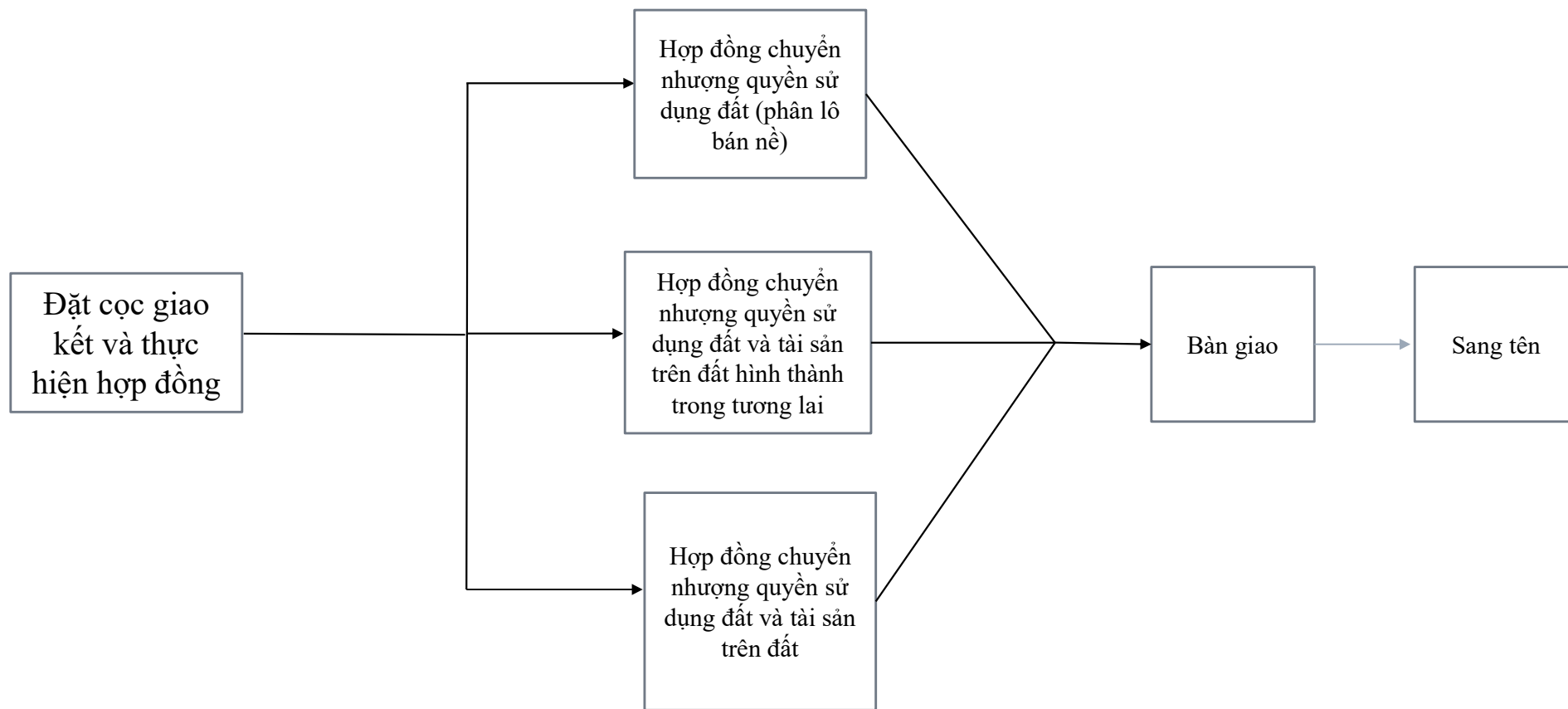




# Quy trình bán hàng dự án BĐS

---



## Đặt cọc giao kết hợp đồng

### Cơ sở pháp lý:

- +) *văn bản 153/BXD-QLN ngày 05/7/2019 của Bộ Xây Dựng trả lời Sở Xây Dựng.*
- +) *bản án số 210/2017/DS-PT ngày 01/12/2017 của tòa án nhân dân tỉnh Hà Nội.*
- +) *điều 328.1 BLDS 2015.*
- +) *điều 8.5 Luật KDBĐS 2014.*

Thời điểm đủ điều kiện giao kết:

- +) *đã được quyết định là chủ đầu tư.*
- +) *có quy hoạch 1/500 đã được phê duyệt*

Điều kiện hợp đồng:

- +) ***mục đích của việc đặt cọc chỉ là để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán** các sản phẩm là BĐS (sau khi sản phẩm này đủ điều kiện mua bán theo quy định PL).*
- +) *chủ đầu tư cam kết không sử dụng tiền cọc sai mục đích; không sử dụng tiền đặt cọc để huy động vốn.*
- +) *chủ đầu tư đưa ra một mốc thời gian cụ thể về thời điểm tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng.*

Ưu điểm:

- +) *không phải xin ý kiến thống nhất của cơ quan nhà nước.*
- +) *vượt qua được rào cản không được cho phép khách đặt chỗ trước khi ký hợp đồng góp vốn, hợp tác đầu tư, etc.*
- +) *nếu đến thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà khách không ký thì coi như đã từ bỏ cọc.*

## Giải thích cơ sở pháp lý:

Trước đây, các DN kinh doanh BĐS thường sử dụng hợp đồng góp vốn, hợp tác kinh doanh etc. để huy động động vốn từ khách hàng và cho phép khách đặt chỗ sớm. Cơ sở pháp lý cho việc huy động vốn trên quy định tại khoản 3 điều 19 nghị định 99/2015/NĐ-CP. Theo đó sau khi đáp ứng các quy định tại điều 19 và có **thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở Xây Dựng nơi có dự án, thì chủ đầu tư mới được phép huy động vốn**. Tuy nhiên theo khoản 2 điều 19. Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết quy định tại điểm này **chỉ được phân chia lợi nhuận bằng tiền và cổ phiếu; không được áp dụng hình thức huy động vốn tại điểm này hoặc các hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm là nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc .. Phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên huy động vốn**.

Trong vụ Sun Bay Park Hotel, chủ đầu tư đã lobby Bộ Xây Dựng đề ra [văn bản 153/BCS/QLN](#) ngày 05/7/2019 theo đó:

Lúc này chủ đầu tư Sunbay mới đủ 2 đk: là chủ đầu tư dự án và đã được UBND tỉnh phê duyệt QĐ 1/500.

Theo ý kiến BXD: nếu mục đích của việc đặt cọc chỉ là để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán các sản phẩm là BĐS (sau khi các sản phẩm này đủ điều kiện được mua bán theo quy định của pháp luật sẽ được chủ đầu tư và bên mua ký kết; chủ đầu tư cam kết không sử dụng tiền thỏa thuận đặt cọc sai mục đích; không sử dụng tiền đặt cọc để huy động vốn (theo điều 19 nghị định 99) thì không bị cấm theo quy định của pháp luật.

Pháp luật về dân sự và pháp luật về nhà ở không có quy định bắt buộc các tổ chức, cá nhân phải xin ý kiến thống nhất của cơ quan nhà nước khi thực hiện việc đặt cọc theo đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến trên của Bộ Xây Dựng được ủng hộ và củng cố bởi bản án 210/2017/DS-PT, theo đó Tòa Hà Nội cho rằng khoản tiền đặt cọc không phải huy động vốn xây dựng và hiện tại pháp luật không cấm việc ký thỏa thuận đặt cọc này.

