**Công chứng trong giao dịch bất động sản giúp phòng ngừa và ngăn chặn rủi ro**

Hoạt động công chứng có vị trí rất quan trọng, góp phần đảm bảo cho việc thực hiện các giao dịch bất động sản (BĐS) một cách minh bạch, đúng pháp luật, bảo đảm quyền lợi của các bên liên quan trong giao dịch. Việc này còn có vai trò kiểm soát để cảnh báo, phòng ngừa và ngăn chặn rủi ro cho người dân.

**Công chứng giữ vai trò quan trọng trong giao dịch BĐS**

Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) do Bộ Xây dựng soạn thảo đang được đưa ra lấy ý kiến rộng rãi. Trong đó, nhiều ý kiến cho rằng, không nên quy định sàn giao dịch BĐS làm thay cho công chứng, chứng thực, đẩy rủi ro pháp lý cho người dân, trong trường hợp một bên tham gia giao dịch là DN kinh doanh BĐS, tức các giao dịch nhà, căn hộ tại dự án BĐS.

Một số công chứng viên cho biết, để đảm bảo công bằng xã hội, bảo vệ bên yếu thế cũng như góp phần minh bạch thông tin trong thị trường BĐS thì các giao dịch về BĐS cần phải có sự xác nhận của một bên hoàn toàn độc lập, không phụ thuộc về mặt lợi ích với các chủ đầu tư kinh doanh BĐS. Có thể thấy vai trò này hiện nay đang do các tổ chức hành nghề công chứng thực hiện.

Thay vì yêu cầu phải thực hiện giao dịch qua sàn giao dịch BĐS như dự thảo đã nêu thì nên tăng cường, mở rộng phạm vi cho các tổ chức hành nghề công chứng bằng cách yêu cầu các giao dịch BĐS mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh BĐS cũng bắt buộc phải công chứng.

BĐS là tài sản lớn, liên quan tới nhiều thủ tục pháp lý phức tạp. Không phải người dân nào khi đi giao dịch cũng có thể đủ hiểu biết để kiểm tra, kiểm soát được. Việc công chứng trong trường hợp này sẽ có vai trò kiểm soát để cảnh báo, phòng ngừa và ngăn chặn rủi ro cho người dân. Ngoài ra, nếu chỉ giao dịch qua sàn BĐS, không qua bước công chứng, các cơ quan chức năng sẽ khó kiểm soát, xác định được giá bán nhà, đất một cách khách quan, để tránh thất thu thuế, do lúc này chỉ có bên sàn và chủ đầu tư đưa ra giá bán.

Liên quan đến vấn đề này, Phó Chủ tịch Hội Luật gia Việt Nam Trần Đức Long nhận định, thời gian qua biện pháp đăng ký hợp đồng mẫu tỏ ra chưa hiệu quả, do đó, có thể cân nhắc lựa chọn thiết chế công chứng vào một số giai đoạn khi tiến hành giao dịch BĐS (ví dụ, công chứng có thể cùng rà soát, xem xét các hợp đồng mẫu khi công ty kinh doanh BĐS đăng ký với cơ quan bảo vệ người tiêu dùng, công chứng tham gia vào quá trình đánh giá các điều kiện của BĐS khi đưa vào giao dịch…). Tất nhiên, điều này có thể khiến phát sinh một số chi phí nhất định song điều quan trọng nhất là đảm bảo được tính pháp lý an toàn cho các bên tham gia.

“Cần rà soát kỹ hơn yếu tố đồng bộ giữa Luật kinh doanh BĐS với một số luật liên quan trực tiếp đang cùng được xây dựng như Luật đất đai, Luật Nhà ở, Luật Công chứng, Luật Giao dịch điện tử..., qua đó có thể so sánh, đối chiếu và đồng bộ các quy định có liên quan đến giao dịch kinh doanh BĐS”, ông Trần Đức Long chia sẻ.

**Công chứng là một giải pháp hữu hiệu**

Góp ý vào Dự thảo Luật kinh doanh BĐS sửa đổi, CCV Phạm Văn Vĩnh, nguyên Chủ tịch Hội CCV tỉnh Hải Dương cho rằng, chúng ta đã và đang phải tốn công sức, tiền bạc để giải quyết hậu quả nặng nề từ những sai phạm nghiêm trọng trong việc cung cấp thông tin, thẩm định tình trạng pháp lý của các BĐS giao dịch qua sàn, hợp đồng, thủ tục giao dịch qua sàn, các vi phạm về “thổi giá” hay “làm giá”.

