

TRƯỜNG CAO ĐẲNG XÂY DỰNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
KHOA KINH TẾ VÀ QUẢN LÝ XÂY DỰNG
BỘ MÔN KINH TẾ

MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

(Giáo trình lưu hành nội bộ)

Mục lục

PHẦN 1	3
KIẾN THỨC CƠ BẢN VỀ NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN	3
CHƯƠNG 1	4
GIỚI THIỆU NGÀNH KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	4
CHƯƠNG 2	9
BẤT ĐỘNG SẢN VÀ KHUNG PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN BẤT ĐỘNG SẢN	9
CHƯƠNG 3	16
TÀI CHÍNH BẤT ĐỘNG SẢN – NHỮNG ĐIỀU CẦN BIẾT.....	16
CHƯƠNG 4	27
THẨM ĐỊNH GIÁ TRỊ BẤT ĐỘNG SẢN	27
CHƯƠNG 5	34
MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN	34
PHẦN 2	38
KỸ NĂNG CƠ BẢN CẦN CÓ CỦA NGƯỜI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN	38
CHƯƠNG 6	39
GIAO TIẾP VÀ ĐÀM PHÁN TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.....	39
CHƯƠNG 7	44
CÁC BƯỚC THỰC HIỆN THƯƠNG VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN	44
CHƯƠNG 8	46
MARKETING BẤT ĐỘNG SẢN	46
CHƯƠNG 9	50
KỸ THUẬT CHỐT GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN	50

TaiLieu.vn

PHẦN 1

KIẾN THỨC CƠ BẢN VỀ NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

CHƯƠNG 1

GIỚI THIỆU NGÀNH KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Mục đích

Khi hoàn tất chương này học viên cần:

- ✓ **Xác định được** các công việc khác nhau trong lĩnh vực bất động sản; những tổ chức chuyên nghiệp hỗ trợ.
- ✓ **Mô tả được** cung – cầu trong thị trường bất động sản
- ✓ **Giải thích được** các yếu tố ảnh hưởng đến cung cầu bất động sản
- ✓ **Định nghĩa được** các thuật ngữ sau:
 - Môi giới bất động sản
 - Định giá bất động sản
 - Quản lý bất động sản

GIỚI THIỆU CHUNG

Bất động sản là một lĩnh vực rộng, liên quan đến nhiều đối tượng, bất cứ ai cũng ít nhất một lần tham gia vào các giao dịch bất động sản (nhu cầu ở là một nhu cầu thiết yếu của con người. Chương này sẽ giới thiệu các ngành nghề khác nhau của ngành bất động sản, thị trường bất động sản (cung cầu bất động sản) để người đọc có cái nhìn tổng quát về ngành kinh doanh bất động sản.

KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN – MỘT NGÀNH KINH DOANH RẤT LỚN NHIỀU ĐỐI TƯỢNG THAM GIA.

Giao dịch liên quan đến bất động sản diễn ra quanh bạn một cách thường xuyên và liên tục. Các ví dụ về giao dịch và tham gia vào thị trường bất động sản như: một công ty thuê bất động sản thương mại hoặc thuê mặt bằng trong một trung tâm mua sắm; chủ một cao ốc cho một cặp vợ chồng thuê căn hộ; một chuyên gia định giá cho ý kiến chuyên môn về giá trị của một mảnh đất; phổ biến nhất là một gia đình bán căn nhà cũ và mua một căn nhà mới... Những người sử dụng dịch vụ bất động sản gồm người mua người bán nhà, người thuê và người cho thuê nhà đất, nhà đầu tư và nhà phát triển dự án. Như vậy hầu như tất cả mọi người, vào một thời điểm nào đó đều có tham gia vào giao dịch bất động sản.

Tất cả các yếu tố đó tạo ra một ngành kinh doanh lớn với những giao dịch phức tạp, giá trị lớn. Các giao dịch này cần tới những cá nhân đã qua đào tạo, có các kiến thức nhất định liên quan đến bất động sản nhưng luật liên quan đến bất động sản, kiến thức về tài chính ngân hàng, bảo hiểm, định giá, marketing, kỹ năng giao tiếp... Tất cả mọi người đều nên dựa vào kỹ năng và kiến thức của các chuyên gia bất động sản được cấp phép.

BẤT ĐỘNG SẢN – NGÀNH KINH DOANH NHIỀU LĨNH VỰC

Hiện nay có nhiều người vẫn cho rằng ngành kinh doanh bất động sản chỉ bao gồm những người môi giới (mà vẫn thường gọi là “cò nhà đất”). Thật ra, ngành bất động sản có rất nhiều chuyên môn như định giá bất động sản; huy động vốn, phân chia và phát triển dự án; tư vấn bất động sản; đào tạo về lĩnh vực bất động sản; quản lý bất động sản; môi giới bất động sản.

Môi giới bất động sản-

Môi giới bất động sản là công việc đưa mọi người đến với nhau trong một giao dịch bất động sản. Nhà môi giới bất động sản đóng vai trò làm cầu nối liên lạc giữa các bên trong đàm phán liên quan đến bất động sản. Nhà môi giới là một người hoặc một công ty được cấp phép để thực hiện mua bán, trao đổi, thuê và cho thuê bất động sản cho những người khác và được trả phí cho những dịch vụ đó.

Định giá

Định giá là quá trình ước tính giá trị thị trường của một bất động sản dựa trên các phương pháp đã được xác lập và đánh giá chuyên môn của định giá viên. Mặc dù thông qua đào tạo các nhà môi giới có một số hiểu biết về quy trình và các phương pháp định giá nhưng trong rất nhiều giao dịch, các bên vẫn thường đòi hỏi định giá chuyên nghiệp. Một định giá viên phải có kiến thức về các phương pháp định giá.

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. Bằng cách thuê quản lý tài sản cố định, người chủ sở hữu được giải phóng khỏi nhiệm vụ quản lý hàng ngày như tìm người thuê mới, thu tiền hàng tháng, thay đổi hoặc xây mới không gian cho thuê, gọi dịch vụ sửa chữa. Khối lượng công việc của quản lý tài sản cố định phụ thuộc vào các điều khoản trong hợp đồng (thỏa thuận quản lý). Cho dù được quy định như thế nào thì trách nhiệm cơ bản của nhà quản lý vẫn là bảo vệ vốn đầu tư và tối đa hóa lợi nhuận của chủ sở hữu.

Huy động vốn

Huy động vốn là hoạt động cung cấp vốn để thực hiện được các giao dịch về bất động sản. Hiện nay, phần lớn các giao dịch bất động sản đều được huy động vốn theo cách cho vay thế chấp hoặc vay tín chấp, đảm bảo bởi tài sản cố định. Các cá nhân tham gia vào quá trình huy động vốn bất động sản có thể làm việc tại các ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng, ngân hàng cho vay thế chấp. Ngày nay có rất nhiều người tìm đến với nhà môi giới thế chấp. Nhà môi giới thế chấp thực hiện công việc theo dõi và thiết lập khoản vay nhà tốt nhất cho bạn.