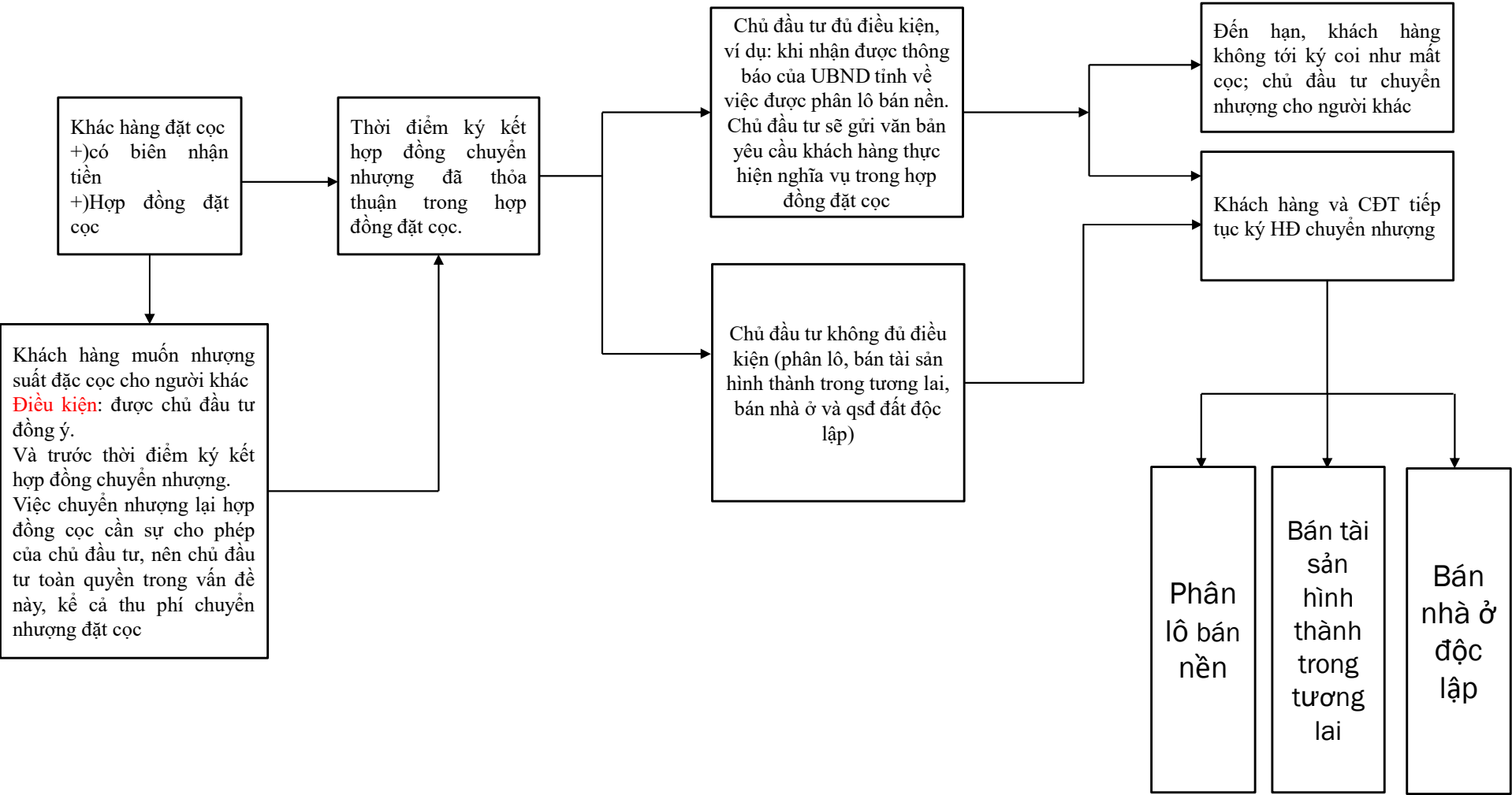
### Kết luận:

+) Sử dụng HĐ đặt cọc nhằm mục đích giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giúp CĐT chủ động trong việc ký kết HĐ đặt cọc với khách hàng; không phải đợi thông báo từ Sở xây dựng như huy động vốn; tỷ lệ đặt cọc không bị giới hạn.

+) khách hàng cảm thấy yên tâm vì đã được đặt cọc.

+) Tuy nhiên có vấn đề cần phải lưu ý vì thời điểm phê duyệt 1/500 vẫn chưa biết được phần diện tích nào phải xây dựng, phần diện tích nào được chuyển nhượng cho khách được tự xây nên cần phải lưu ý khách và quy định rõ trong hợp đồng.

+) Chủ đầu tư đưa ra một mốc cụ thể hiện hành hợp đồng chuyển nhượng.



Phân lô bán nền; mua bán nhà ở hình thành trong tương lai; mua bán nhà ở độc lập.

dự án nhà ở thương mại có thể phân chia thành 3 dạng gồm: đất nền (quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền), nhà ở độc lập (nhà ở riêng trên một thửa đất) và nhà chung cư. Căn cứ vào hình thái hiện trạng có thể phân chia bất động sản là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai (Điều 105, Bộ luật Dân sự 2015).

## PHÂN LÔ BÁN NỀN

### Điều kiện: điều 41 nghị định 43

a) Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; —————

b) Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải;

c) Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có);

d) Dự án thuộc khu vực, loại đô thị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền quy định tại Khoản 2 Điều này. *(Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại các khu vực không nằm trong địa bàn các quận nội thành của các đô thị loại đặc biệt; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị)*

thẩm quyền quy định tại điều 4 [nghị định 11/2013](#) và điều 11 [thông tư 20/2013/TTLT-BXD-BNV](#)

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, sau khi có **ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng**.

Điều kiện không nên thiếu

Nếu thiếu sẽ bị phạt hành chính theo NĐ 91/2019/NĐ-CP

## Mức phạt với trường hợp phân lô bán nền

(Căn cứ điều 21 nghị định 91/2019/NĐ-CP về xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai)

chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thiếu **một điều kiện hoặc đủ các điều kiện** nhưng chưa được ủy ban nhân dân tỉnh cho phép.

### Hình phạt chính:

Th1: chuyển nhượng dưới 0,5 héc-ta ---> phạt tiền 20 triệu đến 50 triệu.

Th2: chuyển nhượng từ 0,5 tới 1 héc-ta ----> phạt tiền từ 50 triệu đến 100 triệu.

Th3: chuyển nhượng từ 1 tới 3 héc-ta --> phạt từ 100 tới 200 triệu.

Th3: chuyển nhượng từ 03 héc-ta trở lên ---> phạt từ 200 tới 500 triệu.

### Biện pháp khắc phục hậu quả:

+) hoàn thành những điều kiện còn thiếu (ví dụ: chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính).

+) nộp lại khoản tiền thu lợi bất chính theo công thức:

$\text{số tiền bất chính phải nộp (lợi nhuận)} = \text{giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế theo các hợp đồng đã ký} - \text{chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng (nếu có)} - \text{tiền sử dụng đất đã nộp cho nhà nước} - \text{số thuế thu nhập đã nộp (nếu có)}$

chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thiếu **hai điều kiện trở lên**.

### Hình phạt chính:

Th1: chuyển nhượng dưới 0,5 héc-ta ---> phạt tiền 50 triệu đến 100 triệu.

Th2: chuyển nhượng từ 0,5 tới 1 héc-ta ----> phạt tiền từ 100 triệu đến 200 triệu.

Th3: chuyển nhượng từ 1 tới 3 héc-ta --> phạt từ 200 tới 500 triệu.

Th3: chuyển nhượng từ 03 héc-ta trở lên ---> phạt từ 500 triệu tới 1 tỷ.

### Biện pháp khắc phục hậu quả:

+) hoàn thành những điều kiện còn thiếu (ví dụ: chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính).

+) nộp lại khoản tiền thu lợi bất chính theo công thức:

$\text{số tiền bất chính phải nộp (lợi nhuận)} = \text{giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế theo các hợp đồng đã ký} - \text{chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng (nếu có)} - \text{tiền sử dụng đất đã nộp cho nhà nước} - \text{số thuế thu nhập đã nộp (nếu có)}$



## Giải thích cơ sở pháp lý

Nếu như tới thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng đã thỏa thuận mà chủ đầu tư đã đủ 4 điều kiện và có văn bản thống nhất của UBND tỉnh và Bộ xây dựng thì chủ đầu tư hoàn toàn chủ động với khách hàng, nếu khách hàng đến hạn mà không chịu ký hđ thì coi như đã vi phạm điều khoản đặt cọc và chủ đầu tư có quyền lấy khoản tiền đặt cọc này. Còn nếu đến thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà chủ đầu tư chưa đủ điều kiện thì CĐT vẫn chấp nhận ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng và chịu phạt hành chính cụ thể như sau:

Trong 4 điều kiện cần có ở điều 41 thì hai điều kiện

**a) phù hợp kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện và**

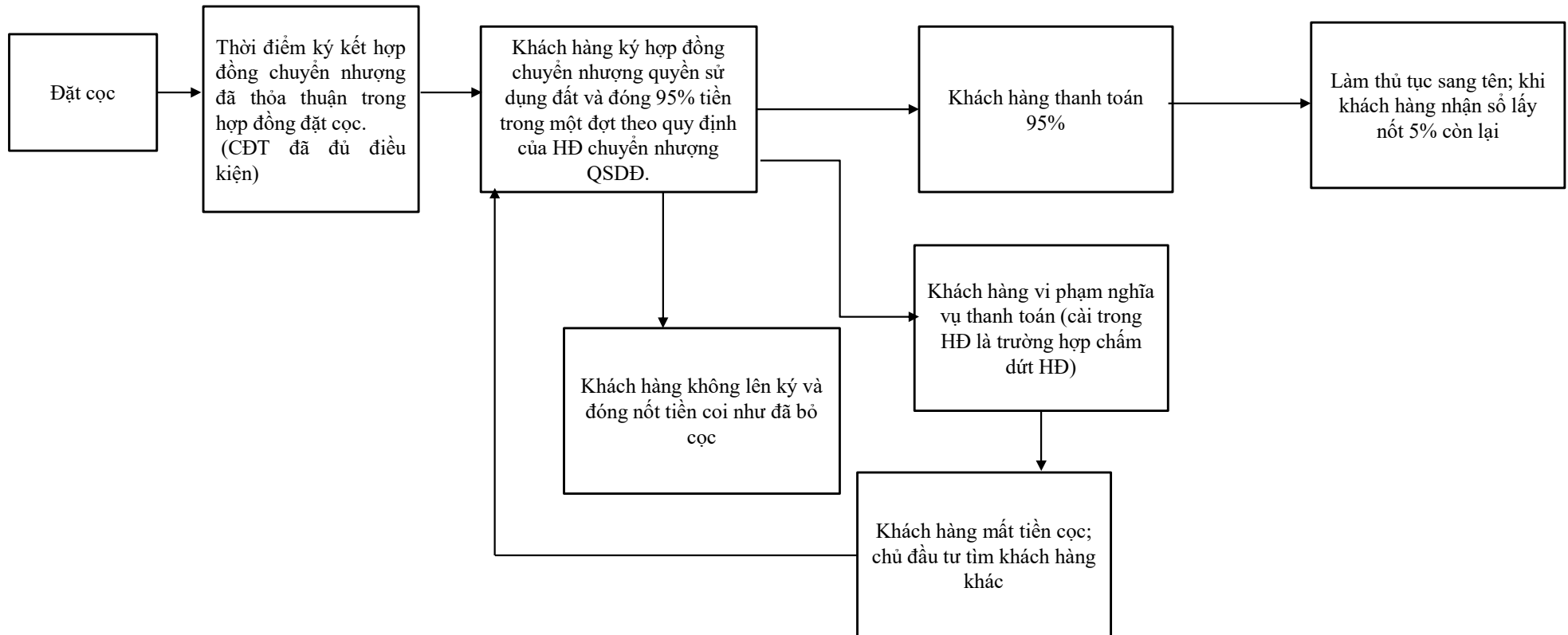
**d) thuộc loại đô thị được chuyển nhượng dưới hình thức phân lô bán nền**

là hai điều kiện không nên thiếu vì khi ký hợp đồng với khách hàng nếu gây cho khách hàng sự nhầm lẫn thông tin về việc lô đất có được phân lô bán nền không sẽ gây mất uy tín. Nếu không thì cần phải lobby Bộ Xây Dựng và UBND tỉnh để ra thêm quyết định điều chỉnh cho các lô không được phân lô bán nền cho khách.

