọng của Nhà nước và xã hội vào mô hình sàn giao dịch bất động sản để thay thế các văn phòng môi giới nhà đất hoạt động tự phát; “cò” nhà đất hành nghề không chuyên nghiệp, kinh doanh theo kiểu “chộp giựt”, thiếu bài bản. Muốn đáp ứng được sự kỳ vọng này, sàn giao dịch bất động sản phải có nghĩa vụ 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. Điều này có nghĩa là sàn giao dịch bất động sản phải cung cấp đầy đủ thông tin về bất động sản (bao gồm thông tin về vị trí địa lý, về diện tích, hình thể, giá cả; giấy tờ pháp lý; hồ sơ, bản đồ địa chính; thông tin về quy hoạch; sơ đồ thửa đất; nguồn gốc sử dụng, v.v.) mà mình có một cách trung thực, khách quan; không che giấu và cũng không thêm bớt, “thổi phồng” hay bóp méo thông tin về bất động sản nhằm mục đích có lợi cho sàn giao dịch bất động sản hoặc có lợi cho một trong các bên.

3. Bảo đảm cơ sở vật chất, kỹ thuật và điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

Sàn giao dịch bất động sản là nơi quảng cáo, tư vấn về bất động sản; là địa điểm để các bên có nhu cầu mua bán; thuê và cho thuê bất động sản; có nhu cầu kinh doanh bất động sản... tìm đến để gặp gỡ tìm hiểu, chia sẻ thông tin về bất động sản; đàm phán, ký kết hợp đồng kinh doanh bất động sản. Đồng thời, sàn giao dịch bất động sản còn cung cấp đầy đủ, trọn gói các dịch vụ kinh doanh bất động sản đáp ứng nhu cầu của khách hàng một cách chuyên nghiệp, tận tâm và có chất lượng. Để làm được điều này, sàn giao

dịch bất động sản phải có cơ sở vật chất, kỹ thuật và điều kiện hoạt động chuyên nghiệp, nhanh chóng, thuận tiện, hiệu quả và an toàn về mặt pháp lý.

Bảo đảm cơ sở vật chất, kỹ thuật và điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản được hiểu là sàn giao dịch bất động sản phải có trụ sở, địa điểm cụ thể và được công bố địa chỉ công khai; có diện tích mặt bằng phục vụ cho việc niêm yết thông tin về bất động sản; phục vụ cho nhân viên của sàn làm việc; được trang bị các thiết bị kỹ thuật hiện đại như bảng điện tử; hệ thống máy tính kết nối internet tốc độ cao phục vụ khách hàng trong việc tra cứu, truy cập thông tin về bất động sản dễ dàng, thuận tiện, hiệu quả và miễn phí. Mặt khác, cơ sở vật chất, kỹ thuật của sàn giao dịch bất động sản còn có thể đáp ứng mọi nhu cầu của khách hàng trong việc quảng cáo, niêm yết thông tin về bất động sản; tư vấn, hỗ trợ khách hàng trong việc tìm hiểu thông tin về bất động sản, đàm phán, ký kết hợp đồng mua bán; cho thuê; thuê mua bất động sản, v.v..

4. 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 chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật được hiểu là định kỳ hằng tháng, hằng quý, sàn giao dịch bất động sản phải báo cáo về thông tin thị trường bất động sản, giá cả về bất động sản; số lượng và tỷ lệ các giao dịch bất động sản thành công; doanh thu và các hoạt động của sàn giao dịch với cơ quan quản lý nhà nước về thị trường bất động sản là Sở Xây dựng. Điều này giúp Nhà nước nắm bắt được đầy đủ, nhanh chóng, chính xác, kịp thời thông tin về thị trường bất động sản và có những giải pháp, chính sách, quy định điều chỉnh, hướng dẫn thị trường bất động sản phát triển đúng hướng, lành mạnh. Thực hiện nghĩa vụ này giúp sàn giao dịch bất động sản trở thành “cầu nối” giữa Nhà nước với thị trường bất động sản.

Chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền được hiểu là sàn giao dịch bất động sản nằm dưới sự quản lý, giám sát của Nhà nước. Theo định kỳ hay đột xuất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thanh tra thì sàn giao dịch bất động sản phải hợp tác, tạo điều kiện và cung cấp đầy đủ, trung thực các báo cáo, hồ sơ, tài liệu, thông tin về bất động sản đáp ứng yêu cầu của đoàn thanh tra, thanh tra viên.

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

Sàn giao dịch bất động sản có tư cách pháp nhân và được thành lập có giấy phép kinh doanh dịch vụ bất động sản. Hoạt động của sàn giao dịch bất động sản là cung cấp các dịch vụ về bất động sản có thu phí. Vì vậy, sàn giao dịch bất động sản phải thực hiện nghĩa vụ về thuế với Nhà nước theo quy định của pháp luật như thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế môn bài, v.v..

6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Việc cung cấp dịch vụ của sàn giao dịch bất động sản với khách hàng dựa trên cơ sở tự nguyện và là một loại giao dịch dân sự cụ thể. Do đó, hoạt động của sàn giao dịch bất động sản phải tuân theo quy định của pháp luật dân sự. Khi sàn giao dịch bất động sản gây thiệt hại cho khách hàng thì phải bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Bên cạnh các nghĩa vụ cụ thể trên đây, sàn giao dịch bất động sản còn phải thực hiện các nghĩa vụ khác trong hợp đồng. Đây là những nghĩa vụ mà sàn giao dịch bất động sản cam kết thỏa thuận với khách hàng có nội dung không trái với quy định của pháp luật hoặc không bị pháp luật cấm và được ghi nhận trong các hợp đồng dịch vụ ký kết với khách hàng.

Điều 73. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản;

b) 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;

c) 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;

d) Các quyền khác trong hợp đồng.

2. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có các nghĩa vụ sau đây:

a) Thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;

b) Trả phí dịch vụ cho doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;

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

d) Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Bình luận

Thực hiện nguyên tắc bình đẳng trong kinh doanh bất động sản nói chung và kinh doanh dịch vụ bất động sản nói riêng, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành không chỉ quy định quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản mà còn đề cập quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản. Điều này thể hiện mối quan hệ tương thích về quyền và nghĩa vụ giữa doanh nghiệp cung cấp dịch vụ sàn giao dịch bất động sản với khách hàng là người thụ hưởng các dịch vụ do sàn giao dịch bất động sản cung cấp; cụ thể:

1. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản

Do thông tin về bất động sản trên thị trường rất phong phú, đa dạng, thậm chí rất khác nhau; đồng thời, nguồn cung cấp thông tin do nhiều tổ chức, cá nhân (hoạt động chính thức hoặc phi chính thức) cung cấp với những mục đích khác nhau. Điều này gây ra sự nhiễu loạn thông tin về bất động sản; có không ít thông tin về bất động sản được tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tung ra với nội dung bóp méo sự thật, “thổi” giá bất động sản cao hơn giá trị thực gấp nhiều lần nhằm mục đích trục lợi khiến người có nhu cầu mua, thuê hoặc thuê mua bất động sản và người có nhu cầu bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản lo lắng, hoang mang, băn khoăn về độ chính xác của thông tin bất động sản. Đây là rào cản cho hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản. Vì vậy, tổ chức, cá nhân có nhu cầu kinh doanh bất động sản mong muốn có một địa chỉ tin cậy cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản chính xác, an toàn, trung thực và hoạt động chuyên nghiệp. Sàn giao dịch bất động sản ra đời đóng vai trò là một địa chỉ tin cậy cho các tổ chức, cá nhân trong việc cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản. Với cách tiếp cận như vậy, tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có quyền yêu cầu doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản. Khi khách hàng đưa ra yêu cầu này, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản không được từ chối với bất kỳ lý do gì. Hơn nữa, việc cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải bảo đảm sự chính xác, trung thực, tin cậy và an toàn về mặt pháp lý.

b) 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

Do bất động sản là tài sản có giá trị lớn, có tính cá biệt, khan hiếm và tính thanh khoản thấp, v.v. nên người có nhu cầu bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản không tìm được người muốn mua, thuê, thuê mua bất động sản thích hợp. Trong khi đó, sàn giao dịch bất động sản lại là nơi niêm yết các thông tin về bất động sản và là địa chỉ để các bên khi có nhu cầu mua bán, thuê và cho thuê, cho thuê mua và thuê mua bất động sản tìm đến để tìm hiểu thông tin; gặp gỡ, đàm phán nhằm xác lập giao dịch về kinh doanh bất động sản. Do đó, khi người có nhu cầu bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản muốn tìm được người mua, thuê, thuê mua thích hợp và ngược lại thì có thể ủy quyền cho 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. Việc ủy quyền này được thực hiện thông qua việc ký hợp đồng với doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản. Vì vậy, tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có quyền 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; trong đó, một trong những điều khoản của hợp đồng là tổ chức, cá nhân ủy quyền cho 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 và phải trả phí dịch vụ cho doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản khi thực hiện thành công giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

c) 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

Khi tham gia vào các hoạt động của sàn giao dịch bất động sản mà tổ chức, cá nhân bị thiệt hại do lỗi của sàn giao dịch bất động

sản gây ra thì có quyền yêu cầu doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản bồi thường thiệt hại. Điều này là hiển nhiên; bởi lẽ, mối quan hệ giữa tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản với doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản trong việc cung cấp các dịch vụ kinh doanh bất động sản như tư vấn bất động sản, môi giới bất động sản, v.v. là mối quan hệ dân sự được thiết lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận mà theo pháp luật dân sự bên nào gây ra thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại do lỗi của mình gây ra. Mặt khác, tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản phải bồi thường thiệt hại cho doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản do lỗi của mình gây ra. Tương thích với quy định này thì doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải bồi thường thiệt hại do lỗi của sàn giao dịch bất động sản gây ra.

d) Các quyền khác trong hợp đồng

Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản còn có các quyền khác. Các quyền này cụ thể như thế nào là do sự thỏa thuận giữa họ với doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản trong việc cam kết thực hiện. Nội dung cụ thể của các quyền này được quy định rõ trong các điều khoản của hợp đồng dịch vụ ký kết giữa tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản với doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản.

2. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có các nghĩa vụ sau đây:

a) Thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

Như phần trên đã đề cập, quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản điều chỉnh, định hướng mọi hành vi của các chủ thể tham gia sàn giao dịch bất động sản. Hay nói cách khác, mọi tổ chức, cá nhân (bao gồm nhân viên, người quản lý, điều hành sàn

giao dịch bất động sản và tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản với tư cách là khách hàng, v.v.) đều phải tuân thủ quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản. Vì vậy, tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có nghĩa vụ thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản là điều dễ hiểu. Việc thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản không chỉ thể hiện thái độ tôn trọng sàn giao dịch bất động sản mà còn bảo đảm cho mọi hoạt động của sàn giao dịch bất động sản hoạt động có nền nếp, nhịp nhàng, trật tự và trong khuôn khổ đề ra.

b) Trả phí dịch vụ cho doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản

Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản là chủ thể kinh doanh hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ bất động sản và phải thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước dựa trên mức doanh thu. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản sử dụng các dịch vụ do doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản cung cấp phải có nghĩa vụ trả phí dịch vụ. Điều này là vô cùng quan trọng nhằm bảo đảm nguồn kinh phí duy trì hoạt động của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản và doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản mới có khả năng thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.

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

Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản được 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. Ngược lại, tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản phải bồi thường cho doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản do lỗi của mình gây ra. Đây là sự tương thích và bảo đảm sự công bằng, bình đẳng về quyền và nghĩa vụ trong mối

quan hệ giữa tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản và doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản.

d) Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng

Bên cạnh các nghĩa vụ cụ thể trên đây, tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản còn có các nghĩa vụ khác trong hợp đồng. Các nghĩa vụ này cụ thể như thế nào hoàn toàn dựa vào sự thỏa thuận và cam kết thực hiện giữa doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản và tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản. Nội dung các nghĩa vụ này được quy định trong hợp đồng dịch vụ kinh doanh bất động sản ký kết giữa các bên.

Mục 4

DỊCH VỤ TƯ VẤN, QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 74. Dịch vụ tư vấn bất động sản

1. *Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản phải thành lập doanh nghiệp.*

2. *Nội dung kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản bao gồm:*

a) Tư vấn pháp luật về bất động sản;

b) Tư vấn về đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản;

c) Tư vấn về tài chính bất động sản;

d) Tư vấn về giá bất động sản;

đ) Tư vấn về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.

3. *Nội dung, phạm vi tư vấn, quyền và nghĩa vụ của các bên, phí dịch vụ tư vấn bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.*

4. *Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.*

Bình luận

1. Do bất động sản là tài sản có giá trị lớn. Mặt khác, giao dịch về bất động sản mang đặc điểm cơ bản là nơi có bất động sản và nơi gặp gỡ, đàm phán, ký kết hợp đồng về giao dịch bất động sản cách nhau một khoảng cách. Hay nói cách khác, người bán bất động sản không thể mang hàng hóa bất động sản đến “chợ” để bán và người mua không thể tìm mua bất động sản tại “chợ bất động sản”. Họ chỉ gặp gỡ, trao đổi thông tin về bất động sản với nhau. Hơn nữa, bất động sản cố định về vị trí địa lý và mang tính cá biệt; trong khi đó, nhu cầu của người mua, người thuê bất động sản rất phong phú, đa dạng và khác nhau, v.v.. Ngày nay, trong kinh doanh bất động sản, các bên tham gia thị trường bất động sản ngày càng quan tâm đến các yếu tố phong thủy về bất động sản khi lựa chọn đầu tư vào bất động sản hay tìm mua bất động sản để ở, để kinh doanh. Hơn nữa, để phòng ngừa rủi ro và bảo đảm an toàn về quyền lợi của các bên trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản thì loại hình kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản ra đời nhằm cung cấp, giải đáp các thắc mắc, tư vấn cho khách hàng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, để loại hình này hoạt động chuyên nghiệp và tuân thủ các quy định của pháp luật doanh nghiệp, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản phải thành lập doanh nghiệp.

