

KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN: CẦN THIẾT PHẢI HIỂU RÕ HỢP ĐỒNG



Các doanh nghiệp, cá nhân khi tham gia vào hoạt động kinh doanh bất động sản cần phải hiểu rõ những quy định của pháp luật về hợp đồng đối với loại hình kinh doanh này cũng như các giao dịch bất động sản cần thiết phải xác lập thông qua hợp đồng theo quy định của pháp luật để tránh rủi ro sau này.

Theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành, hoạt động kinh doanh bất động sản có hai loại là kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản. Theo đó, kinh doanh bất động sản là việc bỏ vốn đầu tư tạo lập, mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi. Kinh doanh dịch vụ bất động sản là các hoạt động hỗ trợ kinh doanh bất động sản và thị trường bất động sản, bao gồm các dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản.

Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản

Hợp đồng kinh doanh bất động sản bao gồm: Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng thuê bất động sản; Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm: Hợp đồng môi giới bất động sản; Hợp đồng định giá bất động sản; Hợp đồng tư vấn bất động sản; Hợp đồng đấu giá bất động sản; Hợp đồng quảng cáo bất động sản; Hợp đồng quản lý bất động sản.

Hợp đồng kinh doanh bất động sản có nhiều đặc điểm, nhưng những đặc điểm sau là những đặc điểm chủ yếu: Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải được lập thành văn bản, các bên được tự do, tự nguyện thoả thuận với nhau về giá cả, phương thức thanh toán, thời điểm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ; Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải đăng ký với cơ quan Nhà nước...

Trong thực tế vừa qua, đã có rất nhiều tranh chấp nảy sinh từ các hợp đồng liên quan đến kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ này. Lý do là các hợp đồng đó không tuân thủ các quy định về hình thức cũng như nội dung của hợp đồng, về đối tượng và chủ thể của hợp đồng dẫn đến nhiều thiệt hại đã xảy ra cho các chủ thể đã tham gia ký kết, trong đó thiệt hại nhiều nhất phải kể đến các nhà đầu tư cá nhân và các doanh nghiệp nhỏ lẻ mới tham gia thị trường – một thị trường được cho là mang lại nhiều lợi nhuận nhưng cũng chứa đựng nhiều rủi ro này.

Và cũng đã có nhiều hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết, giao dịch nhưng chẳng thấy đối tượng của hợp đồng – tức quyền sử dụng đất đâu mà chỉ giao dịch trên giấy. Thậm chí ngay cả khi có thấy tận nơi quyền sử dụng đất nhưng cũng không dám chắc đó có phải là đối tượng của hợp đồng kinh doanh bất động sản được phép giao dịch không nếu như bên đã được thế chấp ở ngân hàng trước đó?

Mấy tháng qua, các phương tiện thông tin đại chúng cũng đã phản ánh những tranh chấp dân sự khá sinh động giữa nhà đầu tư nước ngoài và người mua nhà ở tại khu đô thị Phú Mỹ Hưng xung quanh chuyện ai phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước, chủ đầu tư nước ngoài hay người dân đã mua nhà của chủ đầu tư? Có ý kiến thông cảm, bảo vệ quyền lợi của người mua nhà ở, cũng có ý kiến ủng hộ nhà đầu tư nước ngoài bán nhà ở. Trên thực tế, tranh chấp này không phải là lần đầu tiên xảy ra ở nước ta mà đã từng nảy sinh từ vài năm trước đó. Đây là một việc tưởng chừng rất đơn giản nhưng lại rất phức tạp. Phức tạp vì cũng một phần do các văn bản

quy phạm pháp luật của ta chồng chéo mâu thuẫn nhau, phức tạp là do cách hiểu và áp dụng pháp luật không thống nhất giữa các cơ quan nhà nước... Nhưng suy cho cùng mọi sự phức tạp này sẽ đơn giản hơn rất nhiều nếu như trong hợp đồng có một điều khoản quy định rõ về vấn đề này. Vẫn biết rằng, khi giao dịch mua bán tại đây, Phú Mỹ Hưng đã có hợp đồng, thậm chí có cả hai thứ tiếng là Việt và Anh thế nhưng những điều khoản trong hợp đồng đó lại mang nhiều tính nguyên tắc hơn là cụ thể. Và như phản ánh của người dân là nhiều điều khoản trong hợp đồng không rõ ràng, có thể hiểu theo nhiều cách khác nhau. Còn người dân thì... mua được căn hộ gốc trong thời điểm này là quá tốt rồi và không đòi hỏi gì hơn nên khi công ty đưa hợp đồng cứ thế là ...ký. Hậu quả là, hiện cơ quan thuế đang đòi các khách hàng này phải nộp tiền sử dụng đất cho các căn hộ của mình.

Một vài lưu ý

Đối với hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản theo hình thức ứng tiền trước, trả chậm, trả dần thì các chủ đầu tư dự án cần phải tiến hành thoả thuận về từng nội dung cụ thể về mua bán nhà, công trình hình thành trong tương lai theo hình thức ứng tiền trước. Các doanh nhân khi tham gia giao kết phải thận trọng và tuân thủ các quy định của pháp luật vì đây là tài sản chưa có thật vào thời điểm giao kết.

Chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản và khách hàng được thỏa thuận trong hợp đồng về việc mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo hình thức ứng tiền trước và phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây: Việc ứng tiền trước được thực hiện nhiều lần, lần đầu chỉ được thực hiện khi chủ đầu tư đã xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ cho bất động sản theo nội dung, tiến độ của dự án đã được phê duyệt, các lần huy động tiếp theo phù hợp với tiến độ thực hiện đầu tư tạo lập bất động sản; Chủ đầu tư phải sử dụng đúng mục đích tiền ứng trước của khách hàng để đầu tư tạo lập bất động sản; Khách hàng ứng tiền trước được hưởng giá mua, giá chuyển nhượng bất động sản tại thời điểm ký hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; Trường hợp chủ đầu tư giao bất động sản chậm tiến độ ghi trong hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm với khách hàng theo hợp đồng và phải trả cho khách hàng một khoản tiền lãi của phần tiền ứng trước tính theo lãi suất vay ngân hàng thương mại tại thời điểm giao bất động sản tương ứng với thời gian chậm tiến độ; Trường hợp khách hàng không thực hiện đúng cam kết về việc ứng tiền trước trong hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm với chủ đầu tư theo hợp đồng và phải trả cho chủ đầu tư một khoản tiền lãi của số tiền chậm trả tính theo lãi suất vay ngân hàng

thương mại tại thời điểm trả tiền tương ứng với thời gian chậm trả;

Các bên được thỏa thuận trong hợp đồng về việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản theo hình thức trả chậm, trả dần và phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây: Số tiền trả chậm, trả dần; thời gian trả chậm, trả dần phải được thỏa thuận trong hợp đồng; Bên bán, bên chuyển nhượng được bảo lưu quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản cho đến khi bên mua, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền và thực hiện các nghĩa vụ khác trong hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; Bên mua, bên nhận chuyển nhượng bất động sản được sử dụng bất động sản, có quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản sau khi đã trả hết tiền và thực hiện các nghĩa vụ khác trong hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Một số bất cập về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Nhà ở hình thành trong tương lai là loại hình ngày càng phổ biến ở nước ta. Mặc dù Nhà nước cũng đã ban hành nhiều văn bản pháp luật quy định về việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, do giao dịch này rất đa dạng nên các quy định pháp luật có nhiều điểm chưa thống nhất dẫn đến thực tiễn có nhiều bất cập, ảnh hưởng đến người tham gia quan hệ mua bán và hoạt động quản lý của các cơ quan có thẩm quyền...Do đó, việc nghiên cứu làm rõ về việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Nhà ở, Bộ luật Dân sự, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành là rất cần thiết. Bài viết sau đây tác giả xin bàn về một số bất cập và đưa ra một số đề xuất sửa đổi các quy định của pháp luật nhằm đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả của Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Nhà ở không chỉ là một loại tài sản có giá trị lớn phục vụ nhu cầu gia đình, cá nhân mà còn là yếu tố phản ánh sự phát triển của đất nước. Cùng với sự phát triển của xã hội, nhu cầu nhà ở ngày càng tăng cao, các loại hình nhà ở ngày càng đa dạng phong phú phù hợp với nhu cầu xã hội.

Nhà ở hình thành trong tương lai là loại hình ngày càng phổ biến ở nước ta. Tính đến thời điểm hiện tại, nhà nước cũng đã ban hành nhiều văn bản pháp luật quy định chi tiết hơn về việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, do giao dịch này tồn tại nhiều quan điểm khác nhau nên các quy định có nhiều điểm chưa thống nhất dẫn đến thực tiễn có nhiều bất cập, nhiều cách hiểu khác nhau. Những bất cập này ảnh hưởng xấu cho những người tham gia quan hệ mua bán và hoạt động quản lý của các cơ quan có thẩm quyền.

Do đó, việc nghiên cứu làm rõ về việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy

định của Luật Nhà ở, Bộ luật Dân sự, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành là rất cần thiết. Bài viết sau đây tác giả xin bàn về một số bất cập và đưa ra một số đề xuất sửa đổi các quy định của pháp luật nhằm đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả của Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Khái niệm nhà ở hình thành trong tương lai và hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Khái niệm nhà ở hình thành trong tương lai

Nhà ở hình thành trong tương lai là một loại tài sản hình thành trong tương lai, giao dịch về nhà ở hình thành trong tương lai chịu sự điều chỉnh chung của pháp luật về tài sản hình thành trong tương lai và pháp luật về nhà ở.

Nhà ở tiếp cận dưới góc độ của khoa học pháp lý là đối tượng điều chỉnh của nhiều ngành luật và mỗi ngành luật lại có cách hiểu từ những khía cạnh khác nhau: Theo pháp luật về dân sự thì nhà ở là một loại tài sản bất động sản, là đối tượng của một số giao dịch dân sự như giao dịch về mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, cho thuê nhà ở, thế chấp nhà ở... Theo pháp luật về xây dựng thì nhà ở được hiểu là một loại công trình xây dựng, là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, được xây dựng theo thiết kế.

Theo Khoản 1 Điều 3, Luật Nhà ở năm 2014 thì nhà ở “là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân”.

Nhà ở hình thành trong tương lai là khái niệm có nội hàm hẹp và là một loại tài sản hình thành trong tương lai. Nói đến nhà ở hình thành trong tương lai thì người ta có thể hiểu một cách đơn giản nhất là nhà đó ở thời điểm hiện tại chưa được hình thành và có các điều kiện, cơ sở nhất định để thấy rằng nhà đó sẽ được xây dựng hoàn thành trong tương lai.

Theo Khoản 4 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì nhà ở hình thành trong tương lai được định nghĩa như sau: “ 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”

Khái niệm hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận