**Bản chất của việc xác nhận các giao dịch bất động sản qua sàn và giá trị pháp lý của văn bản công chứng**

**LÊ NGỌC TÌNH**

**CCV. Phó Trưởng phòng, Phòng Công chứng số 2 TP. Hồ Chí Minh.**

***Tóm tắt****: Trong bài viết này, tác giả trình bày quá trình hình thành thị trường bất động sản ở Việt Nam và vai trò của sàn giao dịch BĐS; so sánh việc xác nhận các giao dịch bất động sản thực hiện thông qua sàn với giá trị pháp lý của văn bản công chứng, phân tích để làm rõ hơn bản chất thực sự của việc xác nhận qua sàn về mặt pháp lý và thực tiễn với vai trò của công chứng trong việc bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch về bất động sản; từ đó đưa ra nhận định và kiến nghị giải pháp góp phần hoàn thiện Luật Kinh doanh bất động sản để thị trường bất động sản phát triển ngày càng minh bạch, lành mạnh, an toàn, bền vững.*

***Từ khóa****: Sàn giao dịch bất động sản, xác nhận các giao dịch bất động sản thực hiện thông qua sàn, công chứng, giá trị pháp lý của văn bản công chứng.*

***Abstract****: Within this article, the author provides discussions of the formation process of the real estate market in Vietnam and the role of a real estate trading counter, as well as the certification of the real estate transactions conducted via the trading counter and the legal value of notary acts. Thus, the author also provides a more detailed insight into the legal nature of real estate transactions via a trading counter and how such transactions operate in practice, the role of the notary as the guarantor of legal security for real estate transactions, and a number of recommendations for the improvement of the Law on Real Estate Business so that the real estate market can develop in transparent, stable, and sustainable manner.*

***Keywords****: Real estate trading counter; certification of real estate transactions conducted via trading counter; notarization; legal value of notary acts.*

**1. Sự xuất hiện của sàn giao dịch bất động sản ở Việt Nam**

Trước thời điểm Luật KDBĐS năm 2006 có hiệu lực, ở Việt Nam chưa có quy định về sàn giao dịch BĐS. Các hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến doanh nghiệp KDBĐS được công chứng theo thẩm quyền địa hạt hoặc chứng thực tại cấp xã, riêng đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giai đoạn trước khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành, việc xác nhận hợp đồng thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân (UBND) cấp xã nơi có đất, Phòng Địa chính thẩm tra, nếu hồ sơ hợp lệ thì trình UBND cấp huyện xác nhận, thông báo các bên nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ. Nếu là tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì phải nộp hồ sơ tại Sở Địa chính nơi có đất để xác nhận. Sau khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực ngày 01/7/2004 và sau đó là Luật Nhà ở năm 2005 đều quy định các giao dịch về quyền sử dụng đất, nhà ở vừa thuộc thẩm quyền của công chứng vừa thuộc thẩm quyền chứng thực của UBND cấp xã nơi có đất, có nhà.

Nghị quyết số 06/2004/NQ-CP ngày 19-5-2004 của Chính phủ về một số giải pháp phát triển lành mạnh thị trường BĐS đã yêu cầu “từng bước hoàn thiện cơ cấu của thị trường và lành mạnh các giao dịch trên thị trường BĐS trong đó đặc biệt chú trọng việc thiết lập *"Sàn giao dịch quyền sử dụng đất"*, *"Trung tâm giao dịch BĐS"* để tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ thể dễ dàng tham gia thị trường, bảo đảm cho thị trường công khai, minh bạch và có sự quản lý của Nhà nước.

Tại Báo cáo số 512/BC-UBTVQH11 ngày 14/6/2006 Ủy ban Thường vụ Quốc hội cũng cho rằng: *bắt buộc phải qua sàn giao dịch BĐS là có lợi cho cả người mua và người bán, có điều kiện lựa chọn loại BĐS, giá mua, giá bán.* Từ đây, sàn giao dịch BĐS đã ra đời sau khi Luật KDBĐS năm 2006 có hiệu lực ngày 01/01/2007 và thực hiện quyền xác nhận BĐS của các doanh nghiệp KDBĐS được giao dịch qua sàn theo Thông tư số 13/2008/TT-BXD ngày 21/5/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật KDBĐS, theo mẫu tại phụ lục 4 với mục đích *“để xác nhận BĐS đã được giao dịch theo đúng quy định của pháp luật”*.