2. Bất động sản là tài sản có giá trị lớn, cố định về vị trí địa lý, có tính cá biệt và khan hiếm, v.v.. Mặt khác, kinh doanh bất động sản phải thực hiện theo trình tự, thủ tục chặt chẽ do pháp luật quy định; hơn nữa, thị trường bất động sản không chỉ chịu sự tác động của chính sách, pháp luật, tăng trưởng kinh tế, tỷ suất vốn vay của ngân hàng... mà còn bị ảnh hưởng bởi phong tục, tập quán, thị hiếu của người dân ở các vùng, miền và các yếu tố tâm linh, phong

thủy, v.v., vì vậy, không phải bất cứ tổ chức, cá nhân nào tham gia thị trường bất động sản cũng đều có sự hiểu biết, am hiểu về những vấn đề này và để phòng ngừa rủi ro, bảo vệ an toàn đồng vốn đầu tư, họ có nhu cầu cần được tư vấn bất động sản. Dựa trên nhu cầu phong phú, đa dạng của khách hàng mà nội dung loại hình kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản cũng khu trú vào nhiều lĩnh vực cụ thể, bao gồm:

- a) Tư vấn pháp luật về bất động sản;
- b) Tư vấn về đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản;
- c) Tư vấn về tài chính bất động sản;
- d) Tư vấn về giá bất động sản;
- đ) Tư vấn về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.

3. Nội dung, phạm vi tư vấn, quyền và nghĩa vụ của các bên, phí dịch vụ tư vấn bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

Bản chất của tư vấn bất động sản là giao dịch dân sự giữa một bên là tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản với bên kia là khách hàng có nhu cầu được tư vấn dựa trên nguyên tắc tự do thỏa thuận ý chí giữa các bên. Vì vậy, pháp luật kinh doanh bất động sản tôn trọng sự tự do thỏa thuận giữa các bên khi quy định nội dung, phạm vi tư vấn, quyền và nghĩa vụ của các bên, phí dịch vụ tư vấn bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Quy định này là tất yếu; bởi lẽ, kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản là sự thỏa thuận giữa doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn (bên cung cấp dịch vụ tư vấn bất động sản) với khách hàng. Theo đó, bên khách hàng (người thụ hưởng dịch vụ tư vấn bất động sản) phải trả một khoản phí cho doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản; đồng thời, doanh nghiệp kinh doanh

dịch vụ tư vấn bất động sản cam kết cung cấp dịch vụ tư vấn có chất lượng, mang tính chuyên nghiệp và đáp ứng yêu cầu của khách hàng. Những cam kết này được quy định rõ trong nội dung của hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn bất động sản. Do đó, trong trường hợp doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản vi phạm cam kết trong hợp đồng và gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra cho khách hàng thì họ phải chịu trách nhiệm và bồi thường thiệt hại.

Điều 75. Dịch vụ quản lý bất động sản

1. *Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản phải thành lập doanh nghiệp. Trường hợp kinh doanh dịch vụ quản lý nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở thì phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.*

2. *Nội dung kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản bao gồm:*

a) *Bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất;*

b) *Tổ chức thực hiện việc cung cấp các dịch vụ bảo đảm duy trì hoạt động bình thường của bất động sản;*

c) *Tổ chức thực hiện việc bảo trì, sửa chữa bất động sản;*

d) *Quản lý, giám sát việc khai thác, sử dụng bất động sản của khách hàng theo đúng hợp đồng;*

đ) *Thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với khách hàng, với Nhà nước theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất.*

3. *Nội dung, thời gian, phạm vi quản lý bất động sản, quyền và nghĩa vụ của các bên và giá dịch vụ quản lý bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.*

4. *Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.*

Bình luận

Dịch vụ quản lý bất động sản là loại hình kinh doanh dịch vụ mới xuất hiện ở nước ta trong khoảng hơn 10 năm trở lại đây. Dịch vụ quản lý bất động sản được chính thức ghi nhận là một loại hình kinh doanh dịch vụ chuyên nghiệp (hay còn được gọi là một nghề kinh doanh) lần đầu tiên trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006.

Dịch vụ quản lý bất động sản được sử dụng cho việc quản lý các tòa nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở - nơi mà ở đó có lắp đặt các trang thiết bị sử dụng chung cho cư dân sinh sống trong tòa nhà như thang máy, hệ thống cung cấp điện, nước, nước thải, khí gas v.v - trong việc bảo trì, sửa chữa những hư hỏng, trực trực, bảo đảm các tiêu chuẩn an toàn kỹ thuật, bảo đảm tuyệt đối phòng, chống cháy nổ, cung cấp dịch vụ bảo vệ an ninh, vệ sinh môi trường... Dịch vụ này phải do tổ chức, cá nhân có đủ năng lực, trình độ chuyên môn mà pháp luật quy định thực hiện. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định:

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản phải thành lập doanh nghiệp. Trường hợp kinh doanh dịch vụ quản lý nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở thì phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Như vậy, cũng giống với các loại hình kinh doanh dịch vụ bất động sản khác, hoạt động kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp khi Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản phải thành lập doanh nghiệp. Quy định này còn bảo đảm cho chủ thể kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản có tư cách pháp nhân và hoạt động mang tính chuyên nghiệp.

Trong trường hợp kinh doanh dịch vụ quản lý nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở thì phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bởi lẽ, kinh doanh dịch vụ quản lý nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở có những yêu cầu và đòi hỏi mang tính đặc thù được pháp luật về nhà ở quy định. Do đó, không phải tổ chức, cá nhân nào cũng có thể kinh doanh dịch vụ quản lý phân khúc thị trường bất động sản này mà chỉ có các chủ thể có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở mới được phép kinh doanh.

2. Nội dung kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản.

Để xác định rõ phạm vi và tránh việc chồng chéo, lấn sân sang lĩnh vực của các loại hình kinh doanh dịch vụ bất động sản khác, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định nội dung kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản bao gồm:

a) Bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất;

b) Tổ chức thực hiện việc cung cấp các dịch vụ bảo đảm duy trì hoạt động bình thường của bất động sản;

c) Tổ chức thực hiện việc bảo trì, sửa chữa bất động sản;

d) Quản lý, giám sát việc khai thác, sử dụng bất động sản của khách hàng theo đúng hợp đồng;

đ) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với khách hàng, với Nhà nước theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất.