Phân chia và phát triển bất động sản

Phân chia là tách nhỏ một đơn vị tài sản cố định ra thành nhiều gói nhỏ hơn. Phát triển bao gồm xây dựng các lợi ích cải thiện trên phần dự án đó. Những cải thiện này có thể làm tại chỗ hoặc không tại chỗ. Phân chia và phát triển dự án là hai quá trình thường xuyên có mối quan hệ với nhau nhưng chúng lại là những quá trình độc lập.

Tư vấn

Tư vấn là việc cung cấp cho khách hàng những ý kiến tư vấn độc lập có giá trị chuyên ngành cao. Nhà tư vấn sẽ giúp cho khách hàng lựa chọn được từ nhiều phương án mua bán hoặc đầu tư tài sản cố định khác nhau. Vai trò của nhà tư vấn là trang bị cho khách hàng những thông tin cần thiết để đi tới quyết định chính xác.

Giáo dục đào tạo

Đào tạo chuyên ngành bất động sản dành cho những người hành nghề và người sử dụng dịch vụ bất động sản. Hệ thống các trường học, các tổ chức nghề nghiệp mở các khóa đào tạo về bất động sản.

CÁC TỔ CHỨC CHUYÊN NGHIỆP TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

Tại Việt Nam, có nhiều tổ chức hoạt động phục vụ ngành kinh doanh bất động sản. Hiệp hội Bất động Việt Nam (VNREA) là một tổ chức xã hội - nghề nghiệp của các tổ chức, cá nhân liên quan đến lĩnh vực bất động sản, nhằm mục đích hợp tác, liên kết hỗ trợ giúp đỡ lẫn nhau trong việc phát triển các hoạt động chuyên môn, nâng cao hiệu quả hoạt động.

Hội Môi giới bất động sản Việt nam (VARIS) là tổ chức trực thuộc Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, được tổ chức và hoạt động theo nguyên tắc tự nguyện. Hội Môi giới bất động sản là tổ chức đại diện cho các nhà môi giới, các đơn vị sàn giao dịch, doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực môi giới bất động sản.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Thị trường là nơi mua và bán hàng hóa. Bất động sản là một loại hàng hóa đặc biệt nên thị trường bất động sản cũng có những đặc trưng riêng của nó.

Cung và cầu bất động sản

Giá cả hàng hóa, dịch vụ trong thị trường nhìn chung được xác lập trên cơ sở vận hành của quy luật cung – cầu. Về cơ bản, khi cung tăng mà cầu giữ ổn định thì giá có xu hướng giảm; khi cầu tăng mà cung giữ ổn định thì giá có xu hướng tăng.

Độc nhất và cố định là hai đặc tính của bất động sản mà có ảnh hưởng lớn nhất đến thị trường bất động sản. Độc nhất có nghĩa là không có hai bất động sản nào giống nhau hoàn toàn, mỗi bất động sản có một vị trí địa lý riêng. Cố định có nghĩa là không thể di dời bất động sản để thỏa mãn cầu ở nơi nguồn cung không đủ. Người mua cũng không thể dễ chuyển đến nơi có nguồn cung lớn hơn. Chính vì lý do đó thị trường bất động sản mang tính địa phương. Mỗi khu vực địa lý có những loại bất động sản khác nhau và những điều kiện khác nhau tác động đến giá cả.

Thực tế

Hiện nay, với sự tiến bộ của công nghệ và thay đổi trên thị trường đã mở rộng thị trường bất động sản địa phương chuyên nghiệp hơn. Không còn bị hạn chế ở một khu vực nhỏ, các nhà môi giới và nhà kinh doanh bất động sản có thể theo dõi xu hướng và điều kiện tại nhiều thị trường bất động sản ở các địa phương khác, khu vực khác. Các thiết bị công nghệ, công cụ kỹ thuật số (máy tính, mạng thông tin, điện thoại thông minh...) và các công cụ khác ngày một nhiều đang trở thành công cụ đắc lực giúp các nhà bất động sản có thể hoạt động chuyên nghiệp và dẫn đầu thị trường phát triển.

Mặc dù có thể dự báo cầu và cung bất động sản nhưng có thể sẽ có những sự kiện diễn ra làm thay đổi dự báo này như thiên tai động đất, bão lụt có thể phá vỡ xu hướng thị trường; những thay đổi bất ngờ trong thị trường tài chính hay sự kiện địa phương như di dời nhà máy sẽ thay đổi thị trường bất động sản.

Những yếu tố ảnh hưởng tới cung bất động sản gồm sự quản lý và chính sách tài chính của Nhà nước; lực lượng lao động và chi phí nguyên vật liệu, xây dựng

Các yếu tố ảnh hưởng đến cung trong thế cân bằng cung cầu bất động sản: sự quản lý và chính sách tài chính của Nhà nước; lực lượng lao động và chi phí xây dựng, nguyên vật liệu .

Sự quản lý và chính sách tài chính của Nhà nước

Hầu như hành động nào của Chính phủ cũng gây ảnh hưởng tới thị trường bất động sản, chính sách tiền tệ của chính phủ có thể gây ảnh hưởng lớn đến thị trường bất động sản; quy định về môi trường, chính sách thuế liên quan đến bất động sản, ...

Thực tế

Tại Việt Nam, Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý Nhà nước về đất đai. Nhà nước có thể điều tiết nguồn cung theo nhu cầu của xã hội, Nhà nước tạo ra nguồn cung dựa vào chính sách quy hoạch đô thị, đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng...

Chính quyền địa phương cũng có thể gây ảnh hưởng đến nguồn cung. Việc quản lý đất đai, quy chế về xây dựng, việc hoạch định chi tiết làm ổn định và có thể làm tăng giá trị bất động sản. Việc dành riêng các khu đất cho các mục đích công cộng, an sinh xã hội như trường học, công viên giúp định hình thị trường.

Việc xác lập tỷ lệ lãi suất của các ngân hàng thương mại ảnh hưởng nhiều đến người tham gia giao dịch bất động sản. Thuế bất động sản là một nguồn thu của chính quyền địa phương. Chính sách thuế bất động sản có thể gây ảnh hưởng tiêu cực hoặc tích cực. Thuế cao có thể cản trở các nhà đầu tư. Những ưu tiên về thuế có thể thu hút được

các doanh nghiệp mới. Việc thu hút được các doanh nghiệp làm cho số lượng việc làm tăng và thị trường bất động sản nhà ở cũng được mở rộng.

Lực lượng lao động và chi phí xây dựng, nguyên vật liệu

Sự thiếu hụt về lực lượng lao động, đặc biệt là lao động lành nghề hay chi phí nguyên vật liệu tăng có thể làm giảm số lượng công trình mới. Chi phí xây dựng tăng có thể được chuyển qua người mua hoặc người bán thông qua việc tăng giá bán hoặc giá cho thuê. Việc này có thể làm cho thị trường bất động sản chậm lại.

