

Luật sư ĐỖ ĐĂNG KHOA

CẨM NANG



ES
TD

20
22

CAPPUCCINO
EBOOK

MUA BÁN ĐẤT

**PHÁP LÝ,
CHIÊU TRÒ VÀ MƯU KẾ**



NHÀ XUẤT BẢN TỔNG HỢP
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

yeukindlevietnam.com

CẨM NANG

MUA BÁN ĐẤT

**PHÁP LÝ,
CHIỀU TRÒ VÀ MƯU KẾ**

Luật sư ĐỖ ĐĂNG KHOA

CẨM NANG

**MUA
BÁN ĐẤT**

**PHÁP LÝ,
CHIỀU TRÒ VÀ MƯU KẾ**

(Tái bản)



**NHÀ XUẤT BẢN TỔNG HỢP
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Mục lục

- ❖ Lời cảm ơn..... 9
- ❖ Cuốn sách dành cho ai? 11
- ❖ Cảm nhận của bạn đọc 13

Chương 1 **CÂU THẦN CHÚ**

- ❖ Gặp bốn mươi tên cướp..... 17
- ❖ Bí mật “Vùng ời mở ra!” 20
- ❖ Ma quỷ trong mua bán đất 35
- ❖ Chuyên gia giải cứu..... 45
- ❖ Việt Kiều được mua đất nền dự án 48

Chương 2 **MUA BÁN ĐẤT CÓ SỔ ĐỎ**

- ❖ Người dẫn đường - Tổng quan
các bước mua bán đất 53
- ❖ Vàng thau lẫn lộn - Tìm hiểu
và đánh giá pháp lý thửa đất 55

❖ Lời nói gói vàng - Đàm phán và ký kết hợp đồng đặt cọc.....	69
❖ Ngày chốt hạ - Ký hợp đồng mua bán đất.....	76
❖ Sang tên sổ đỏ - Đăng ký giao dịch, nộp thuế và lệ phí	82

Chương 3

MUA BÁN ĐẤT NỀN DỰ ÁN

❖ Con đường nhiều cạm bẫy.....	95
❖ Lợi nhuận và rủi ro - Tìm hiểu và đánh giá pháp lý dự án.....	97
❖ Đặt cọc - Đọc kỹ hợp đồng trước khi xuống tiền	111
❖ Thả gà ra đuổi - Dối theo dự án và thanh toán	120
❖ Ngày trọng đại - Ký hợp đồng chuyển nhượng đất nền.....	124
❖ Sổ đỏ cầm tay - Vận may đã tới.....	126
❖ Lời kết	131
❖ Giới thiệu về Công ty Luật Bất động sản Hưng Vượng.....	133
❖ Giới thiệu sách <i>Cẩm nang Mua bán nhà</i>	135
❖ Giới thiệu sách <i>Quản trị rủi ro pháp lý trong kinh doanh</i>	136
❖ Phụ lục	139

-	MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN ĐẤT	139
+	Mẫu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất	139
+	Mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	147
+	Mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (dùng để ký với chủ đầu tư dự án là doanh nghiệp).....	154
-	BIỂU MẪU THỦ TỤC ĐĂNG KÝ MUA BÁN ĐẤT	165
+	Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất	165
+	Tờ khai thuế thu nhập cá nhân	171
+	Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất.....	181

Lời cảm ơn

Tôi muốn gửi lời cảm ơn và tình yêu thương tới những người thân trong gia đình: cha, mẹ, vợ và các con yêu quý, những người đã luôn ở bên, tạo nên ngôi nhà hạnh phúc, trao gửi cho tôi động lực để làm việc và cống hiến.

Cám ơn toàn thể anh em trong Công ty Luật Bất động sản Hưng Vương, những người đã cùng tôi sát cánh trong thuận lợi, cũng như lúc khó khăn để mang đến những dịch vụ pháp lý tốt nhất cho khách hàng và hỗ trợ tôi viết cuốn sách *Cẩm nang mua bán đất* này.

Cám ơn khách hàng - những người đặc biệt quan trọng - đã cho tôi nhiều trải nghiệm thực tế qua hơn 18 năm qua. Nhờ đó hôm nay tôi có những chia sẻ quý báu trong những trang viết này, để cuốn sách này có tính thực tiễn, dễ hiểu, dễ áp dụng.