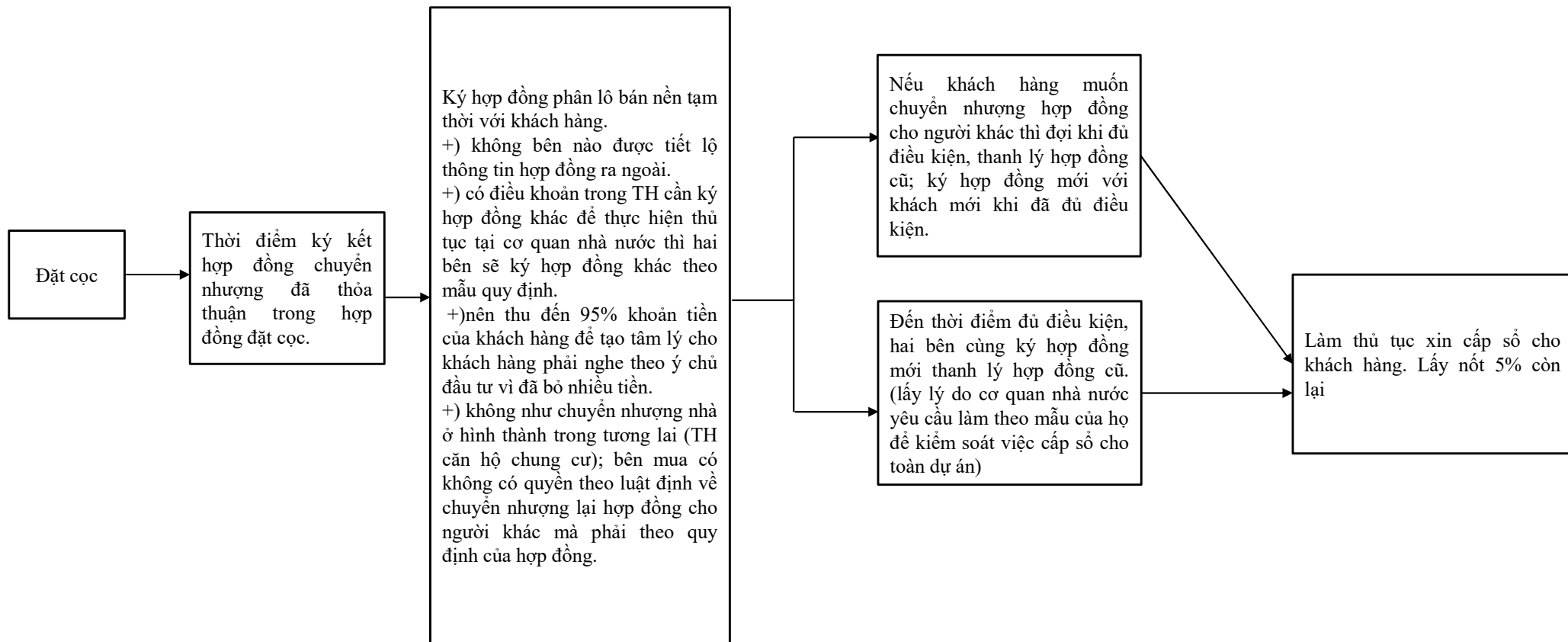
Còn trong trường hợp như thiếu văn bản của UBND tỉnh; chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì CĐT có thể cân nhắc lợi ích để đưa ra quyết định.

Có một điều cần lưu ý là không phải chủ đầu tư lúc nào vi phạm cũng phải chịu phạt. Căn cứ theo điều 4 nghị định 91/2019/NĐ-CP thì thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính là 2 năm kể từ sau khi thực hiện xong các nghĩa vụ trong hợp đồng và các văn bản đã ký (khách hàng được sang tên). Nếu sau đó 2 năm mà không bị phát hiện, ra quyết định xử phạt thì sẽ hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính.