Các yếu tố ảnh hưởng đến cầu bất động sản gồm dân số học, đặc điểm dân cư; việc làm và mức lương

Dân số

Cầu về nhà ở tăng lên cùng với dân số. Việc tăng dân số cũng tạo ra nhu cầu tăng cao về cơ sở hạ tầng. Sự dịch chuyển dân số làm cho giảm cầu bất động sản ở vùng này nhưng lại làm cho tăng cầu ở vùng kia.

Đặc điểm dân số

Đặc điểm cộng đồng dân cư (quy mô gia đình, độ tuổi, mức thu nhập, lối sống ...) là yếu tố quan trọng quyết định số lượng và loại nhà ở tại cộng đồng đó.

Việc làm và mức lương

Tăng trưởng kinh tế cao, làm cho gia tăng thu nhập, chi tiêu và khả năng tích lũy tăng lên. Khi đó cầu về nhà ở sẽ tăng. Ngược lại khi cơ hội việc làm ít hay thu nhập thấp thì nhu cầu về bất động sản thường giảm.

Thực tế

Sự dịch chuyển lao động từ khu vực nông thôn sang khu vực thành thị, khu công nghiệp làm cho có sự thay đổi về cầu bất động sản. Nông thôn, quỹ đất còn khá rộng, mật độ dân số thấp, cầu nhà đất không tạo ra nhiều áp lực. Ngược lại, ở thành thị, mật độ dân số cao, quỹ đất hẹp, dẫn tới áp lực cao, cầu bất động sản cao.

Trên thực tế, thị trường bất động sản thường bị ảnh hưởng nhiều bởi những “ông chủ lớn”. Việc họ chuyển đến hoặc rút lui kéo theo nhiều thay đổi mà có thể ảnh hưởng đến cầu bất động sản. Các nhà bất động sản nên chú ý trước các kế hoạch kinh doanh của các doanh nghiệp tại địa phương.

TỔNG KẾT CHƯƠNG 1

Môi giới bất động sản là công việc đưa mọi người đến với nhau trong một giao dịch bất động sản.

Định giá là quá trình ước tính giá trị thị trường của một bất động sản dựa trên các phương pháp đã được xác lập và đánh giá chuyên môn của định giá viên

Quản lý bất động sản là 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.

Huy động vốn là hoạt động cung cấp vốn để thực hiện được các giao dịch về bất động sản

Phân chia là tách nhỏ một đơn vị tài sản cố định ra thành nhiều gói nhỏ hơn. **Phát triển** bao gồm xây dựng các lợi ích cải thiện trên phần dự án đó.

Tư vấn là việc cung cấp cho khách hàng những ý kiến tư vấn độc lập có giá trị chuyên ngành cao

Thị trường bất động sản hoạt động theo nguyên tắc cung – cầu. Độc nhất và có định là hai đặc tính của bất động sản mà có ảnh hưởng lớn nhất đến thị trường bất động sản

Các yếu tố ảnh hưởng đến cung trong thế cân bằng cung cầu bất động sản: sự quản lý và chính sách tài chính của Nhà nước; lực lượng lao động và chi phí xây dựng, nguyên vật liệu .

Các yếu tố ảnh hưởng đến cầu bất động sản gồm dân số học, đặc điểm dân cư; việc làm và mức lương

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- 1) Trần Tiến Khai. (2014). *Nguyên lý bất động sản*. Nhà xuất bản Lao động – Xã hội
- 2) Website vnrea.vn

TaiLieu.vn

CHƯƠNG 2

BẤT ĐỘNG SẢN VÀ KHUNG PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN BẤT ĐỘNG SẢN

Mục đích

Khi hoàn tất chương này học viên cần:

- ✓ **Xác định được:** các cơ quan Nhà nước luật liên quan đến bất động sản
- ✓ **Mô tả được:** các đặc điểm của bất động sản
- ✓ **Phân biệt được:** các khái niệm đất đai, bất động sản, tài sản cố định
- ✓ **Giải thích được:** các luật chi phối tới hoạt động liên quan đến bất động sản.
- ✓ **Định nghĩa được:** các thuật ngữ sau:
 - Đất đai
 - Bất động sản
 - Tài sản cố định hữu hình

GIỚI THIỆU CHUNG

Thị trường bất động sản là thị trường cũng giống như bất kỳ loại thị trường nào khác, tuy nhiên nó cũng có những đặc trưng riêng. Hàng hóa trên thị trường này là bất động sản và các dịch vụ liên quan đến bất động sản, những người hành nghề bất động sản được cấp phép là những nhà kinh doanh bất động sản. Bất kỳ nhà kinh doanh bất động sản nào cũng cần hiểu biết đầy đủ về sản phẩm, về những vấn đề pháp luật liên quan đến bất động sản.

Chương này sẽ giúp người đọc hiểu các khái niệm cơ bản và pháp luật liên quan đến bất động sản. Cụ thể: đất đai, bất động sản; các khái niệm về

ĐẤT ĐAI, BẤT ĐỘNG SẢN, TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

Các thuật ngữ: đất đai, bất động sản, tài sản cố định hầu hết được mọi người hiểu chúng có nghĩa giống nhau. Tuy nhiên các thuật ngữ này có những khía cạnh khác nhau. Các nhà bất động sản cần phải hiểu rõ đầy đủ về các khái niệm này.

Đất đai

Đất đai là diện tích bề mặt đất, kéo sâu xuống dưới lòng đất và kéo lên không trung, bao gồm cả những vật thể thiên nhiên ở lâu dài trên đất đó như nước ngầm, cây cối lâu năm... Như vậy đất đai không chỉ là mặt đất mà còn bao gồm cả phần đất bên dưới lòng đất như khoáng vật, nước, và những thứ tự nhiên gắn liền với đất, không khí bên trên không trung...

Phân loại đất đai: theo Luật đất đai (luật số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013), căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại như sau:

1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

- Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;
- Đất trồng cây lâu năm;
- Đất rừng sản xuất;
- Đất rừng phòng hộ;
- Đất rừng đặc dụng;
- Đất nuôi trồng thủy sản;
- Đất làm muối;
- Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà

khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh;

2. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

- Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;

- Đất xây dựng trụ sở cơ quan;
- Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;
- Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác;
- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;
- Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông, thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác;
- Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng;
- Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng;
- Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;
- Đất phi nông nghiệp khác gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở;

3. Nhóm đất chưa sử dụng gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng.

Bất động sản

Bất động sản là một khái niệm rộng và có nhiều cách định nghĩa.

Theo Wikipedia (2019): bất động sản là một thuật ngữ có ý nghĩa bao gồm đất đai và những gì dính liền vĩnh viễn (như nhà cửa, kiến trúc ở trên hoặc dầu khí, mỏ khoáng chất ở dưới mảnh đất đó). Những thứ có thể dỡ ra khỏi mảnh đất như nhà di động, lều, nhà tạm thì không được xem là bất động sản.

Theo điều 108 Luật Dân sự (Luật số 91/2015/QH 13 ngày 24/11/2015):

- Đất đai
- Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai
- Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng
- Tài sản khác theo quy định của pháp luật.

Như vậy bất động sản có nghĩa là đất đai, đất bề mặt, phần bên trên và bên dưới mặt đất và những thứ gắn lâu dài với nó cho dù là tự nhiên hay nhân tạo.

Khái niệm bất động sản cũng tương tự như đất đai nhưng nghĩa rộng hơn. Bất động sản không chỉ bao gồm những thành phần tự nhiên của đất đai mà còn những công trình cải tạo của con người. Thuật ngữ “cải tạo” dùng trong ngành bất động sản đề cập đến những gì con người thêm vào đất đai ở một vị trí xác định nào đó.

Tài sản cố định

Thuật ngữ tài sản cố định mang nghĩa rộng nhất. Tài sản cố định bao gồm đất đai, bất động sản và những quyền lợi, lợi ích tự động có hiệu lực khi sở hữu đất đai và bất động sản. Các quyền lợi hợp pháp đó bao gồm: quyền sở hữu, quyền quản lý tài sản cố định, quyền hưởng thụ, quyền bất khả xâm phạm.

Có thể tổng kết khái niệm đất đai, bất động sản, tài sản cố định qua sơ đồ sau:

Tài sản cố định hữu hình: Bất động sản và một tập hợp các quyền lợi hợp pháp

Bất động sản: đất đai và những phần bổ sung lâu dài do con người tạo ra

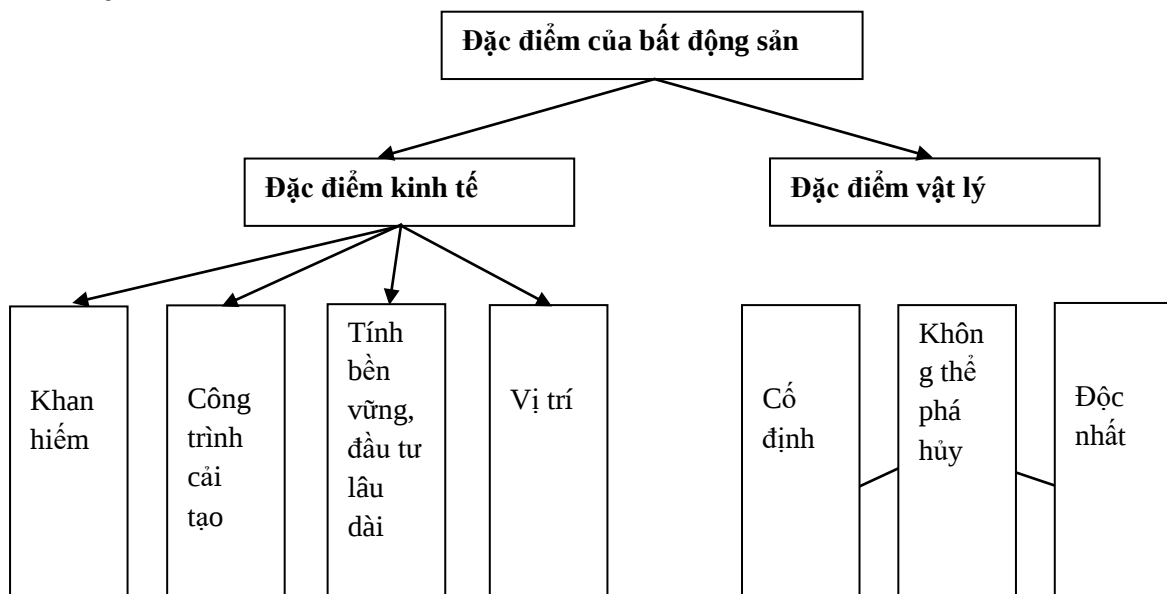
Đất đai:
khoảng không,
mặt đất, dưới
mặt đất

Thực tế

Các giao dịch thực tế liên quan đến mua bán nhà ở, tòa nhà văn phòng, chung cư, mảnh đất ... người ta hay dùng chung một từ là “bất động sản”. Trong sử dụng hàng ngày, bất động sản bao gồm cả những quyền sở hữu hợp pháp nêu trong định nghĩa tài sản cố định.

ĐẶC ĐIỂM CỦA BẤT ĐỘNG SẢN

Các đặc điểm cơ bản của bất động sản xác định đặc tính và ảnh hưởng đến việc sử dụng nó. Có thể chia thành hai nhóm đặc điểm: nhóm đặc điểm kinh tế và nhóm đặc điểm vật lý.



Tính khan hiếm: Đất đai là nguồn tài nguyên khan hiếm và không tái tạo được. Diện tích đất tự nhiên của từng quốc gia là không thay đổi nhiều. Tính khan hiếm của bất động sản tạo ra sự mất cân đối giữa cung và cầu bất động sản: thiếu cung trong dài hạn.

Cải tạo công trình: xây dựng công trình trên một khu đất có thể làm ảnh hưởng đến giá trị khu đất đó, cũng như khu vực xung quanh đó.

Tính bền vững, đầu tư lâu dài: đất đai có tính bền vững cao, có đời sống kinh tế lâu dài. Tuổi thọ của các công trình xây dựng cũng rất lâu dài. Do đó chu kỳ khai thác và sử dụng bất động sản cũng rất lâu dài.

Vị trí: đặc điểm quan trọng của bất động sản là vị trí. Đặc điểm này không chỉ đề cập đến vị trí địa lý đơn thuần mà còn đề cập đến việc người ta thích một nơi này hơn một nơi khác vì những yếu tố như lịch sử, danh tiếng, tiện nghi, cảnh đẹp, phong thủy... Đặc điểm vị trí làm cho những bất động sản giống nhau nhưng lại có giá trị khác nhau.

Cố định: vị trí địa lý của một mảnh đất không thay đổi, nó cố định, không thể di chuyển được (mặc dù một số loại công trình xây dựng có thể di dời được nhưng việc di dời này phải có bắt buộc và chi phí cũng tốn kém). Tính cố định này làm cho bất động sản mang tính chất địa phương nơi chúng tọa lạc.

Không thể phá hủy: đất đai không thể phá hủy được. Sự tồn tại vĩnh cửu của đất đai và tính lâu dài của các công trình cải tạo mang lại sự ổn định cho việc đầu tư vào bất động sản. Tuy nhiên, hiện nay sự thay đổi về khí hậu trái đất có thể dẫn đến sự thay đổi về đất đai trong dài hạn ở một vài quốc gia chịu sự ảnh hưởng nặng nề, trong đó có Việt Nam.

Độc nhất: không có hai bất động sản nào giống nhau hoàn toàn mặc dù chúng có thể tương tự nhau về mặt vật chất bởi vì mỗi bất động sản có vị trí riêng.

Chú ý về giao dịch bất động sản

- **Bất động sản chịu sự quản lý chặt chẽ từ Nhà nước:** tại Việt Nam nhà nước đại diện chủ sở hữu và quản lý đất đai. Chính vì thế Nhà nước có những quy định quản lý chặt chẽ đối với các giao dịch bất động sản. Hơn nữa, bất động sản có giá trị cao nên nó ảnh hưởng lớn đến người sử dụng, do đó Nhà nước phải thiết lập các khung pháp lý chặt chẽ để bảo vệ quyền và lợi ích của các chủ thể có liên quan.

- **Thời gian giao dịch tương đối dài và chi phí giao dịch thường cao:** do bất động sản là tài sản quan trọng, có giá trị lớn nên cả người mua và người bán đều phải cân nhắc cẩn trọng trước khi ra quyết định. Bất động sản có sự quản lý rất chặt chẽ từ nhà nước nên các thủ tục mua, bán, chuyển nhượng bất động sản cũng phải tuân theo các yêu cầu pháp lý rất chặt chẽ. Do đó giao dịch bất động sản cần phải thực hiện nhiều hoạt động khác nhau, từ đó làm cho giao dịch bất động sản có thời gian dài và chi phí giao dịch cao.

- **Tính thanh khoản của bất động sản là kém:** tính thanh khoản là khả năng chuyển đổi thành tiền mặt. Do bất động sản có giá trị lớn và thời gian giao dịch kéo dài nên tính thanh khoản của bất động sản là kém hơn so với các loại hàng hóa khác.

MỘT SỐ KHÁI NIỆM VỀ NHÀ Ở

Một số loại nhà ở theo **Luật Nhà ở - Luật số 65/2014/QH13** ngày 25/11/2014 như sau:

Nhà ở riêng lẻ

Nhà ở riêng lẻ là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập.

Nhà ở phải được xây dựng trên thửa đất ở có đủ điều kiện về diện tích để xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai. Hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị phải thực hiện xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và tự chịu trách nhiệm về chất lượng nhà ở.

Đối với nhà ở nông thôn: phải phù hợp quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực nhà ở và bảo đảm yêu cầu vệ sinh, môi trường. Việc xây dựng hoặc cải tạo nhà ở hiện có phải kết hợp với việc giữ

gìn, bảo tồn kiến trúc nhà ở truyền thống và phù hợp với phong tục, tập quán, điều kiện sản xuất của từng khu vực, từng vùng, miền.

Đối với nhà ở đô thị: việc xây dựng hoặc cải tạo nhà ở hiện có phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị. Đối với nhà ở yêu cầu phải có Giấy phép xây dựng thì phải xây dựng theo Giấy phép xây dựng.

Nhà chung cư

Nhà chung cư là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.

Nhà ở thương mại

Nhà ở thương mại là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.

Nhà ở công vụ

Nhà ở công vụ là nhà ở được dùng để cho các đối tượng thuộc diện được ở nhà công vụ theo quy định của Luật này thuê trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác.

Nhà ở để phục vụ tái định cư

Nhà ở để phục vụ tái định cư là nhà ở để bố trí cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật.

Nhà ở xã hội

Nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật này.

QUYỀN SỞ HỮU BẤT ĐỘNG SẢN

(Theo Luật Đất đai- Luật số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013)

Sở hữu bất động sản

Theo điều 4 Luật Đất đai năm 2013: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này” và “Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này”

Như vậy theo luật đất đai thì đất đai do nhà nước đại diện chủ sở hữu và quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất. Người sử dụng đất có nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất. Đối với nước ta, không có khái niệm “sử dụng vĩnh viễn” mà nhà nước quy định *thời hạn sử dụng đất là lâu dài hay có thời hạn*.

Thu hồi đất, trưng dụng đất

Như trên đã nói, nhà nước quy định thời hạn sử dụng đất là lâu dài hay có thời hạn (tùy theo từng loại đất và mục đích sử dụng). Vậy như thế nào là “dài hạn”. Dài hạn có thể hiểu nếu như nhà nước không thu hồi hoặc trưng dụng đất thì người dân có quyền sử dụng đất lâu dài. Nhà nước có quyền quyết định thu hồi và trưng dụng đất.

Nhà nước quyết định **thu hồi đất** trong các trường hợp sau đây:

a) Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng;

b) Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai;

c) Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.

Việc **bồi thường** được thực hiện theo các nguyên tắc sau:

- Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường (quy định tại Điều 75 của Luật Đất đai 2013) này thì được bồi thường.
 - Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất.
 - Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.
- Nhà nước quyết định **trung dụng đất** trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai.

NHÀ NƯỚC VÀ CÁC CƠ QUAN NHÀ NƯỚC LIÊN QUAN ĐẾN BẤT ĐỘNG SẢN – KHUNG PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN BẤT ĐỘNG SẢN

Nhà nước

Bất động sản chịu sự quản lý chặt chẽ từ Nhà nước: Nhà nước quản lý, điều tiết và tác động đến thị trường bất động sản thông qua các công cụ pháp luật như Luật đất đai, luật kinh doanh bất động sản...; cung cấp cơ sở hạ tầng như đường, cầu giao thông, cơ sở hạ tầng công cộng ...; ...

Quốc hội

Quốc hội là cơ quan ban hành các luật trong đó có các luật liên quan đến bất động sản như Luật Dân sự, Luật Đất đai, Luật Giá...

Các cơ quan nhà nước khác

- **Chính phủ:** thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về lĩnh vực bất động sản; ban hành các nghị định hướng dẫn chi tiết việc thi hành các luật do Quốc hội ban hành

- **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 lĩnh vực quản lý nhà nước của bộ. (theo Nghị định 81/2017/NĐ-CP quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức Bộ Xây dựng)

- **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, quản lý các dịch vụ công trong lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý của bộ (theo Nghị định 36/2017/NĐ-CP ngày 04/4/2017 về quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu của Bộ Tài nguyên và Môi trường)

- **Bộ Tài chính và các cơ quan thuế:** là cơ quan của Chính phủ, thực hiện các chức năng quản lý tài chính và thu thuế liên quan đến các giao dịch bất động sản, các loại thuế, phú và lệ phí liên quan đến đăng ký sử dụng, sở hữu, chuyển nhượng, thừa kế đất đai hoặc tài sản gắn liền với đất.

- **Ủy Ban Nhân dân cấp tỉnh và thành phố trực thuộc Trung ương và các Sở có liên quan:** Xác lập vai trò quản lý nhà nước về đất đai, tài sản gắn với đất ở các cấp có liên quan.

Các văn bản pháp luật liên quan đến bất động sản

Nhà nước quản lý chặt chẽ bất động sản thông qua hệ thống văn bản pháp luật và các văn bản dưới luật. Một số luật liên quan đến bất động sản như:

- **Luật Kinh doanh bất động sản**, Luật số: 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 - 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.

- *Luật Nhà ở*, Luật số: 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 - Luật này quy định về sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở; giao dịch về nhà ở; quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam. Đối với giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại của các doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản thì thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- *Luật Đất đai*, Luật số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013- Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

- *Luật Giá*, Luật số 11/2012/QH13 ngày 20/6/2012- Luật này quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong lĩnh vực giá; hoạt động quản lý, điều tiết giá của Nhà nước.

- *Luật Xây dựng*, Luật số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 - Luật này quy định về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân và quản lý nhà nước trong hoạt động đầu tư xây dựng.