Cám ơn những người thầy, người bạn thân tình, tiêu biểu như: Tiến sĩ Trần Minh Hoàng; Nhà báo Đỗ Quang Trưởng; Thạc sĩ Trần Giang Khuê; Chuyên gia Kiều Yến Thư. Những

người đã dành thời gian quý giá để đọc bản thảo, góp ý cho tôi những điểm cần chỉnh sửa, bổ sung để cuốn sách trở nên giá trị hơn với bạn đọc.

Cám ơn độc giả - người bạn đặc biệt - đang đọc cuốn sách này, bởi chính các bạn là người cho tôi động lực viết sách. Chính các bạn là người mang giá trị của cuốn sách vận dụng vào thực tiễn, để có những giao dịch nhà đất thành công.

Chúc cho tất cả chúng ta luôn có nhiều sức khỏe, nhiều niềm vui và hạnh phúc!

Tác giả

Đỗ Đăng Khoa

Cuốn sách dành cho ai?

Bạn muốn có một căn nhà mới đúng ý mình. Vậy trước tiên bạn phải mua một mảnh đất. Bây giờ “tắc đất, tắc vàng”, mua bán đất là giao dịch tiền tỷ. Trong khi ngoài kia mua bán nhà đất cùng những trò lừa bịp, những vụ tranh chấp “tiền mất - kiện mang” xảy ra hàng ngày. Vậy làm thế nào để lựa chọn được một mảnh đất “như ý” - vị trí tốt, hợp pháp, giá cả hợp lý, đối tác tin tưởng và nhanh chóng giao dịch thành công? *Cẩm nang Mua bán đất* có đủ câu trả lời cho bạn.

Trong nhiều năm qua đầu tư đất nền luôn “hot”. Đã bao người thành công và kiếm được hàng chục tỷ đồng trong thời gian ngắn. Mua đất để đó, rồi chờ cầu thông, đường tới và có lời tiền tỷ thật là nhàn hạ! Nhưng không phải ai cũng may mắn vậy. Nhiều người đã thất bại “mất cả chì lẫn chài”, do “vận xui” cũng có, xong phần lớn là do thiếu kiến thức, thiếu kinh nghiệm trong mua bán đất. Biết bao nhiêu “chiêu trò” được chủ đầu tư, người bán sử dụng để lấy tiền

của khách hàng. Cuốn sách này không chỉ giúp bạn nắm vững pháp lý mà còn cho bạn các “mưu hay, kế lạ” để gạt hái thành công. *Cẩm nang Mua bán đất* là dành cho bạn.

Bạn là nhà môi giới bất động sản chuyên nghiệp, tuyệt vời! Bạn không chỉ là người kết nối cho bên mua, bên bán. Bạn còn là người tư vấn về vị trí, pháp lý, giá cả của thửa đất. Hỗ trợ bên mua, bên bán thực hiện các thủ tục pháp lý trong ký kết hợp đồng và sang tên sổ đỏ. Cuốn sách này sẽ cho bạn thêm nhiều “chiêu hay” để “chốt khách”; giúp bạn trở nên chuyên nghiệp và uy tín hơn trong mắt khách hàng. Hãy để *Cẩm nang Mua bán đất* đồng hành với bạn.

Tôi rất vui nếu bạn là cử nhân luật, luật gia, luật sư vì chúng ta là đồng nghiệp. Bạn đã biết pháp luật và thực tiễn luôn có khoảng cách. Thực tế vận dụng pháp luật trong giao dịch nhà đất rất phong phú và đầy thú vị. Tôi may mắn được trải nghiệm nghề luật sư trong lĩnh vực bất động sản hơn 18 năm qua, để gom những “câu chuyện quý giá” từ thực tiễn vào cuốn sách này. Khách hàng sẽ rất hài lòng và kính phục những chuyên gia tư vấn giúp họ bảo vệ quyền lợi bằng những giải pháp thực tế. Cuốn sách này sẽ giúp bạn có được điều đó.