3. Do bản chất của kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản là quan hệ dân sự được xác lập dựa trên sự thỏa thuận giữa chủ thể kinh doanh dịch vụ với người sử dụng dịch vụ nên nội dung, thời gian, phạm vi quản lý bất động sản, quyền và nghĩa vụ của các bên và giá dịch vụ quản lý bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Tương tự như các loại hình kinh doanh dịch vụ bất động sản khác, kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản là sự thỏa thuận trên cơ sở tự nguyện giữa doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản với khách hàng trong việc cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản. Những cam kết của các bên được ghi nhận trong hợp đồng kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra được hiểu là những cam kết với khách hàng được ghi trong hợp đồng kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản thì doanh nghiệp phải thực hiện đúng. Trong trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng cam kết có nghĩa là doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản đã vi phạm hợp đồng và phải chịu chế tài xử lý vi phạm. Nếu doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản gây ra thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại.

Chương V

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN



Điều 76. Nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

- 1. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản.*
- 2. Xây dựng, ban hành chiến lược phát triển thị trường bất động sản, kế hoạch thực hiện các dự án bất động sản.*
- 3. Xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản.*
- 4. Xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản.*
- 5. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, tình hình triển khai thực hiện dự án bất động sản.*
- 6. Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản.*
- 7. Giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản.*

Bình luận

Theo Từ điển Luật học, “Quản lý nhà nước: Theo nghĩa hẹp là hướng dẫn chấp pháp, điều hành, quản lý hành chính do cơ quan

*hành pháp thực hiện bảo đảm bằng sức mạnh cưỡng chế của Nhà nước*¹. Quản lý nhà nước thực hiện hai chức năng cơ bản bao gồm xây dựng, ban hành chế độ, chính sách, pháp luật về quản lý và tổ chức thực hiện chế độ, chính sách, pháp luật về quản lý.

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, muốn quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản hiệu quả và thực chất thì phải xác định rõ nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản để tránh tình trạng các cơ quan quản lý nhà nước trực tiếp tham gia hoặc can thiệp quá sâu vào hoạt động kinh doanh bất động sản, gây cản trở đến quyền tự do kinh doanh của cá nhân được Hiến pháp năm 2013 ghi nhận². Đúc kết từ thực tiễn quản lý lĩnh vực kinh doanh bất động sản và kế thừa quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản, bao gồm:

1. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản.
2. Xây dựng, ban hành chiến lược phát triển thị trường bất động sản, kế hoạch thực hiện các dự án bất động sản.
3. Xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản.
4. Xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản.
5. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, tình hình triển khai thực hiện dự án bất động sản.
6. Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản.

1. Viện Khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp: *Từ điển Luật học*, Sđd, tr.633.

2. Mọi người có quyền tự do kinh doanh trong những ngành nghề mà pháp luật không cấm (Điều 33 Hiến pháp năm 2013).

7. Giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản.

Điều 77. Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước, có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

a) Trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản;

b) Trình Thủ tướng Chính phủ ban hành và chỉ đạo thực hiện chiến lược phát triển thị trường bất động sản;

c) Chủ trì phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc tổ chức thực hiện và quản lý kinh doanh bất động sản;

d) Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định chi tiết việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;

đ) Xây dựng và quản lý vận hành hệ thống thông tin quốc gia về thị trường bất động sản; xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước;

e) Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản;

g) Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản;

h) Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản để kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi, đình chỉ, tạm

dừng hoặc điều chỉnh, chuyển đổi, chuyển nhượng các dự án kinh doanh bất động sản;

i) Giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật;

k) Báo cáo Chính phủ về tình hình kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn việc bố trí quỹ đất cho phát triển thị trường bất động sản trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Quy định, hướng dẫn về các loại đất được tham gia thị trường bất động sản theo quy định của Luật Đất đai và Luật này;

c) Quy định, hướng dẫn việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong kinh doanh bất động sản.

4. Bộ Tài chính trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm trình cấp có thẩm quyền ban hành chính sách về thuế và nghĩa vụ tài chính khác trong kinh doanh bất động sản.

5. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm hướng dẫn việc thanh toán trong các giao dịch kinh doanh bất động sản, việc cho vay thế chấp bằng bất động sản, bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

6. Các bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng tổ chức quản lý, kiểm tra, thanh tra trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Bình luận

1. Trách nhiệm của Chính phủ quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

Với vai trò *“là cơ quan hành chính nhà nước cao nhất của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, thực hiện quyền hành pháp, là cơ quan chấp hành của Quốc hội”*¹, Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về mọi mặt của đời sống kinh tế, xã hội, văn hóa, an ninh, quốc phòng, v.v.. Trong lĩnh vực bất động sản, Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản. Điều này có nghĩa là Chính phủ chịu trách nhiệm quản lý, chỉ đạo, điều hành thống nhất mọi hoạt động kinh doanh bất động sản trong phạm vi cả nước theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng trong quản lý kinh doanh bất động sản

Theo quy định tại Nghị định số 81/2017/NĐ-CP ngày 17/7/2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng: *“Bộ Xây dựng là cơ quan của Chính phủ, thực hiện chức năng quản lý nhà nước về: Quy hoạch xây dựng, kiến trúc; hoạt động đầu tư xây dựng; phát triển đô thị; hạ tầng kỹ thuật; nhà ở; công sở; thị trường bất động sản; vật liệu xây dựng; quản lý nhà nước các dịch vụ công trong các lĩnh vực quản lý nhà nước của bộ theo quy định của pháp luật”* (Điều 1).

Vì vậy, Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước, có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

- a) Trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản;
- b) Trình Thủ tướng Chính phủ ban hành và chỉ đạo thực hiện chiến lược phát triển thị trường bất động sản;
- c) Chủ trì phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc tổ chức thực hiện và quản lý kinh doanh bất động sản;

1. Điều 94 Hiến pháp năm 2013.

d) Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định chi tiết việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;

đ) Xây dựng và quản lý vận hành hệ thống thông tin quốc gia về thị trường bất động sản; xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước;

e) Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản;

g) Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản;

h) Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản để kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi, đình chỉ, tạm dừng hoặc điều chỉnh, chuyển đổi, chuyển nhượng các dự án kinh doanh bất động sản;

i) Giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật;

k) Báo cáo Chính phủ về tình hình kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước.

3. Trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường trong quản lý kinh doanh bất động sản

Pháp luật dân sự của các quốc gia trên thế giới quan niệm bất động sản bao gồm đất đai, nhà ở, công trình xây dựng và các tài sản khác gắn liền với đất. Bộ luật Dân sự năm 2015 của nước ta cũng quan niệm như vậy. Đề cập bất động sản trước hết không thể không nói đến đất đai; đất đai là một loại bất động sản ra đời trước tiên tạo tiền đề vật chất để hình thành các bất động sản khác như nhà ở, công trình xây dựng, v.v.. Vì vậy, quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản không thể thiếu được nội dung quản lý hoạt

động kinh doanh quyền sử dụng đất (do đất đai ở nước ta thuộc sở hữu toàn dân mà Nhà nước đại diện chủ sở hữu). Bộ Tài nguyên và Môi trường là cơ quan được phân công nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai¹; nên quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh bất động sản không thể thiếu vai trò của Bộ này. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định về vai trò, nhiệm vụ của Bộ Tài nguyên và Môi trường trong quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản như sau:

Bộ Tài nguyên và Môi trường trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn việc bố trí quỹ đất cho phát triển thị trường bất động sản trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Quy định, hướng dẫn về các loại đất được tham gia thị trường bất động sản theo quy định của Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản;

c) Quy định, hướng dẫn việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong kinh doanh bất động sản.

4. Trách nhiệm của Bộ Tài chính trong quản lý kinh doanh bất động sản

Bộ Tài chính được phân công là cơ quan quản lý nhà nước

1. Điều 1. Vị trí và chức năng

Bộ Tài nguyên và Môi trường là cơ quan của Chính phủ, thực hiện chức năng quản lý nhà nước về các lĩnh vực: Đất đai; tài nguyên nước; tài nguyên khoáng sản, địa chất; môi trường; khí tượng thủy văn; biến đổi khí hậu; đo đạc và bản đồ; quản lý tổng hợp tài nguyên và bảo vệ môi trường biển và hải đảo; viễn thám; quản lý nhà nước các dịch vụ công trong các lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý của Bộ (Nghị định số 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).

trong lĩnh vực tài chính, thuế, v.v.¹. Ở nước ta, do đất đai thuộc sở hữu toàn dân mà Nhà nước đại diện chủ sở hữu nên các chủ đầu tư kinh doanh bất động sản muốn tiếp cận đất đai để đầu tư xây dựng các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, v.v. phải được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp và phải thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với Nhà nước. Mặt khác, lợi nhuận được tạo ra từ hoạt động kinh doanh bất động sản phải được điều tiết một phần vào ngân sách nhà nước thông qua thuế thu nhập doanh nghiệp, v.v.. Đây chính là việc Nhà nước quản lý thị trường bất động sản bằng các biện pháp kinh tế. Do đó, quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản khó có thể thiếu được vai trò của Bộ Tài chính. Vai trò này được ghi nhận trong Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành như sau: Bộ Tài chính trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm trình cấp có thẩm quyền ban hành chính sách về thuế và nghĩa vụ tài chính khác trong kinh doanh bất động sản.

5. Trách nhiệm của Ngân hàng Nhà nước trong quản lý kinh doanh bất động sản

Do bất động sản là tài sản có giá trị lớn. Kinh doanh bất động sản đòi hỏi chủ đầu tư kinh doanh bất động sản và các bên

1. Điều 1. Vị trí và chức năng

Bộ Tài chính là cơ quan của Chính phủ, thực hiện chức năng quản lý nhà nước về: tài chính - ngân sách (bao gồm: ngân sách nhà nước; thuế; phí, lệ phí và thu khác của ngân sách nhà nước; dự trữ nhà nước; các quỹ tài chính nhà nước; đầu tư tài chính; tài chính doanh nghiệp; tài chính hợp tác xã và kinh tế tập thể; tài sản công theo quy định của pháp luật); hải quan; kế toán; kiểm toán độc lập; giá; chứng khoán; bảo hiểm; hoạt động dịch vụ tài chính và dịch vụ khác thuộc phạm vi quản lý nhà nước của bộ; thực hiện đại diện chủ sở hữu phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp theo quy định của pháp luật (Nghị định số 87/2017/NĐ-CP ngày 26/7/2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính).

tham gia phải có nguồn vốn dồi dào. Để giải quyết bài toán vốn cho hoạt động kinh doanh bất động sản thì một kênh huy động vốn chủ yếu là thông qua hoạt động vay vốn của các ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng. Thị trường bất động sản và thị trường vốn có quan hệ mật thiết, gắn bó, hỗ trợ và tương tác với nhau. Đây được coi là “cặp đôi hoàn hảo” không thể thiếu được của nền kinh tế thị trường. *“Mối quan hệ giữa thị trường bất động sản và thị trường tài chính, tín dụng thể hiện ở hai mặt. Thứ nhất, bất động sản là kênh giải ngân vốn quan trọng, chiếm tỷ lệ lớn trong tổng tín dụng của nền kinh tế. Thứ hai, bất động sản đóng vai trò là tài sản bảo đảm quan trọng của hoạt động tín dụng. Việc giảm giá của bất động sản sẽ ảnh hưởng đến khả năng thu hồi nợ vay của các ngân hàng”*¹. Các ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng có vai trò là “bà đỡ” cho mọi hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam với chức năng quản lý nhà nước về tiền tệ, hoạt động ngân hàng và ngoại hối² đóng vai trò quan trọng trong quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản. Vai trò này được thể hiện ở khía cạnh Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách

1. Ban Kinh tế Trung ương: *Kinh tế Việt Nam*, Hà Nội, tháng 1/2018, tr.122.

2. Điều 1. Vị trí và chức năng

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (sau đây gọi tắt là Ngân hàng Nhà nước) là cơ quan ngang Bộ của Chính phủ, Ngân hàng Trung ương của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam; thực hiện chức năng quản lý nhà nước về tiền tệ, hoạt động ngân hàng và ngoại hối; thực hiện chức năng của Ngân hàng Trung ương về phát hành tiền, ngân hàng của các tổ chức tín dụng và cung ứng dịch vụ tiền tệ cho Chính phủ; quản lý nhà nước các dịch vụ công thuộc phạm vi quản lý của Ngân hàng Nhà nước (Nghị định số 16/2017/NĐ-CP ngày 17/02/2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam).

nhệm hướng dẫn việc thanh toán trong các giao dịch kinh doanh bất động sản, việc cho vay thế chấp bằng bất động sản, bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

6. Các bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng tổ chức quản lý, kiểm tra, thanh tra trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Thị trường bất động sản, thị trường sức lao động, thị trường vốn, thị trường khoa học - công nghệ là những loại thị trường mang yếu tố “đầu vào” của mọi quá trình sản xuất - kinh doanh. Mặt khác, sự ra đời của thị trường bất động sản góp phần hoàn thiện đồng bộ thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta. Việc quản lý có hiệu quả thị trường bất động sản tạo điều kiện để cho thị trường này hoạt động lành mạnh sẽ góp phần ổn định kinh tế vĩ mô, thúc đẩy sự phát triển của toàn bộ nền kinh tế quốc dân và nâng cao tính hấp dẫn của môi trường đầu tư kinh doanh của nước ta. Muốn vậy thì một trong những biện pháp góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của thị trường bất động sản là tăng cường tổ chức quản lý, kiểm tra, thanh tra trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Nếu hoạt động này được “khoán trắng” cho Bộ Xây dựng sẽ không đem lại hiệu quả mong muốn do thị trường bất động sản hoạt động phức tạp, phong phú, đa dạng và liên quan đến nhiều lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý nhà nước của các bộ, ngành. Vì vậy, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định các bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng tổ chức quản lý, kiểm tra, thanh tra trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản nhằm tạo lập một cơ chế phối hợp giữa các cơ quan quản lý nhà nước cấp trung ương để nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản ở nước ta.