- *Luật Dân sự*, Luật số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 - Bộ luật này quy định địa vị pháp lý, chuẩn mực pháp lý về cách ứng xử của cá nhân, pháp nhân; quyền, nghĩa vụ về nhân thân và tài sản của cá nhân, pháp nhân trong các quan hệ được hình thành trên cơ sở bình đẳng, tự do ý chí, độc lập về tài sản và tự chịu trách nhiệm (sau đây gọi chung là quan hệ dân sự).

TỔNG KẾT CHƯƠNG 2

Đất đai là diện tích bề mặt đất, kéo sâu xuống dưới lòng đất và kéo lên không trung, bao gồm cả những vật thể thiên nhiên ở lâu dài trên đất đó như nước ngầm, cây cối lâu năm.

Bất động sản có nghĩa là đất đai, đất bề mặt, phần bên trên và bên dưới mặt đất và những thứ gắn lâu dài với nó cho dù là tự nhiên hay nhân tạo.

Tài sản cố định bao gồm đất đai, bất động sản và những quyền lợi, lợi ích tự động có hiệu lực khi sở hữu đất đai và bất động sản.

Các đặc điểm của bất động sản: khan hiếm; công trình cải tạo; bền vững; vị trí; cố định; không thể phá hủy; độc nhất.

Sở hữu bất động sản: đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

Các cơ quan Nhà nước chi phối đến các hoạt động liên quan đến bất động sản: Nhà nước; Quốc hội; Chính phủ; Bộ Xây dựng; Bộ Tài nguyên và Môi trường; Bộ Tài chính và các cơ quan thuế; Ủy Ban Nhân dân cấp tỉnh và thành phố trực thuộc Trung ương và các Sở có liên quan.

Các văn bản pháp luật liên quan đến bất động sản

- *Luật Kinh doanh bất động sản*, Luật số: 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014
- *Luật Nhà ở*, Luật số: 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014
- *Luật Đất đai*, Luật số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013
- *Luật Giá*, Luật số 11/2012/QH13 ngày 20/6/2012
- *Luật Xây dựng*, Luật số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014
- *Luật Dân sự*, Luật số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015

CHƯƠNG 3

TÀI CHÍNH BẤT ĐỘNG SẢN – NHỮNG ĐIỀU CẦN BIẾT

Mục đích

Khi hoàn tất chương này học viên cần:

- ✓ **Hiểu được:** các khái niệm trong giao dịch tài trợ thế chấp
- ✓ **Mô tả được:** trình tự các bước vay ngân hàng bằng thế chấp bất động sản
- ✓ **Giải thích được:** ý nghĩa, công thức tính của các hàm tài chính cơ bản
- ✓ **Phân biệt được:** ba phương thức xử lý tài sản bảo đảm.
- ✓ **Định nghĩa được** các thuật ngữ sau:
 - Khế ước vay tiền
 - Lãi suất cố định
 - Lãi suất điều chỉnh
 - Phí trả nợ trước
 - Tiền phạt trả chậm
 - Tịch thu tài sản thế chấp

GIỚI THIỆU CHUNG

Ngày nay, các giao dịch mua bán bất động sản có xu hướng ít dùng tiền mặt. Rất nhiều bất động sản được thanh toán bằng khoản đi vay. Với các nhà kinh doanh bất động sản họ luôn muốn sử dụng đòn bẩy để (chiếm dụng vốn) để tăng thu nhập trên giá trị tài sản, hoặc họ muốn có nhiều tài sản hơn với số tiền mặt họ có. Do đó việc tài trợ nợ thế chấp là một yếu tố gắn liền với giao dịch bất động sản, thậm chí có cả một hệ thống cho vay chuyên nghiệp được thành lập phục vụ cho các yêu cầu tài chính của người mua nhà, nhà đầu tư.

Bạn có thể là một nhà môi giới giỏi, có khả năng thuyết trình tốt, đàm phán khéo léo nhưng nếu người mua không có đủ tiền để mua thì không có kỹ năng của bạn được coi là quan trọng cả. Để chốt sale được trong trường hợp này, nhà môi giới chuyên nghiệp cần phải có sự hiểu biết về tài trợ thế chấp bất động sản. Ở chương này giúp bạn làm thế nào để hướng dẫn, tư vấn cho khách hàng các giải pháp tài chính phù hợp.

Nội dung của chương cung cấp cho bạn các khái niệm cơ bản liên quan đến tài trợ và thế chấp bất động sản; nói rõ hơn về thế chấp tài sản trong Luật tại Việt Nam; đồng thời cũng bổ túc thêm một số kiến thức về một số hàm tài chính cơ bản để tính toán trong thế chấp và tài trợ bất động sản.

TÀI TRỢ THẾ CHẤP LÀ MỘT VẤN ĐỀ PHỨC TẠP

Trong một văn tự thế chấp, người thế chấp vay tiền từ người cho vay thế chấp và bất động sản được sử dụng như vật bảo đảm cho khoản nợ. Khoản vay thường rất lớn, thời gian dài, thanh toán nhiều đợt và được thế chấp bằng bất động sản; trước, trong và sau vay rất nhiều vấn đề phát sinh. Chính vì thế tài trợ thế chấp là một giao dịch rất phức tạp.

Các khoản vay thế chấp là các khoản vay được bảo đảm. Mọi khoản vay thế chấp được chia thành hai phần: chính khoản nợ và phần đảm bảo cho khoản nợ đó. Người đi vay tiền hay là người thế chấp nhận một khoản nợ (lập một văn bản **hẹn trả tiền – khế ước vay tiền**) và một **văn tự thế chấp** cho người cho vay. Nếu người đi vay tiền không trả nợ được người cho vay có quyền tịch thu tài sản thế chấp. Việc tịch thu tài sản cũng rất tốn kém và phức tạp.

Thực tế

Tại Việt Nam, thế chấp tài sản được quy định trong Luật dân sự số 91/2015/QH 13 ngày 24/11/2015. Luật quy định về quyền và nghĩa vụ các bên trong giao dịch thế chấp. Tuy nhiên trên thực tế cả bên đi vay và bên cho vay đều cố gắng đưa ra những yêu cầu chung nhằm bảo vệ mình trong giao dịch này. Các khoản vay thế chấp là các hợp đồng chính thức, bao gồm mô tả về bất động sản thế chấp, báo cáo đầy đủ các khoản vay sẽ được trả nợ như thế nào.

Các thông tin được ghi rất rõ trong khế ước vay tiền như lãi suất cho vay, cách tính lãi suất cho vay, phương thức điều chỉnh lãi suất, thanh toán (kỳ thanh toán nợ gốc, kỳ trả nợ lãi), biện pháp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ.

Trình tự các bước vay ngân hàng bằng thế chấp bất động sản

Tuy mỗi ngân hàng có một quy trình cụ thể riêng trong việc cho vay thế chấp bất động sản, nhưng nhìn chung giao dịch này được diễn ra theo trình tự cơ bản sau:

- **Bước 1:** Sau khi nhận đầy đủ hồ sơ (trước đó người đi vay phải hoàn thiện hồ vay dưới sự hướng dẫn của nhân viên ngân hàng) ngân hàng sẽ thẩm định và phê duyệt hồ sơ.