Bạn là người thích khám phá những điều mới mẻ, “học nữa, học mãi” để thay đổi và tiến bộ mỗi ngày. *Cẩm nang Mua bán đất* là dành cho bạn.

Cảm nhận của bạn đọc

Cuốn sách *Cẩm nang Mua bán đất* là sự tổng hợp công phu các kiến thức pháp lý, kiến thức giao dịch thực tế trên thị trường và những ẩn họa từ những “chiêu trò” trong chuyển nhượng đất; là chìa khoá thành công khi giao dịch quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Bộ sách có giá trị thực tiễn rất cao là tài liệu hiếm có giúp người đọc có được kiến thức tổng thể về thực hành giao dịch nhà và đất tại Việt Nam.

– TS. Trần Minh Hoàng,
Phó Tổng thư ký Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam

Qua quyển sách *Cẩm nang Mua bán đất* bạn đọc có nhu cầu giao dịch, đầu tư đất nền sẽ được trang bị những kiến thức cơ bản giúp nhanh chóng nắm bắt những thủ tục pháp lý chính yếu, nhận diện được rủi ro trước khi “xuống tiền” nhận chuyển nhượng đất ở. Cuốn sách giúp người mua đất nền sẽ tránh được vô số cạm bẫy và thoát khỏi “ma trận” thủ tục pháp lý của các loại hình giao dịch bất động sản; làm chủ được việc mua bán và đầu tư bất động sản an toàn.

– Nhà báo Đỗ Quang Trường,
Tổng thư ký - Truyền hình Báo Pháp luật Việt Nam

Cuốn sách *Cẩm nang Mua bán đất* được viết với lối hành văn dí dỏm, nhẹ nhàng giúp người đọc dễ dàng thu thập kiến thức, thông tin một cách tự nhiên, thú vị. Nội dung được dẫn chứng phân tích từ những sự kiện thực tế, điển hình, những vụ “khóc ròng khi đầu tư đất nền”, chứng tỏ tác giả có nhiều trải nghiệm giao dịch thực tế, bên cạnh những kiến thức luật pháp chuyên sâu về giao dịch bất động sản. Đây là cuốn sách thực sự hữu ích cho tất cả các đối tượng độc giả có quan tâm đến thị trường bất động sản và giao dịch, đầu tư đất nền tại Việt Nam.

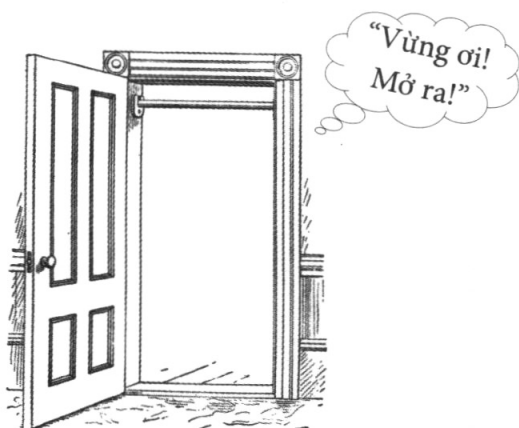
– ThS. Trần Giang Khuê, Phó trưởng phụ trách Văn phòng đại diện
Cục Sở hữu trí tuệ tại Thành phố Hồ Chí Minh

Đối với người môi giới bất động sản, cuốn *Cẩm nang Mua bán đất* giúp hệ thống hóa kiến thức pháp luật cơ bản trong một “rừng” thủ tục pháp lý phức tạp liên quan đến chuyển nhượng đất, đặc biệt là trong đầu tư đất nền tại các dự án bất động sản; qua đó nhà môi giới dễ dàng nắm bắt và nâng cao hiểu biết pháp luật, nâng cao chất lượng tư vấn phục vụ khách hàng. Bộ sách không chỉ rất có giá trị với người mua bán, đầu tư bất động sản mà còn thực sự cần thiết với những nhà môi giới chuyên nghiệp.

– Bà Kiều Yến Thư,
Chuyên gia môi giới bất động sản

Chương 1

CÂU THẦN CHÚ



GẶP BỐN MƯƠI TÊN CƯỚP

Ali Baba và bốn mươi tên cướp là một trong những truyện đặc sắc nhất trong bộ truyện *Nghìn lẻ một đêm* của Ba Tư.