Trong giai đoạn từ 2007 – 2013, dù bắt buộc giao dịch BĐS qua sàn và phải có xác nhận của sàn, nhưng thị trường BĐS vẫn vận hành theo quy luật mà có lẽ chúng ta chưa nắm bắt đúng nhịp điệu để có sự điều chỉnh, tác động phù hợp, hiệu quả nên tại Tờ trình của Bộ Xây dựng tháng 9/2013 trình Chính phủ đã thừa nhận: *thị trường BĐS vẫn trong tình trạng phát triển không ổn định*; *thông tin về thị trường BĐS vẫn khó tiếp cận, thiếu minh bạch... chủ yếu qua báo chí, thiếu thông tin chính thức từ các cơ quan quản lý nhà nước; quy định bán, cho thuê, cho thuê mua BĐS phải thông qua sàn giao dịch BĐS trên thực tế lại làm tăng thêm thủ tục, thêm chi phí.*

Hiện nay, theo Luật Đất đai năm 2013 (khoản 3 Điều 167), điểm a khoản 3 Điều 28 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*)[[1]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftn1" \o "), Điều 17 Luật KDBĐS năm 2014, Điều 45 Dự thảo Luật KDBĐS[[2]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftn2" \o ") thì hợp đồng KDBĐS không bắt buộc phải thực hiện công chứng, chứng thực. Theo khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015, thì cá nhân, tổ chức chỉ phải tuân theo điều kiện về hình thức giao dịch bằng văn bản là có công chứng, chứng thực, đăng ký trong trường hợp luật có quy định điều kiện này. BLDS không quy định hình thức giao dịch bằng văn bản phải có “xác nhận” của doanh nghiệp KDBĐS này cho doanh nghiệp KDBĐS khác mới làm cho hợp đồng, giao dịch KDBĐS có giá trị pháp lý, có hiệu lực pháp luật. Do vậy, khi doanh nghiệp KDBĐS ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại hàng hóa BĐS của mình với khách hàng thì đã đáp ứng đủ điều kiện về hình thức để giao dịch phát sinh hiệu lực pháp luật, làm cơ sở cho các chủ thể tham gia giao dịch kê khai nộp thuế cho Nhà nước, đăng ký biến động, sang tên chuyển quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất mà không cần phải có thêm thủ tục “xác nhận” nào khác.

Qua các giai đoạn thăng trầm của thị trường BĐS cho thấy, xu thế tăng trưởng lên, xuống của thị trường cùng chiều với sự tăng trưởng của nền kinh tế phù hợp với các quy luật của kinh tế thị trường. Sự tồn tại của sàn và xác nhận qua sàn không phải là liều thuốc trị đúng bệnh “nóng, sốt” hay “cảm lạnh” của thị trường BĐS Việt Nam. Do đó, việc bắt buộc KDBĐS phải qua sàn và xác nhận qua sàn phải bảo đảm không tạo ra đặc quyền, đặc lợi cho các sàn giao dịch BĐS; sàn giao dịch BĐS không làm thay cho công chứng, đẩy rủi ro pháp lý cho người dân, bên mua nhà mà thực tế đã chứng minh khi có xảy ra tranh chấp họ luôn là bên yếu thế, bị thiệt thòi khi đối mặt với việc yêu cầu thực hiện đúng hợp đồng với chủ đầu tư hay khi tham gia tố tụng tại cơ quan có thẩm quyền.

**2. So sánh bản chất pháp lý giữa xác nhận bất động sản được giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản với giá trị pháp lý của văn bản công chứng**

Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch BĐS và doanh nghiệp KDBĐS đều thực hiện hoạt động KDBĐS do Luật KDBĐS điều chỉnh, đều được pháp luật bảo đảm quyền tự do kinh doanh, tự do tìm kiếm khách hàng và ký kết hợp đồng theo quy định tại Điều 7 Luật Doanh nghiệp năm 2020. Có một số vấn đề cần xem xét như: Cả hai loại hình KDBĐS cùng tự do kinh doanh như nhau, đều được *Nhà nước bảo đảm không bắt buộc phải thực hiện cung cấp hàng hóa, dịch vụ tại một địa điểm cụ thể ở trong nước hoặc nước ngoài*[[3]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftn3" \o ") mà doanh nghiệp này phải bán, cung cấp sản phẩm hàng hóa của mình thông qua một doanh nghiệp khác? Như vậy, có phải là bị hạn chế quyền tự do kinh doanh không? Nếu bán trực tiếp sẽ tiết kiệm chi phí sao không được làm? Tại sao cùng là doanh nghiệp KDBĐS mà sàn giao dịch lại có quyền xác nhận giao dịch BĐS qua sàn làm cơ sở để các chủ thể tham gia giao dịch kê khai nộp thuế cho Nhà nước, đăng ký biến động, sang tên quyền sở hữu, quyền sử dụng đất?[[4]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftn4" \o ")Quy định này có cản trở, hạn chế quyền tự do kinh doanh, tìm kiếm thị trường, khách hàng theo quy định của Luật Doanh nghiệp không? Có làm mất đi tính thống nhất, đồng bộ về nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự và điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 3, Điều 117, khoản 2 Điều 119 BLDS năm 2015 cũng như quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, giao dịch về quyền sử dụng đất, về nhà ở theo Luật Đất đai (khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188), Luật Nhà ở (Điều 122) và Luật Công chứng (Điều 5) hay không? Quyền xác nhận giao dịch BĐS thực hiện thông qua sàn được trao cho Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ BĐS phải chăng là thay thế cho tổ chức hành nghề công chứng?