Điều 78. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương

1. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với kinh doanh bất động sản trên địa bàn.

2. Bố trí quỹ đất để phát triển các dự án bất động sản trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

3. Ban hành, công khai và tổ chức triển khai kế hoạch thực hiện các dự án bất động sản.

4. Quản lý hành nghề môi giới bất động sản, hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và các dịch vụ bất động sản khác trên địa bàn.

5. Xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản, xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi địa bàn.

6. Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn.

7. Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản.

8. Thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền; tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn để thực hiện việc thu hồi, đình chỉ, tạm dừng hoặc điều chỉnh, chuyển đổi, chuyển nhượng các dự án kinh doanh bất động sản.

9. Báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn.

Bình luận

Thị trường bất động sản là một loại thị trường không thể thiếu được trong nền kinh tế thị trường. Thị trường bất động sản cùng với thị trường vốn, thị trường sức lao động, thị trường khoa học -

công nghệ là những thị trường mang tính “đầu vào” của mọi hoạt động sản xuất - kinh doanh và góp phần hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta. Vì vậy, việc quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản là cần thiết. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định khá chi tiết trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản đối với các cơ quan nhà nước. Do bất động sản cố định về vị trí địa lý, không di dời được nên việc quản lý bất động sản nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng theo lãnh thổ giữa các cấp đơn vị hành chính. Hơn nữa, theo quy định của Luật Đất đai hiện hành, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức nên trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản được Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định cụ thể như sau:

- (i) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với kinh doanh bất động sản trên địa bàn;
- (ii) Bố trí quỹ đất để phát triển các dự án bất động sản trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương;
- (iii) Ban hành, công khai và tổ chức triển khai kế hoạch thực hiện các dự án bất động sản;
- (iv) Quản lý hành nghề môi giới bất động sản, hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và các dịch vụ bất động sản khác trên địa bàn;
- (v) Xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản, xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi địa bàn;
- (vi) Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn;
- (vii) Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản;
- (viii) Thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền; tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn để thực hiện việc thu hồi, đình chỉ,

tạm dừng hoặc điều chỉnh, chuyển đổi, chuyển nhượng các dự án kinh doanh bất động sản; (ix) Báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn.

Điều 79. Xử lý vi phạm

1. Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Xử lý thu hồi dự án bất động sản:

a) Cơ quan có thẩm quyền quyết định việc đầu tư dự án quyết định thu hồi dự án để giao cho chủ đầu tư khác tiếp tục thực hiện trong các trường hợp chủ đầu tư dự án vi phạm các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, quy hoạch, kiến trúc mà không có giải pháp khắc phục theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và những trường hợp dự án thuộc diện bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp dự án có chủ đầu tư đề nghị được nhận chuyển nhượng theo quy định tại Mục 6 Chương II của Luật này;

b) Chủ đầu tư bị thu hồi dự án có trách nhiệm giải quyết những tồn tại của dự án bảo đảm quyền lợi, nghĩa vụ của khách hàng và các bên có liên quan tới dự án;

c) Cơ quan quyết định thu hồi dự án có trách nhiệm yêu cầu chủ đầu tư bị thu hồi dự án giải quyết những tồn tại của dự án; thông báo và tổ chức lựa chọn chủ đầu tư mới để giao tiếp tục thực hiện dự án;

d) Chủ đầu tư có dự án bị thu hồi không được giao làm chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản mới trong thời gian 02 năm kể từ ngày dự án bị thu hồi.

Bình luận

Cũng giống như bất kỳ loại hình kinh doanh nào, kinh doanh bất động sản khó tránh khỏi những vi phạm pháp luật, do tính hấp dẫn của tỷ suất đầu tư trên một đồng vốn. Vì vậy, một số chủ đầu tư, bên bán hoặc bên mua bất động sản tìm mọi cách để kiếm được lợi nhuận tối đa trong đầu tư kinh doanh bất động sản bất chấp việc vi phạm pháp luật. Các nhà làm luật Việt Nam đã đưa ra chế tài xử lý đối với hành vi vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản với mức áp dụng hình thức khác nhau căn cứ vào tính chất, mức độ vi phạm. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành đưa ra chế tài xử lý với quy định mang tính nguyên tắc làm cơ sở để văn bản hướng dẫn thi hành cụ thể hóa thành những quy định chi tiết. Đây dường như là kỹ thuật lập pháp phổ biến được sử dụng khi xây dựng các đạo luật ở nước ta.

Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định xử lý đối với hành vi vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản và xử lý thu hồi dự án bất động sản; cụ thể:

1. Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Như vậy, việc xử lý đối với hành vi vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản được thực hiện dựa trên nguyên tắc “cá thể hóa trách nhiệm” của tổ chức, cá nhân vi phạm và căn cứ vào tính chất, mức độ vi phạm; theo đó:

Một là, tổ chức, cá nhân thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản thực hiện hành vi vi phạm pháp luật có tính chất, mức độ vi phạm nhẹ, vi phạm lần đầu, thiệt hại gây ra

không lớn và chủ động khắc phục hậu quả, v.v. thì bị xử lý kỷ luật theo quy định của Luật Cán bộ, công chức và Bộ luật Lao động.

Hai là, tổ chức, cá nhân thực hiện hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động kinh doanh bất động sản có tính chất, mức độ vi phạm nhẹ, vi phạm lần đầu, thiệt hại gây ra không lớn và chủ động khắc phục hậu quả, v.v. thì bị xử phạt hành chính theo quy định của Luật Xử phạt vi phạm hành chính và nghị định của Chính phủ về xử lý vi phạm hành chính trong kinh doanh bất động sản.