## Quy trình phân lô bán nền các lô đủ điều kiện



## Quy trình phân lô bán nền các lô thiếu điều kiện



## Bán quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất hình thành trong tương lai

### Điều kiện:

*Căn cứ điều 55 Luật kinh doanh BĐS 2014.*

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.

*Căn cứ điều 56 Luật kinh doanh BĐS 2014:*

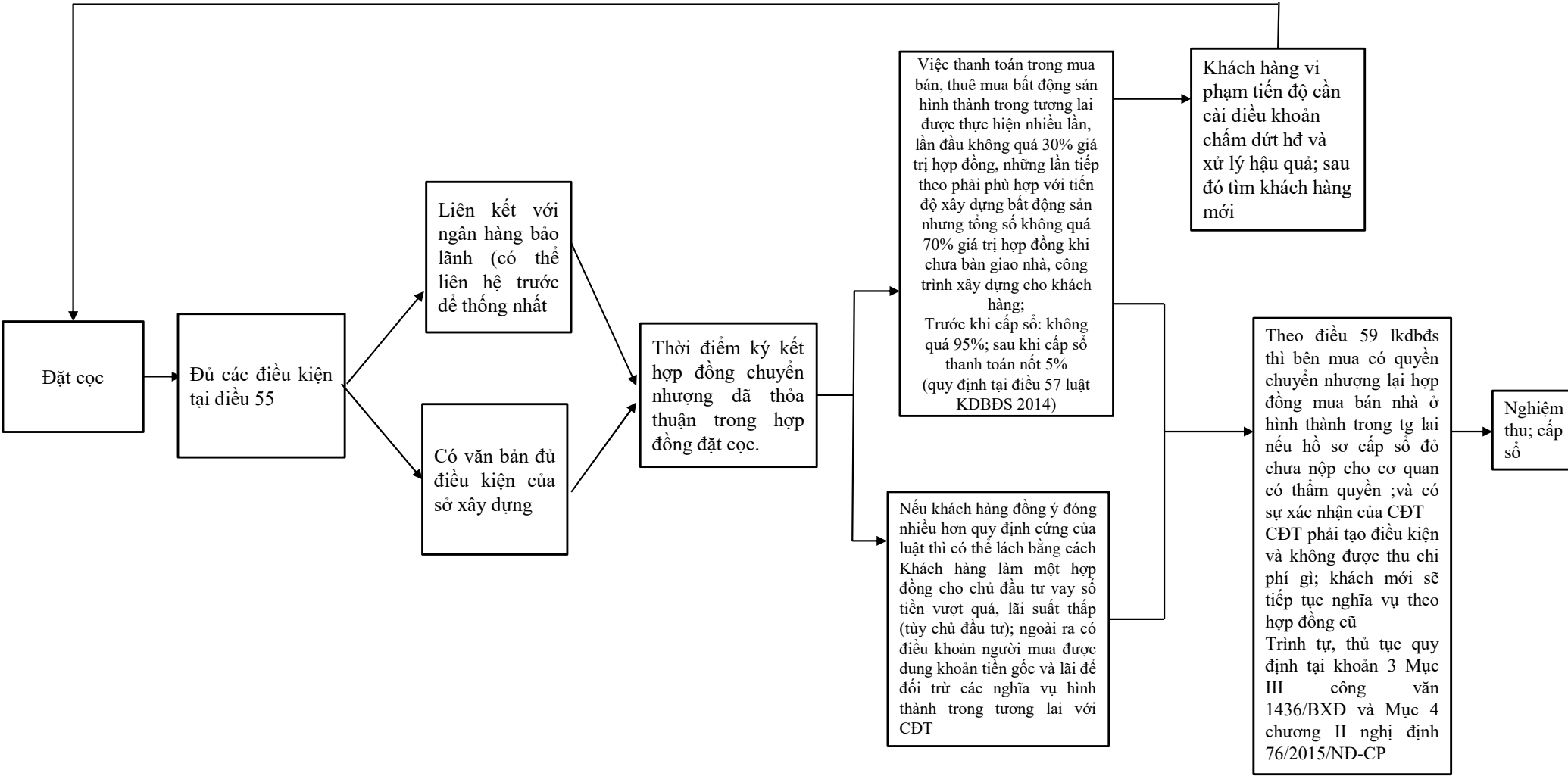
1. Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng.

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.

Căn cứ theo khoản 3.a; khoản 5 điều 57 nghị định 139/2017/NĐ-CP thì nếu thiếu sẽ bị phạt 250 triệu đến 300 triệu và đình chỉ hoạt động kinh doanh BĐS đến 12 tháng (không nên vi phạm).

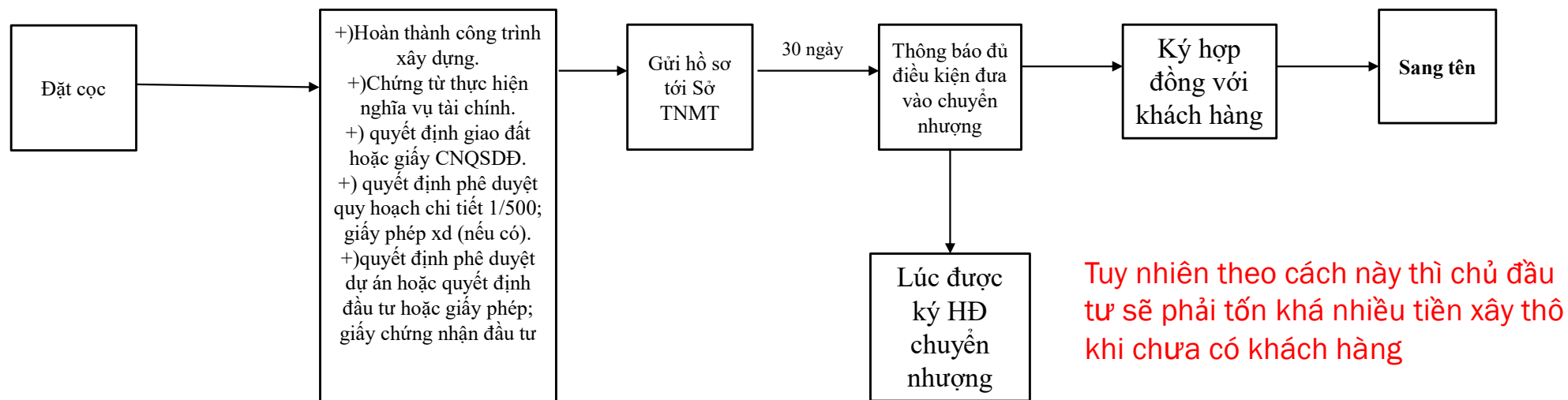
Không quy định rõ nhưng có thể hiểu là ngày làm việc

Căn cứ theo khoản 3.d; khoản 6.h điều 57 nghị định 139/2017/NĐ-CP thì nếu thiếu sẽ bị phạt 250 triệu đến 300 triệu và hoàn trả kinh phí (nếu có yêu cầu); bồi thường thiệt hại (nếu có); (CĐT chủ động; thường ít khi vi phạm)



## Bán quyền sử dụng đất và nhà ở có sẵn

Điều kiện: căn cứ theo điều 9 luật KDBĐS; điều 72 nghị định 43/2014/NĐ-CP; nghị định 01/2017/NĐ-CP thì bình thường nếu không thuộc hai trường hợp phân lô bán nền và hợp đồng tài sản hình thành trong tương lai, chủ đầu tư chỉ có thể đưa bất động sản vào kinh doanh khi đã hoàn thành công trình; sau đó trình sở tài nguyên môi trường kiểm tra (30 ngày từ khi nhận đủ hồ sơ); Sau khi hoàn thành việc kiểm tra; Sở sẽ gửi thông báo kiểm tra việc đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh chưa cho chủ đầu tư. Về mặt pháp lý thì đây mới là thời điểm chủ đầu tư được phép ký hợp đồng và ra sổ cho khách hàng. Quy trình đúng về mặt pháp lý sẽ như sau:



Quy trình bán quyền sử dụng đất và nhà ở có sẵn