Tóm tắt câu chuyện, Ali Baba là một tiểu phu nghèo, chăm chỉ và không tham lam. Một hôm, tình cờ chàng phát hiện ra một cái hang bí mật chứa đầy kho báu quý giá của một băng cướp, với câu thần chú để mở và đóng cửa hang là: “Vùng ơi! Mở ra!” và “Vùng ơi! Đóng lại”. Nhờ số của cái lấy từ hang bí mật về, chàng trở nên giàu có.

Kasim được em mình - Ali Baba - kể lại tất cả sự việc liên nối lòng tham, tự đi đến hang một mình mà không cần Ali Baba giúp đỡ. Vì choáng ngợp trước vàng bạc, của cải được phơi bày ra trước mắt mà Kasim đã quên mất câu thần chú mở cửa hang để đi về, do đó, bị bốn mươi tên cướp giết chết và băm thành sáu mảnh.

Về phần băng cướp, sau khi biết hang bí mật đã bị lộ, tên tướng cướp lần lượt cử người ráo riết truy tìm cho bằng được tung tích của kẻ đã khám phá ra bí mật này. Nhưng bằng mưu trí của mình, người con nuôi Morgiana cùng với Ali Baba đã tiêu diệt được toàn bộ bốn mươi tên cướp.⁽¹⁾

Trong câu chuyện nổi tiếng trên thì Ali Baba là một con người tốt, tài trí và không tham lam đã tiêu diệt được bốn mươi tên cướp. Còn ở Việt Nam, thì ngược lại, có lẽ cái tên

1. Nguồn: trích dẫn từ wikipedia.

Nguyễn Thái Luyện và Alibaba lừa đảo được xuất hiện nhiều nhất trên truyền thông gồm báo giấy, báo online cho tới truyền hình. Một sự kiện gây chấn động giới mua bán đầu tư đất nền.

Cú sốc là ngày 24/9/2019, Cơ quan CSĐT Công an TP. HCM đã ra quyết định khởi tố bị can, lệnh tạm giam đối với Nguyễn Thái Luyện (Chủ tịch HĐQT kiêm CEO Công ty CP địa ốc Alibaba) về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”.

Quá trình điều tra được thực hiện theo đúng quy định pháp luật và có đầy đủ tài liệu, chứng cứ xác định Nguyễn Thái Luyện với vai trò là chủ tịch HĐQT Công ty Alibaba đã chủ mưu, cầm đầu vụ án “lừa đảo chiếm đoạt tài sản”.

Công an khẳng định Alibaba núp bóng kinh doanh đất đai lừa đảo kiểu đa cấp. Theo đó, Nguyễn Thái Luyện và Nguyễn Thái Linh đứng ra lập Công ty Alibaba và các công ty thành viên (có quy mô 2.600 nhân viên), thu gom mua số lượng rất lớn đất nông nghiệp (trong đó có một số rất ít đất ở tại nông thôn) với tổng diện tích khoảng hơn 600ha, giao cho các cá nhân (Nguyễn Thái Linh, Nguyễn Thái Lực và người thân khác) đứng tên, vẽ ra 40 “dự án” không có thật tại một số tỉnh phía Nam (Đồng Nai 29 “dự án”, Bà Rịa - Vũng Tàu 9 “dự án” và Bình Thuận 2 “dự án”).

Các dự án chưa làm thủ tục pháp lý, chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, cấp phép cho làm dự án..., nhưng lại được Công ty Alibaba tổ chức quảng cáo là đất nền dự án

(đất ở) để bán cho khách hàng. Tính đến ngày 30/6, Công ty Alibaba đã ký hợp đồng bán nền đất cho **hơn 6.700 khách hàng, thu được hơn 2.500 tỷ đồng.**

Qua điều tra xác định các đối tượng hoạt động với phương thức, thủ đoạn tinh vi, núp bóng dưới dạng hoạt động kinh doanh bất động sản, nhưng thực chất là lừa đảo chiếm đoạt tài sản thông qua hình thức huy động vốn theo phương thức đa cấp.