Ba là, mọi tổ chức, cá nhân thực hiện hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động kinh doanh bất động sản có tính chất, mức độ vi phạm nặng, gây hậu quả, thiệt hại nghiêm trọng hoặc đã bị xử lý kỷ luật; bị xử phạt hành chính mà tái phạm thì bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

Bốn là, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản nếu gây thiệt hại phải bồi thường cho người bị thiệt hại theo quy định của pháp luật dân sự theo nguyên tắc bồi thường ngang giá (gây thiệt hại đến đâu thì bồi thường đến đó).

2. Xử lý thu hồi dự án bất động sản:

Trong trường hợp chủ đầu tư dự án bất động sản vi phạm pháp luật dẫn đến việc bị thu hồi dự án bất động sản thì việc xử lý sẽ thực hiện như sau:

Một là, cơ quan có thẩm quyền quyết định việc đầu tư dự án quyết định thu hồi dự án để giao cho chủ đầu tư khác tiếp tục thực hiện trong các trường hợp chủ đầu tư dự án vi phạm các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, quy hoạch, kiến trúc mà không có giải pháp khắc phục theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và những trường hợp dự án thuộc diện bị thu hồi đất theo

quy định của pháp luật về đất đai¹, trừ trường hợp dự án có chủ đầu tư đề nghị được nhận chuyển nhượng theo quy định tại Mục 6 Chương II Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành;

1. Điều 64 Luật Đất đai hiện hành quy định về thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai như sau:

1. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai bao gồm:

a) Sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm;

b) Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất;

c) Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền;

d) Đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật này mà nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho;

đ) Đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm;

e) Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm;

g) Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành;

h) Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục;

i) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

2. Việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai phải căn cứ vào văn bản, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Hai là, chủ đầu tư bị thu hồi dự án có trách nhiệm giải quyết những tồn tại của dự án bảo đảm quyền lợi, nghĩa vụ của khách hàng và các bên có liên quan tới dự án;

Ba là, cơ quan quyết định thu hồi dự án có trách nhiệm yêu cầu chủ đầu tư bị thu hồi dự án giải quyết những tồn tại của dự án; thông báo và tổ chức lựa chọn chủ đầu tư mới để giao tiếp tục thực hiện dự án;

Bốn là, chủ đầu tư có dự án bị thu hồi không được giao làm chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản mới trong thời gian 02 năm kể từ ngày dự án bị thu hồi.

Chương VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH



Điều 80. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang hoạt động mà chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật này thì phải bổ sung đủ các điều kiện trong thời hạn 01 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

2. Các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư, đã được giao đất, cho thuê đất, đã có văn bản cho phép chuyển nhượng dự án hoặc đã ký hợp đồng chuyển nhượng, bán, cho thuê, cho thuê mua trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải làm lại thủ tục theo quy định của Luật này.

3. Chứng chỉ môi giới bất động sản đã được cấp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành có giá trị pháp lý trong thời hạn 05 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành; hết thời hạn trên, người được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.

4. Chứng chỉ định giá bất động sản đã được cấp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành có giá trị pháp lý trong thời hạn 05 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành; hết thời hạn trên,

người được cấp chứng chỉ định giá bất động sản phải có đủ điều kiện về thẩm định giá viên theo quy định của pháp luật về giá.

Bình luận

Một trong những vấn đề mà các nhà làm luật phải xử lý và dự liệu giải pháp giải quyết về việc “chuyển giao” hiệu lực pháp luật giữa Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 với Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành là quy định điều khoản chuyển tiếp. Điều này giúp các cơ quan thực thi pháp luật không bị lúng túng, khó khăn trong việc áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành. Để thực hiện đúng và có hiệu quả Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành thì cần lưu ý một số nội dung cơ bản trong điều khoản chuyển tiếp; cụ thể:

1. Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang hoạt động mà chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật này thì phải bổ sung đủ các điều kiện trong thời hạn 01 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Điều này có nghĩa là các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang hoạt động trước khi ban hành Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành mà chưa đáp ứng đủ điều kiện về kinh doanh bất động sản do đạo luật này quy định thì được bổ sung các điều kiện kinh doanh bất động sản trong thời hạn 01 năm kể từ ngày 01/7/2015 (ngày Luật này có hiệu lực thi hành).

2. Các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư, đã được giao đất, cho thuê đất, đã có văn bản cho phép chuyển nhượng dự án hoặc đã ký hợp đồng chuyển nhượng, bán, cho thuê, cho thuê mua trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải làm lại thủ tục theo quy định của Luật này.

Một trong những nguyên tắc cơ bản trong áp dụng pháp luật, đó là văn bản pháp luật không có hiệu lực hồi tố. Điều này có

nghĩa là các quy định của văn bản pháp luật được ban hành chỉ có giá trị pháp lý kể từ thời điểm có hiệu lực thi hành trở về sau chứ không áp dụng để điều chỉnh các quan hệ xã hội hình thành trước thời điểm có hiệu lực thi hành của văn bản. Quán triệt nguyên tắc này, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành được ban hành quy định: *“Các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư, đã được giao đất, cho thuê đất, đã có văn bản cho phép chuyển nhượng dự án hoặc đã ký hợp đồng chuyển nhượng, bán, cho thuê, cho thuê mua trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải làm lại thủ tục theo quy định của Luật này”*.

3. Chứng chỉ môi giới bất động sản đã được cấp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành có giá trị pháp lý trong thời hạn 05 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành; hết thời hạn trên, người được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 chưa quy định thời hạn sử dụng của chứng chỉ môi giới bất động sản. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành được ban hành bổ sung quy định: *“Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là 05 năm”*¹. Để xử lý các chứng chỉ môi giới bất động sản được cấp trước ngày 01/7/2015 và bảo đảm sự thống nhất về thời hạn sử dụng giữa các chứng chỉ môi giới bất động sản được cấp trước và sau ngày 01/7/2015, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định: *“Chứng chỉ môi giới bất động sản đã được cấp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành có giá trị pháp lý trong thời hạn 05 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành; hết thời hạn trên, người được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này”*.

1. Khoản 2 Điều 68 Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành.

4. Chúng chỉ định giá bất động sản đã được cấp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành có giá trị pháp lý trong thời hạn 05 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành; hết thời hạn trên, người được cấp chứng chỉ định giá bất động sản phải có đủ điều kiện về thẩm định giá viên theo quy định của pháp luật về giá.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 quy định định giá bất động sản là một loại hình kinh doanh dịch vụ bất động sản; cá nhân hành nghề định giá bất động sản phải có chứng chỉ định giá bất động sản do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành được ban hành thay thế Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 xác định định giá bất động sản không phải là một loại hình kinh doanh dịch vụ bất động sản. Vậy, các chứng chỉ định giá bất động sản do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành có hiệu lực thi hành được xử lý như thế nào? Trả lời câu hỏi này, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định như sau: “*Chúng chỉ định giá bất động sản đã được cấp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành có giá trị pháp lý trong thời hạn 05 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành; hết thời hạn trên, người được cấp chứng chỉ định giá bất động sản phải có đủ điều kiện về thẩm định giá viên theo quy định của pháp luật về giá*”.

Điều 81. Hiệu lực thi hành

Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2015.

Luật Kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Bình luận

Một trong những nguyên tắc cơ bản trong thi hành pháp luật là pháp luật không có hiệu lực hồi tố. Điều này có nghĩa là một đạo luật được ban hành áp dụng trên thực tế kể từ thời điểm có hiệu

lực thi hành mà không áp dụng để xử lý các vấn đề phát sinh trước thời điểm luật có hiệu lực thi hành. Do đó, hiệu lực thi hành của một đạo luật nói chung và Luật Kinh doanh bất động sản nói riêng có ý nghĩa rất quan trọng. Việc quy định rõ hiệu lực thi hành của Luật Kinh doanh bất động sản giúp các cơ quan thi hành pháp luật dễ dàng, thuận lợi trong việc áp dụng pháp luật. Hơn nữa, quy định về hiệu lực thi hành của đạo luật mới ban hành còn có ý nghĩa thay thế, hết hiệu lực thi hành của đạo luật cũ. Điều luật này quy định:

1. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2015.

2. Luật Kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành có hiệu lực thi hành.

Điều 82. Quy định chi tiết

Chính phủ, cơ quan có thẩm quyền quy định chi tiết các điều, khoản được giao trong Luật.

Bình luận

Về mặt lý thuyết, pháp luật điều chỉnh các quan hệ xã hội nhằm đạt được các mục tiêu mà Nhà nước mong muốn. Tuy nhiên, không phải mọi quan hệ xã hội phát sinh cũng đều được pháp luật điều chỉnh. Điều này là khó khả thi; bởi lẽ, các quan hệ xã hội phát sinh rất phong phú, đa dạng và phức tạp. Pháp luật chỉ điều chỉnh các quan hệ xã hội điển hình, phổ biến và lặp đi lặp lại trong cuộc sống hằng ngày. Do năng lực và công nghệ làm luật ở nước ta còn có những bất cập nên nội dung của đạo luật chỉ quy định những vấn đề mang tính nguyên tắc, những vấn đề chung, cơ bản và quan trọng nhất. Tuy nhiên, để khắc phục hình thức “luật ống”, “luật khung” (luật đề cập những vấn đề nguyên tắc chung cần phải

có văn bản quy phạm pháp luật của Chính phủ, các bộ, ngành hữu quan để quy định chi tiết mới có thể triển khai thi hành trên thực tế), trong những năm gần đây cơ quan chủ trì soạn thảo dự án luật quy định chi tiết ở mức cao nhất có thể và “pháp điển hóa” những quy định của nghị định hướng dẫn thi hành được thực tế kiểm nghiệm là phù hợp, hợp lý nhằm hạn chế việc Chính phủ, các bộ, ngành hữu quan ban hành văn bản dưới luật hướng dẫn thi hành tiềm ẩn nguy cơ mâu thuẫn, “vô hiệu hóa” nội dung của đạo luật. Song do thực tiễn quản lý kinh doanh bất động sản phát sinh những vấn đề mới đòi hỏi phải có sự chỉ đạo, giải quyết kịp thời thì vẫn cần thiết phải ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành của Chính phủ, các bộ, ngành hữu quan; bởi lẽ, nếu sửa đổi, bổ sung luật thì đòi hỏi phải tuân thủ quy trình, thủ tục soạn thảo, ban hành rất chặt chẽ và chỉ có Quốc hội mới có thẩm quyền mà Quốc hội chỉ họp 02 lần/năm. Song để hạn chế và khắc phục sự vô hiệu hóa văn bản luật bởi các văn bản dưới luật do Chính phủ, các bộ, ngành hữu quan quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành; Luật Kinh doanh bất động sản quy định Chính phủ, cơ quan có thẩm quyền quy định chi tiết các điều, khoản được giao trong Luật.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Hiến pháp năm 2013.
2. Bộ luật Dân sự năm 2015.
3. Luật Đất đai năm 2013, sửa đổi, bổ sung năm 2018.
4. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006.
5. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.
6. Luật Xây dựng năm 2014, sửa đổi, bổ sung năm 2016, 2018, 2019.
7. Luật Nhà ở năm 2014, sửa đổi, bổ sung năm 2019.
8. Luật Đầu tư năm 2014, sửa đổi, bổ sung năm 2015, 2016, 2017, 2018, 2019.
9. Luật Doanh nghiệp năm 2014.
10. Luật Doanh nghiệp năm 2020.
11. Luật Đầu tư năm 2020.
12. Nghị định số 16/2017/NĐ-CP ngày 17/02/2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.
13. Nghị định số 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.
14. Nghị định số 81/2017/NĐ-CP ngày 17/7/2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng.

15. Nghị định số 87/2017/NĐ-CP ngày 26/7/2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính.

16. Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

17. Quốc hội khóa IX: *Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Pháp luật của Quốc hội về Dự án Luật Đất đai (sửa đổi) tại kỳ họp thứ 3*, ngày 13/6/1993.

18. Ban Kinh tế Trung ương: *Kinh tế Việt Nam 2018 (sách tham khảo)*, Hà Nội, tháng 1/2018.

19. Viện Khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp: *Từ điển Luật học*, Nxb. Từ điển Bách khoa và Nxb. Tư pháp, Hà Nội, 2006.

20. Nguyễn Thị Hường: *Quyền đối với bất động sản liên kết trong Bộ luật Dân sự 2015*, Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử, ngày 19/4/2018.

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
• <i>Lời Nhà xuất bản</i>	5
• <i>Lời nói đầu</i>	7
Chương I: NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG	9
Chương II: KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CÓ SẴN	36
Mục 1. Quy định chung	36
Mục 2. Mua bán nhà, công trình xây dựng	66
Mục 3. Cho thuê nhà, công trình xây dựng	90
Mục 4. Cho thuê mua nhà, công trình xây dựng	116
Mục 5. Chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất	145
Mục 6. Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản	184
Chương III: KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI	206
Chương IV: KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN	226
Mục 1. Quy định chung	226
Mục 2. Dịch vụ môi giới bất động sản	231
Mục 3. Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản	254
Mục 4. Dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản	271
Chương V: QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	278
Chương VI: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH	295
<i>Tài liệu tham khảo</i>	301
	303

**TÌM ĐỌC SÁCH
CỦA NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA SỰ THẬT**

BỘ LUẬT DÂN SỰ (HIỆN HÀNH)

•

**LUẬT ĐẤT ĐAI (HIỆN HÀNH)
(SỬA ĐỔI, BỔ SUNG NĂM 2018)**

•

LUẬT NHÀ Ở (HIỆN HÀNH)

ISBN 978-004-57-5890-6



9 786045 758908



8935279124879

Giá: 94.000đ