Để có cái nhìn khách quan, chúng ta có thể so sánh một số vấn đề pháp lý và thực tiễn qua bảng so sánh dưới đây:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tiêu chí** | **Sàn giao dịch bất động sản** | **Công chứng** |
| Về quy mô | Cả nước có khoảng 1.000 sàn[[5]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftn5" \o ") thành lập theo nhu cầu của chủ đầu tư dự án BĐS, phục vụ cho việc bán sản phẩm của dự án. | Cả nước có khoảng 1.365 tổ chức hành nghề công chứng[[6]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftn6" \o ") thành lập theo tiêu chí phát triển nghề công chứng, gắn với địa bàn dân cư. |
| Về bản chất | \* Là nơi diễn ra các giao dịch BĐS, nơi các bên gặp gỡ, kết nối cung – cầu, trao đổi về loại hàng hóa BĐS, cung cấp thông tin về BĐS có đủ điều kiện để giao dịch theo đúng các điều kiện luật định; làm trung gian cho các bên trao đổi, đàm phán và ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại BĐS[[7]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftn7" \o "). | \* Là nơi công chứng viên thực hiện chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch, tính chính xác, hợp pháp, không trái đạo đức xã hội của bản dịch mà theo quy định của pháp luật phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng[[8]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftn8" \o "). |
| - Không phải là công cụ quản lý nhà nước;  - Hoạt động kinh doanh của sàn cung cấp dịch vụ tư đối với thông tin BĐS;  - Đóng vai trò môi giới, trung gian nhằm mục tiêu tìm kiếm lợi nhuận[[9]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftn9" \o "). | - Là công cụ quản lý và điều tiết của Nhà nước;  - Hoạt động công chứng cung cấp dịch vụ công do Nhà nước ủy nhiệm cho các giao dịch BĐS;  - Thực hiện vai trò một bên thứ ba độc lập, khách quan để bảo đảm an toàn pháp lý, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng cho các bên giao dịch, phòng ngừa vi phạm pháp luật, hạn chế tranh chấp; góp phần ổn định kinh tế - xã hội[[10]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftn10" \o "). |
| Về chi phí xã hội | Phí dịch vụ các sàn thu mức trung bình khoảng 2%/giá trị giao dịch BĐS theo hợp đồng được ký. Mặt khác, theo thông tin do Ủy ban kinh tế của Quốc hội cung cấp tại họp phiên chuyên đề pháp luật ngày 12/4/2023 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khi nêu ý kiến về dự thảo Luật KDBĐS (sửa đổi) cho biết có một số ý kiến phản ánh việc giao dịch qua sàn có thể làm tăng chi phí từ 8-10%[[11]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftn11" \o ").  Điều 64, 65 Luật KDBĐS năm 2014 quy định phí môi giới nhà đất là khoản thù lao người môi giới nhận được sau mỗi giao dịch thành công bao gồm: thù lao và hoa hồng môi giới BĐS.  Chi phí này do các bên thỏa thuận. | Phí công chứng dưới 0,1% giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch nếu dưới 1 tỷ đồng; từ trên 1 tỷ đến 3 tỷ đồng: 01 triệu đồng + 0,06% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 01 tỷ đồng; Từ trên 03 tỷ đồng đến 05 tỷ đồng: 2,2 triệu đồng + 0,05% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 03 tỷ đồng; Từ trên 05 tỷ đồng đến 10 tỷ đồng: 3,2 triệu đồng + 0,04% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 05 tỷ đồng; Từ trên 10 tỷ đồng đến 100 tỷ đồng: 5,2 triệu đồng + 0,03% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 10 tỷ đồng; Trên 100 tỷ đồng: 32,2 triệu đồng + 0,02% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 100 tỷ đồng (mức thu tối đa là 70 triệu đồng/trường hợp)[[12]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftn12" \o "). |
| Về loại hình hoạt động | Sàn giao dịch BĐS được đăng ký thành lập theo Luật Doanh nghiệp có thể theo các loại hình công ty TNHH, công ty cổ phần, công ty hợp danh (có cả thành viên góp vốn). | Văn phòng công chứng chỉ do công chứng viên thành lập và được tổ chức và hoạt động theo quy định của Luật này và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan đối với loại hình công ty hợp danh và không có thành viên góp vốn. Phòng Công chứng là đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Sở Tư pháp. |
| Về sản phẩm | Giao dịch thành công thì chủ đầu tư và khách hàng ký kết hợp đồng với nhau. Theo Dự thảo thì có thêm giấy xác nhận. Giá trị pháp lý của giấy xác nhận BĐS đã giao dịch qua sàn về bản chất chỉ đơn thuần là xác định phương thức giao dịch, không phải là điều kiện về hình thức của giao dịch bằng văn bản phải tuân thủ để giao dịch có hiệu lực pháp luật nên không thể dùng làm cơ sở để kê khai thuế, đăng ký chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng. Quy định này của Dự thảo mâu thuẫn với BLDS về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự tại Điều 117 và Điều 119, không phù hợp với pháp luật thuế, thiếu đồng bộ và thống nhất với Luật Đai đai (khoản 3, Điều 167, Điều 188), Luật Nhà ở (Điều 118, Điều 122). | Giá trị pháp lý của văn bản công chứng: văn bản công chứng có giá trị thi hành đối với các bên tham gia hợp đồng, giao dịch mà còn được các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác tôn trọng, bảo đảm thực hiện *(căn cứ để nộp thuế, đăng ký chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng dụng đất, cơ sở để xử phạt vi phạm hành chính...).* Những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị là chứng cứ không phải chứng minh trước Tòa[[13]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftn13" \o "). |
| Về trình tự, thủ tục | - Khi sàn xác nhận BĐS đã giao dịch qua sàn thì người quản lý, điều hành sàn không cần phải kiểm tra, xác định các yếu tố cấu thành quan hệ pháp luật dân sự (và họ cũng không được đào tạo về chuyên môn để làm những công việc này) khi các bên giao kết hợp đồng với nhau, không phải chịu trách nhiệm xác định năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự của chủ thể, về tính xác thực, hợp pháp trong nội dung thỏa thuận của các bên tham gia giao kết hợp đồng, và không phải chịu trách nhiệm về điều kiện có hiệu lực pháp luật của hợp đồng đó.  - Chỉ giới hạn giữa các bên với nhau, thủ tục không công khai với toàn xã hội. | - Khi thực hiện công chứng, công chứng viên phải kiểm tra, xác định đầy đủ các yếu tố cấu thành quan hệ pháp luật dân sự (chủ thể - khách thể - nội dung) khi các bên tham gia hợp đồng, giao dịch được yêu cầu công chứng, điều kiện về BĐS được tham gia giao dịch; phải bảo đảm chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp, phải xác định, hướng dẫn giải thích để các bên thống nhất thỏa thuận nội dung của hợp đồng, giao dịch bảo đảm tính xác thực, hợp pháp, không trái đạo đức xã hội.  - Công khai và được quy định rõ ràng trong luật với toàn xã hội. |
| Quy trình, thủ tục thực hiện xác nhận BĐS đã giao dịch qua sàn đơn giản khi chỉ cần giao dịch thành công, các bên ký hợp đồng với nhau thì người đại diện có thể ký giấy xác nhận này. | Quy trình, thủ tục công chứng chặt chẽ[[14]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftn14" \o ") ngay từ khâu tiếp nhận yêu cầu công chứng, kiểm tra thành phần hồ sơ, điều kiện về chủ thể, về đối tượng của hợp đồng, giao dịch, về nội dung cam kết, thỏa thuận và thống nhất ý chí của các bên có được pháp luật cho phép không rồi mới thụ lý, soạn thảo hợp đồng, lời chứng sau đó hướng dẫn các bên đọc kiểm tra lại nội dung để bảo đảm ý chí và sự thể hiện ý chí của các bên đúng với nội dung soạn thảo. Các bên đồng ý thì sẽ ký tên trước mặt công chứng viên, công chứng viên kiểm tra lại thông tin về nhân thân, chủ thể, tài sản, kiểm tra bản chính các giấy tờ được xuất trình, kiểm tra lịch sử giao dịch, thông tin ngăn chặn trước khi ký chứng nhận và đóng dấu để hợp đồng, giao dịch trở thành văn bản công chứng. |