Định giá tài sản thế chấp: việc định giá có thể được thực hiện bởi nội bộ ngân hàng hay bên thẩm định giá thứ ba (thông thường là công ty định giá do ngân hàng chỉ định).

- **Bước 2:** Lập các bản bản sau: hợp đồng cho vay (kèm Khế ước nhận nợ/vay tiền) và hợp đồng thế chấp.

- **Bước 3:** Đăng ký giao dịch đảm bảo

Sau khi công chứng hợp đồng thế chấp, ngân hàng sẽ tiến hành đăng ký việc đồng ý thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền (tại Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận/huyện hay Sở Tài nguyên Môi trường).

- **Bước 4:** Khi có kết quả đăng ký thế chấp (sổ đỏ sẽ được in thêm nội dung hoặc trang bổ sung là tài sản đang thế chấp trong ngân hàng), khoản vay sẽ được giải ngân.

KHẾ ƯỚC VAY TIỀN

Bản Khế ước vay tiền là một bản hợp đồng hoàn chỉnh, trong đó ghi rõ các nội dung chính xác liên quan đến khoản nợ vay như tổng số tiền nợ, thời gian vay, cách thức thanh toán, tỷ lệ lãi suất. Khi được ký bởi người vay tiền và các bên cần thiết khác thì khế ước này trở thành văn bản có hiệu lực pháp lý. Khi các điều khoản của khế ước được đáp ứng đầy đủ, khoản nợ được thanh toán. Nếu các điều khoản của khế ước không được đáp ứng, người cho vay có thể lựa chọn biện pháp tịch biên bất động sản thế chấp, hoặc có thể cơ cấu lại thời gian trả nợ (trường hợp đến hạn các kỳ trả gốc và lãi nếu bên vay gặp khó khăn có thể gửi văn bản đề nghị bên cho vay cơ cấu lại thời hạn trả nợ); chấm dứt cho vay, dừng giải ngân, thu hồi toàn bộ dư nợ vay còn lại trước thời hạn (trong một vài trường hợp).

Một số khái niệm thường thường hay sử dụng trong khế ước : **lãi suất và tiền lãi, lãi suất điều chỉnh; kỳ hạn; phạt trả trước; phạt trả chậm;**

Lãi suất

+ **Lãi suất cố định:** khoản vay của khách hàng sẽ được áp dụng áp dụng lãi suất cho vay cố định trong suốt thời hạn vay theo Khế ước nhận nợ.

+ **Lãi suất điều chỉnh:** lãi suất của khoản vay sẽ được điều chỉnh định kỳ (theo kỳ của ngân hàng) và mức điều chỉnh tăng giảm được thực hiện theo phương thức điều chỉnh lãi suất đã được ghi rõ trong khế ước.

+ **Tiền lãi:** là một khoản chi phí trả bằng tiền. Tiền lãi

Thực tế: sự cho vay nặng lãi có thể xuất hiện trong một số trường hợp giao dịch. Nhằm bảo vệ khách hàng khỏi những nhà cho vay thiếu đạo đức, Chính phủ sẽ thực hiện

một số biện pháp như hạn chế tỷ lệ lãi suất có thể được tính cho các khoản vay; người cho vay bị phạt vì khoản cho vay lãi suất cao.

Phí trả nợ trước

Hầu hết các khoản vay thế chấp được thanh toán nhiều lần trong thời gian dài. Khoản tiền lãi cộng dồn được tính toán rất kỹ lưỡng trước khi cho vay nhằm xác định lợi nhuận của khoản cho vay. Vậy nên nếu người đi vay trả lại khoản vay trước khi kết thúc kỳ hạn thì người cho vay sẽ thu được số tiền ít hơn so với số lãi dự tính trước đó. Trong trường hợp này, sẽ có điều khoản yêu cầu người đi vay trả một khoản tiền **phạt trả trước** để bù lại phần lãi dự tính bị thiếu hụt.

Bên vay muốn trả nợ trước hạn phải thông báo bằng văn bản cho bên cho vay và phải được bên cho vay đồng ý đồng thời phải thanh toán cho bên cho vay khoản tiền phí trả nợ trước hạn. Phí trả nợ trước hạn thường được xác định cụ thể và thỏa thuận với khách hàng tại thời điểm hai bên ký hợp đồng cho vay/khế ước nhận nợ.

Tiền phạt trả chậm

Bên vay phải thanh toán nợ gốc, lãi của khoản vay cho bên cho vay theo lịch biểu quy định. Khi **khoản nợ gốc quá hạn** sẽ phải chịu **lãi suất quá hạn** kể từ thời điểm quá hạn. Lãi suất cho vay áp dụng với dư nợ gốc quá hạn thường được các người cho vay áp dụng rất cao (có ngân hàng lên đến 150% mức lãi suất cho vay trong hạn). **Lãi suất chậm trả** sẽ được áp dụng đối với **tiền lãi chậm trả**. Như vậy là cả gốc và lãi nếu người vay trả chậm sẽ phải bị áp dụng mức lãi suất khá cao.

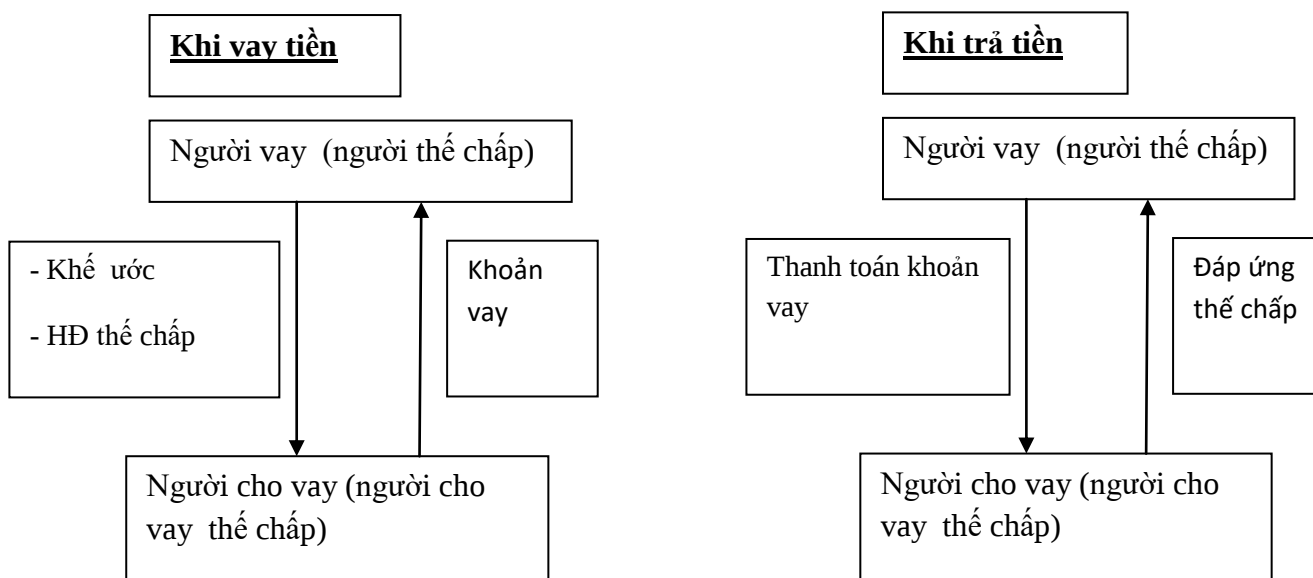
HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP

Một hợp đồng thế chấp phải nêu được rõ ràng bất động sản là vật bảo đảm đối với khoản nợ, phân biệt rõ người đi vay và người cho vay, bao gồm một bản mô tả chính xác bất động sản hợp pháp. Hợp đồng này kết hợp chặt chẽ với các điều khoản ghi trong Hợp đồng cho vay/Khế ước nhận nợ.