“Do đó, nhu cầu cấp thiết đặt ra là phải có cơ chế kiểm soát chặt chẽ hơn đối với các giao dịch BĐS và công chứng là một giải pháp hữu hiệu nhất tại thời điểm này thông qua năng lực chuyên môn của CCV, kiến thức pháp luật cũng như kinh nghiệm của họ”, CCV Phạm Văn Vĩnh kiến nghị.

Ông Đào Duy An, Tổng Thư ký Hiệp hội Công chứng viên Việt Nam kiến nghị, cần thiết phải bỏ khoản 6 Điều 61 để tránh chồng chéo và nhầm lẫn về giá trị của văn bản xác nhận giao dịch được thực hiện qua sàn với văn bản công chứng. Xác nhận giao dịch qua sàn không thể sử dụng làm căn cứ kê khai, tính thuế vì chưa thể bảo đảm rằng mức giá giao dịch đó phản ánh đúng giá trị giao dịch thật của các bên.

Ngoài ra, để đăng ký biến động, sang tên quyền sở hữu BĐS, giao dịch cần phải đáp ứng được các điều kiện về mặt hình thức quy định tại Điều 117 và Điều 119, Bộ luật Dân sự và quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch tại Luật Đất đai hoặc/và Luật Nhà ở.

Bài học từ những đại án thao túng thị trường chứng khoán, trái phiếu... trong thời gian qua chính là "hồi chuông cảnh tỉnh" cho việc cần xem xét kỹ lưỡng về vấn đề giao thẩm quyền kiểm soát thị trường kinh doanh BĐS cho các sàn. Việc quản lý và thu thuế phải do cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước quản lý và thực hiện theo chức năng.

Còn theo luật sư Đinh Thị Nguyên, Đoàn Luật sư TP Hà Nội, với các BĐS đã có sổ, giao dịch thông qua xác nhận của phòng công chứng thì với BĐS hình thành trong tương lai, cũng cần có sự thẩm định để đảm bảo quyền lợi cho người mua. Thực tế, có không ít tranh chấp căng thẳng, kéo dài giữa khách hàng chủ đầu tư vì khách hàng không được cung cấp thông tin đúng về dự án.

Do đó, cần thực hiện giao dịch qua sàn để có một đơn vị chịu trách nhiệm về những thông tin họ đưa ra, nhằm bảo vệ người tiêu dùng… Song cũng cần phải có quy định chặt chẽ hơn nữa đối với nghề môi giới BĐS. Đây phải là một ngành kinh doanh trong hệ sinh thái BĐS với nhiều yêu cầu khắt khe về kiến thức về thị trường, về luật, về định giá tài sản và phải có kinh nghiệm, đạo đức…

Mặt khác, chuyên gia luật này cũng viện dẫn, tại Điều 167, Luật Đất đai và Điều 122, Luật Nhà ở đều quy định, đối với các hợp đồng, giao dịch liên quan đến chuyển dịch quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà như mua bán, tặng cho, góp vốn… bắt buộc phải công chứng, chứng thực để bảo đảm an toàn pháp lý, quyền và lợi ích của hợp pháp của cá nhân, tổ chức, bởi đây là nhóm hợp đồng, giao dịch chứa đựng nhiều rủi ro, tranh chấp có thể xảy ra bất cứ lúc nào.

|  |
| --- |
| PGS.TS. Nguyễn Thị Nga, Phó Trưởng Khoa Pháp luật kinh tế, trường ĐH Luật Hà Nội cho rằng, nhà, đất là tài sản lớn, có giá trị cao đối với người dân, liên quan đến rất nhiều hồ sơ, thủ tục pháp lý,… rất phức tạp, mà bản thân mỗi người dân không phải ai cũng có thể kiểm tra, kiểm soát được, vì không phải ai cũng tường minh pháp luật về đất đai, nhà ở, đầu tư. Do đó, việc công chứng trong các giao dịch BĐS sẽ có vai trò kiểm soát để cảnh báo, phòng ngừa và ngăn chặn rủi ro cho người dân. |

Tác giả: Thái An

Nguồn: https://phapluatxahoi.kinhtedothi.vn/ky-5-cong-chung-trong-giao-dich-bat-dong-san-giup-phong-ngua-va-ngan-chan-rui-ro-330746.html