**3. Một số nhận định và kiến nghị góp phần hoàn thiện Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (*sửa đổi*)**

Doanh nghiệp tham gia thị trường luôn gắn liền với trách nhiệm xã hội, đạo đức kinh doanh nhưng doanh nghiệp nào sinh ra cũng với mục đích chính là kinh doanh nhằm tìm kiếm lợi nhuận tối đa, chi phí tối thiểu nên phải có công cụ thể chế pháp luật để kiểm soát, vừa bảo đảm quyền tự do kinh doanh được thuận lợi, vừa bảo đảm hài hòa lợi ích, bảo vệ quyền lợi hợp pháp, chính đáng của người tiêu dùng, người giao kết hợp đồng, giao dịch với doanh nghiệp. Hiện nay, số vụ án liên quan đến đất đai chiếm trên 70% số vụ án được xét xử hàng năm. Trong giai đoạn từ 2013-2020, cơ quan hành chính các cấp tiếp nhận 324.241 đơn khiếu nại liên quan đến đất đai, chiếm 62,9% tổng số đơn khiếu nại[[15]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftn15" \o "). Trong khi đó, theo số liệu tổng kết 05 năm thi hành Luật Công chứng (2015-2020) của các địa phương chỉ có khoảng 0,01% các vụ tranh chấp liên quan đến hợp đồng, giao dịch đã được công chứng; số vụ việc có bản án yêu cầu bồi thường thiệt hại là rất ít, với số tiền khoảng hơn 12 tỷ đồng, nhiều địa phương không có trường hợp nào phải bồi thường[[16]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftn16" \o ").

Báo cáo thẩm tra Dự thảo Luật KDBĐS do Chủ nhiệm Uỷ ban Kinh tế của Quốc hội Vũ Hồng Thanh trình bày ngày 11/4/2023, đã chỉ ra thực tế có hiện tượng các sàn câu kết với nhau vì mục đích lợi nhuận làm nhiễu loạn thị trường, không phản ánh đúng quan hệ cung cầu, giá cả. Do đó, việc bắt buộc giao dịch BĐS qua sàn tiềm ẩn nguy cơ lợi dụng để độc quyền, câu kết, gây ảnh hưởng đến minh bạch thị trường và quyền lợi các bên trong KDBĐS. Sàn chỉ là một trong các phương thức để giao dịch, nên cho phép các bên tham gia được quyền chọn giao dịch qua sàn hoặc không qua sàn. Trong phiên họp của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 12/4/2023, Chủ tịch Quốc hội Vương Đình Huệ cũng đồng tình với kết quả thẩm tra này và đề nghị Ban soạn thảo tiếp thu, chỉnh sửa để Dự thảo Luật KDBĐS “quy định điều kiện thành lập sàn giao dịch, cơ chế hoạt động của sàn giao dịch còn tham gia hay không tham gia sàn giao dịch là quyền của người mua”[[17]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftn17" \o ").

Ngoài ra, nếu quy định sàn vừa có quyền thỏa thuận với chủ đầu tư để đưa hàng hóa BĐS lên sàn và thu phí dịch vụ đến khi giao dịch thành công lại có quyền xác nhận BĐS đó đã giao dịch qua sàn, thì sẽ không bảo đảm tính độc lập, vô tư, khách quan.