Người đi vay phải thực hiện một số nghĩa vụ cơ bản sau:

- Thanh toán các khoản nợ theo đúng thời hạn trong Khế ước
- Duy trì bất động sản luôn trong tình trạng tốt
- Phải được sự cho phép của người cho vay mới được phép tiến hành bất cứ hoạt động thay đổi lớn nào với bất động sản

Sơ đồ tổng hợp vay thế chấp



XỬ LÝ TÀI SẢN ĐẢM BẢO (TÀI SẢN THỂ CHẤP)

Khi người đi vay không thể trả được các khoản thanh toán hoặc không thực hiện đầy đủ mọi nghĩa vụ khác được quy định trong hợp đồng, người cho vay có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Tịch thu tài sản là một thủ tục hợp pháp, bất động sản thể chấp được bán nhằm thanh toán các khoản nợ.

Theo nguyên tắc, các bên có thể thỏa thuận phương thức xử lý tài sản đảm bảo. Một số phương thức phổ biến: **bán đấu giá tài sản; bên nhận bảo đảm tự bán tài sản ; nhận chính tài sản đảm bảo để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ; phương thức khác.**

Bán đấu giá tài sản: bên đảm bảo và bên nhận đảm bảo có thể thỏa thuận trong hợp đồng đảm bảo về việc bán đấu giá tài sản thể chấp. Việc bán đấu giá tài sản đảm bảo được thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

Bên nhận bảo đảm tự bán tài sản: ngoài việc bán đấu giá, tài sản thể chấp có thể được bán riêng lẻ cho một hoặc một số người mua không trên cơ sở đấu giá. Để thực hiện được việc này, giữa hai bên phải có sự thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản thể chấp này trong hợp đồng.

Nhận chính tài sản thể chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ: phương thức này bản chất là việc chuyển quyền sở hữu tài sản bảo đảm từ bên bảo đảm sang bên nhận bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ. Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm lớn hơn giá trị của nghĩa vụ được bảo đảm thì bên nhận bảo đảm phải thanh toán số chênh lệch đó cho bên bảo đảm; trường hợp ngược lại, thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán trở thành nghĩa vụ không có bảo đảm.

THỂ CHẤP TÀI SẢN TRONG LUẬT DÂN SỰ VIỆT NAM 2015

Bộ Luật Dân sự Việt Nam Luật số 91/2015/QH 13 ngày ban hành 24/11/2015, ngày hiệu lực 01/01/2017. Các vấn đề về thể chấp tài sản được trình bày trong **Tiểu mục 3. THỂ CHẤP TÀI SẢN**, từ điều 317 đến điều 327.

Thể chấp tài sản

1. Thể chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp).
2. Tài sản thể chấp do bên thế chấp giữ. Các bên có thể thỏa thuận giao cho người thứ ba giữ tài sản thể chấp.

Tài sản thể chấp

1. Trường hợp thế chấp toàn bộ bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ của bất động sản, động sản đó cũng thuộc tài sản thể chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.
2. Trường hợp thế chấp một phần bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ gắn với tài sản đó thuộc tài sản thể chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.
3. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thể chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.
4. Trường hợp tài sản thể chấp được bảo hiểm thì bên nhận thế chấp phải thông báo cho tổ chức bảo hiểm biết về việc tài sản bảo hiểm đang được dùng để thế chấp. Tổ chức bảo hiểm chi trả tiền bảo hiểm trực tiếp cho bên nhận thế chấp khi xảy ra sự kiện bảo hiểm. Trường hợp bên nhận thế chấp không thông báo cho tổ chức bảo hiểm biết về việc tài sản bảo hiểm đang được dùng để thế chấp thì tổ chức bảo hiểm chỉ trả tiền bảo hiểm theo hợp đồng bảo hiểm và bên thế chấp có nghĩa vụ thanh toán cho bên nhận thế chấp.

Điều 320. Nghĩa vụ của bên thế chấp

1. Giao giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp trong trường hợp các bên có thỏa thuận, trừ trường hợp luật có quy định khác.
2. Bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp.
3. Áp dụng các biện pháp cần thiết để khắc phục, kể cả phải ngừng việc khai thác công dụng tài sản thế chấp nếu do việc khai thác đó mà tài sản thế chấp có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị.
4. Khi tài sản thế chấp bị hư hỏng thì trong một thời gian hợp lý bên thế chấp phải sửa chữa hoặc thay thế bằng tài sản khác có giá trị tương đương, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.
5. Cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp.
6. Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ luật này.
7. Thông báo cho bên nhận thế chấp về các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp, nếu có; trường hợp không thông báo thì bên nhận thế chấp có quyền hủy hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp.
8. Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này.

Điều 321. Quyền của bên thế chấp

1. Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng là tài sản thế chấp theo thỏa thuận.
2. Đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp.
3. Nhận lại tài sản thế chấp do người thứ ba giữ và giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp do bên nhận thế chấp giữ khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.
4. Được bán, thay thế, trao đổi tài sản thế chấp, nếu tài sản đó là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh. Trong trường hợp này, quyền yêu cầu bên mua thanh toán tiền, số tiền thu được, tài sản hình thành từ số tiền thu được, tài sản được thay thế hoặc được trao đổi trở thành tài sản thế chấp.
Trường hợp tài sản thế chấp là kho hàng thì bên thế chấp được quyền thay thế hàng hóa trong kho, nhưng phải bảo đảm giá trị của hàng hóa trong kho đúng như thỏa thuận.
5. Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của luật.
6. Được cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp nhưng phải thông báo cho bên thuê, bên mượn biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang được dùng để thế chấp và phải thông báo cho bên nhận thế chấp biết.

Điều 322. Nghĩa vụ của bên nhận thế chấp

1. Trả các giấy tờ cho bên thế chấp sau khi chấm dứt thế chấp đối với trường hợp các bên thỏa thuận bên nhận thế chấp giữ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp.
2. Thực hiện thủ tục xử lý tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 323. Quyền của bên nhận thế chấp

1. Xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp, nhưng không được cản trở hoặc gây khó khăn cho việc hình thành, sử dụng, khai thác tài sản thế chấp.
2. Yêu cầu bên thế chấp phải cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp.
3. Yêu cầu bên thế chấp áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản trong trường hợp có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản do việc khai thác, sử dụng.