Trong điều kiện thực tế hiện nay, khi mà công tác quản lý, điều tiết thị trường, trong đó có thị trường BĐS, còn nhiều bất cập, rất nhiều vụ án liên quan đến doanh nghiệp KDBĐS vi phạm pháp luật khi ký hợp đồng, giao dịch với người mua, nhận chuyển nhượng dù chưa đủ điều kiện để huy động vốn, thậm chí lừa đảo. Chưa kể rất nhiều doanh nghiệp tìm đủ kiểu lách luật huy động vốn khi chưa đủ điều kiện[[18]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftn18" \o "), đơn giản vì vốn huy động từ khách hàng bao giờ chi phí cũng rẻ hơn vốn vay. Thậm chí có không ít trường hợp đã huy động được vốn qua hành vi lách luật dưới hình thức hợp đồng nguyên tắc, hợp đồng đặt cọc[[19]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftn19" \o "), đăng ký giữ chỗ… mà khi thị trường biến động gây bất lợi cho doanh nghiệp thì doanh nghiệp sẵn sàng đơn phương chấm dứt hợp đồng, cần nữa thì kiện khách hàng ra tòa để tuyên bố hợp đồng vô hiệu[[20]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftn20" \o "). Thực tiễn cho thấy, người mua luôn là bên yếu thế. Do đó, nếu pháp luật quy định các hợp đồng, giao dịch BĐS của các doanh nghiệp này khi ký với khách hàng dưới bất kỳ hình thức nào đều phải công chứng thì với vai trò độc lập, khách quan công chứng sẽ kiểm tra, giám sát việc tuân thủ pháp luật của chủ đầu tư, bảo vệ bên yếu thế, bảo đảm minh bạch, công bằng xã hội, góp phần củng cố niềm tin của người dân vào Nhà nước pháp quyền, sự tôn nghiêm của pháp luật. Phí công chứng cho doanh nghiệp KDBĐS cũng phải xem xét giảm trong thời gian tới để tạo thuận lợi cho các bên tham gia giao dịch.

Luật KDBĐS nên thiết lập cơ chế phân công, phối hợp, trong việc quản lý, giám sát thị trường BĐS của Nhà nước, nhưng cũng kiến tạo điều kiện để thị trường này phát triển bền vững, không còn tái diễn câu chuyện "bong bóng BĐS”. Để điều tiết, thúc đẩy tăng trưởng theo quy luật của thị trường thì hoạt động công chứng là công cụ với tư cách bên thứ ba độc lập, khách quan để bảo đảm an toàn pháp lý cho các bên giao dịch, phòng ngừa vi phạm pháp luật[[21]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftn21" \o "), góp phần củng cố niềm tin xã hội vào Nhà nước pháp quyền, để người dân được thụ hưởng thành quả và “an cư, lạc nghiệp”./.

[[1]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftnref1" \o ") Xem toàn văn Dự thảo Luật Đất đai tại: http://www.lapphap.vn/Pages/DuThao/XemGopY.aspx?iDDTVB\_DuThaoVanBan=1929&replyUrl=/Pages/DuThao/dsduthao.aspx.

[[2]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftnref2" \o ") Xem toàn văn Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) – Dự thảo Luật KDBĐS tại http://www.lapphap.vn/Pages/DuThao/XemGopY.aspx?iDDTVB\_DuThaoVanBan=1920&replyUrl=/Pages/DuThao/dsduthao.aspx.

[[3]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftnref3" \o ") Điểm e khoản 1 Điều 11 Luật Đầu tư năm 2020.

[[4]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftnref4" \o ") Khoản 6 Điều 61 Dự thảo Luật KDBĐS (sửa đổi).

[[5]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftnref5" \o ") Cổng Thông tin điện tử Quốc hội, Tổng thuật trực tiếp sáng 12/4: Khai mạc phiên họp Chuyên đề pháp luật tháng 4/2023 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, truy cập ngày 17/4/2023 từ <https://quochoi.vn/tintuc/Pages/tin-hoat-dong-cua-quoc-hoi.aspx?ItemID=74827>.

[[6]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftnref6" \o ") Theo Báo cáo số 119/BC-BTP ngày 27/4/2023 của Bộ Tư pháp, tính đến ngày 31/12/2022 cả nước có 3.216 CCV với 1.245 Văn phòng công chứng và 120 Phòng Công chứng. Số lượng các TCHNCC (nhất là các VPCC) phân bổ tại tất cả các địa bàn cấp huyện của 63/63 tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương.

[[7]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftnref7" \o ") Khoản 6 Điều 3 Luật KDBĐS 2014, khoản 11 Điều 3 dự thảo Luật KDBĐS (sửa đổi)

[[8]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftnref8" \o ") Khoản 1 Điều 2 Luật Công chứng 2014

[[9]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftnref9" \o ") Khoản 21 Điều 4 Luật Doanh nghiệp 2020, khoản 1, 6 Điều 3, Điều 70 Luật KDBĐS 2014 và khoản 1, khoản 11 Điều 3, Điều 61 dự thảo Luật KDBĐS (sửa đổi)

[[10]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftnref10" \o ") Điều 3 Luật Công chứng năm 2014

[[11]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftnref11" \o ") Anh Minh, Uỷ ban Kinh tế: Bán bất động sản qua sàn làm tăng chi phí, đội giá, truy cập ngày 12/4/2023 từ <https://vnexpress.net/uy-ban-kinh-te-ban-bat-dong-san-qua-san-lam-tang-chi-phi-doi-gia-4592298.html>

[[12]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftnref12" \o ") Khoản 2 Điều 4 Thông từ số 257/2016/TT-BTC ngày 11/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí công chứng

[[13]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftnref13" \o ") Điều 5 Luật Công chứng năm 2014; điểm c khoản 1 Điều 92, khoản 9 Điều 94, khoản 10 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

[[14]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftnref14" \o ") Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014.

[[15]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftnref15" \o ") Tài liệu triển khai Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban chấp hành Trung ương về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý, sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao” được Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính trình bày sáng ngày 21/7/2022.

[[16]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftnref16" \o ") Bộ Tư pháp, Báo cáo đánh giá tác động của chính sách trong đề nghị xây dựng Luật Công chứng (*sửa đổi*), Hà Nội, tháng 7/2022.

[[17]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftnref17" \o ") Bảo Yến, *Chủ tịch Quốc hội Vương Đình Huệ: Sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản để vừa bảo đảm quản lý chặt chẽ vừa kiến tạo phát triển bền vững*, <https://quochoi.vn/tintuc/Pages/tin-hoat-dong-cua-quoc-hoi.aspx?ItemID=74870>, truy cập ngày 17/4/2023.

[[18]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftnref18" \o ") Tấn Việt, *Chung cư Monarchy chưa nghiệm thu đã bán cho khách hàng*, <https://plo.vn/chung-cu-monarchy-chua-nghiem-thu-da-ban-cho-khach-hang-post627745.html>, truy cập ngày 26/9/2022;

Kiên Cường, *Sở Xây dựng khuyến cáo về đặt cọc, giữ chỗ mua nhà*, <https://plo.vn/so-xay-dung-khuyen-cao-ve-dat-coc-giu-cho-mua-nha-post660984.html>, truy cập ngày 26/9/2022;

Tấn Việt, *Dự án The Muse Đà Nẵng chưa được huy động vốn*, <https://plo.vn/du-an-the-muse-da-nang-chua-duoc-huy-dong-von-post683019.html>, truy cập ngày 15/8/2022.

[[19]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftnref19" \o ") Đình Sơn, *Sau 4 năm mua nhà, khách hàng nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng cọc*, <https://thanhnien.vn/sau-4-nam-mua-nha-khach-hang-nhan-duoc-thong-bao-cham-dut-hop-dong-185230418145458292.htm>, truy cập ngày 20/4/2023.

[[20]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftnref20" \o ") <https://thanhnien.vn/tai-chinh-kinh-doanh/la-lung-chu-dau-tu-kien-khach-hang-tuyen-hop-dong-vo-hieu-1390558.html>, truy cập ngày 15/8/2022.

[[21]](file:///C:\\Users\\VanDK\\Downloads\\4.%20LNTinh%20-%20Ban%20chat%20cua%20viec%20xac%20nhan%20qua%20san,%20tam%20bt.MT.doc" \l "_ftnref21" \o ") Mục 2 Phần I Nghị quyết số 172/2020/NQ-CP ngày 19/11/2020 của Chính phủ về chính sách phát triển nghề công chứng.

***(Nguồn tin: Bài viết được đăng tải trên Ấn phẩm Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp số 12 (484), tháng 06/2023.***