Cơ quan điều tra đã tiến hành xác minh, xác định tất cả các “dự án” do Công ty Alibaba tự vẽ ra và không thể tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở như các đối tượng quảng cáo (không có sản phẩm giao cho khách hàng như nội dung hợp đồng đã ký).

Tính đến ngày 24/9, Cơ quan CSĐT Công an TP. HCM đã tiếp nhận đơn của hơn 900 cá nhân tố giác Công ty Alibaba có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản với số tiền bị chiếm đoạt lên đến khoảng 2.500 tỷ đồng.⁽¹⁾

Bình luận: Xin được gửi lời chia sẻ với nỗi đau, sự mất mát hàng ngàn tỷ của gần bảy ngàn người. Chuyện đã rồi, kẻ lừa đảo thì đã bị bắt và sẽ xử lý theo pháp luật, tiền cũng đã thất thoát. Giờ đây, quan trọng hơn là bài học nào được rút ra cho những người đang muốn mua bán đất nền. Tại sao có

1. Nguồn: <https://tuoitre.vn/cong-an-khang-dinh-alibaba-nup-bong-kinh-doanh-dat-dai-lua-dao-kieu-da-cap-20190925094414956.htm>.

tới hơn **6.700** khách hàng đã ký hợp đồng mua bán nền đất và nộp cho Công ty Alibaba hơn **2.500 tỷ đồng**?

Cơ quan điều tra đã xác định các dự án chưa làm thủ tục pháp lý, chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, cấp phép cho làm dự án. Tất cả các “dự án” do Công ty Alibaba tự vẽ ra và không thể tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở như các đối tượng quảng cáo. Vậy là khách hàng đã không kiểm tra pháp lý dự án hoặc không đủ kiến thức, kinh nghiệm để kiểm tra.

Khách hàng đã không đủ trình độ để nhận ra phương thức, thủ đoạn tinh vi, núp bóng dưới dạng hoạt động kinh doanh bất động sản, nhưng thực chất là lừa đảo chiếm đoạt tài sản thông qua hình thức huy động vốn theo phương thức đa cấp. Trong đó, có thể có một số ít người biết nhưng vì thấy chủ đầu tư cam kết mua lại đất nền với lợi nhuận cao tới 30%/năm nên mạo hiểm đầu tư.

Người biết mà vẫn mạo hiểm xuống tiền thì tôi không bàn tới. Cuốn sách này chỉ dành cho những ai muốn mua bán, đầu tư đất nền một cách an toàn và hiệu quả.

BÍ MẬT “VÙNG ƠI! MỞ RA!”

Với mỗi người việc mua bán đất là sự kiện trọng đại trong đời vì nó là một tài sản có giá trị rất lớn. Với nhà đầu tư thì mua bán đất nền là một phân khúc luôn “hot” bởi lợi

nhuận thường rất cao so với đầu tư căn hộ hay nhà phố. Văn hóa “yêu đất” của người Việt đã ăn sâu vào máu từ bao đời. Xưa thì “tắc đất, tắc vàng” còn nay, có thể nói “tắc đất, tắc kim cương”. Người ta có thể kiếm tiền bằng hàng trăm nghề khác nhau, nhưng đến khi có của ăn, của để thì lựa chọn cách “giữ của” đầu tiên vẫn là mua nhà đất. Các bạn thấy đó, khắp nơi trên cả nước biết bao khu dự án đất nền đã có đầy đủ đường, điện mà chẳng mấy ai về xây nhà ở. Mua xong để đấy, cỏ mọc um tùm. Chủ đầu tư phải thu tiền cắt cỏ hàng năm. Vậy mà vẫn lên giá theo thời gian.

Nói một cách ví von thì đầu tư đất nền giống như một “kho báu trong truyện *Ali Baba và bốn mươi tên cướp*”. Nếu biết được câu thần chú “Vùng ơi! Mở ra!” thì dễ dàng có được vàng bạc, châu báu.

Câu thần chú, tôi tặng bạn để mở cửa kho báu đất nền, đó là: “BA I MỞ RA!”. Một thửa đất tốt cần hội tụ đủ ba yếu tố là: 1 - Vị trí (đánh giá vị trí). 2 - Pháp lý (tìm hiểu pháp lý). 3 - Giá trị (xác định giá trị). Đủ ba yếu tố này tạo nên móng vững chắc cho giao dịch mua bán đất thành công.

Nếu bạn đã đọc cuốn *Cẩm nang Mua bán nhà* thì đã biết Bí mật 3 I. Nhưng trong cuốn sách này tôi có chia sẻ thêm nhiều điểm mới của đất nền khác biệt với nhà ở. Và những nguyên tắc quan trọng cần đọc nhiều lần để khắc ghi phải không bạn.

ĐÁNH GIÁ VỊ TRÍ

Bất động sản khác biệt với tất cả các hàng hóa khác bởi không có bất động sản giống nhau. Chính vị trí tạo ra sự khác biệt này, chính vị trí là yếu tố quan trọng nhất quyết định giá trị của mảnh đất. Nên câu đầu tiên khi nói về nhà đất là “ở đâu”. Vì thế, chiến lược đầu tư của ông trùm bất động sản - Donald Trump: “Luôn sẵn sàng trả giá cao cho một mảnh đất tuyệt vời”, cũng rất dễ hiểu phải không bạn.

Vị trí đất hiện tại

Một mảnh đất luôn gắn liền với cơ sở hạ tầng của khu vực, như hệ thống giao thông kết nối với các vùng lân cận; các tiện ích công cộng: trường học, bệnh viện, công viên, siêu thị, chợ truyền thống, cơ quan hành chính. Độ rộng của con đường trước mặt mảnh đất cũng rất quan trọng. Giá trị mảnh đất tương xứng với độ lớn của con đường là lẽ đương nhiên phải không bạn.

“Đất lành chim đậu” con người cũng vậy, nơi nào có điều kiện thiên nhiên ưu đãi “mưa thuận gió hòa”, kinh tế phát triển “dễ làm ăn” thì người sẽ tìm về sinh sống. Giá trị mảnh đất sẽ gia tăng theo mức độ tăng dân số. Như một quy luật, cứ nhà đất ở nơi nào càng đông dân cư thì giá đất ở nơi đó càng đắt.

Cùng là một thửa đất nền trong dự án, khi chưa có ai xây nhà thì giá thấp, càng nhiều người xây nhà về ở thì giá càng

tăng. Vậy là vị trí nhà đất còn chịu tác động bởi sự thay đổi của các bất động sản liền kề.

Khi mua đất để xây nhà ở thì hướng rất được quan tâm. Đất xây nhà ở có hướng sông, hướng công viên, hướng nhìn ra cảnh đẹp, thoáng đãng là có giá cao. Nếu để kinh doanh thì mặt tiền rộng, đặc biệt là căn góc có hai mặt tiền thì tuyệt vời!

Vị trí mảnh đất theo phong thủy

Với nhiều người giá trị của mảnh đất tùy thuộc vào phong thủy. Nên họ thường xem phong thủy trước khi quyết định mua bán, đầu tư. Đặc biệt là những người mua đất với dự định xây nhà. Theo phong thủy, nhà đất tốt - “địa lợi” cần đủ hai yếu tố là: vị trí tốt “long mạch” và hợp hướng với gia chủ. Bạn có tin phong thủy không? Từ hàng ngàn đời nay phong thủy được đặc biệt chú trọng. Mời bạn khám phá phong thủy của đất Phong Châu - Kinh đô nhà nước Văn Lang thời Hùng Vương.

Với 18 đời Vua Hùng Vương, nước Văn Lang đóng đô ở Phong Châu phải có ít nhất 2.000 năm. Một con số huyền sử không xác thực, nhưng ý nghĩa mà huyền sử muốn nói là nguồn gốc Rồng Tiên cao quý của dân tộc, thời đại lập quốc của nước Văn Lang thái bình thịnh trị qua hàng nghìn năm và kinh đô Phong Châu là một đại can long, đại long mạch.

Từ khi dựng nước, các vua Hùng đã chú ý đến nơi đóng đô. Nơi đặt đô đầu tiên là vùng đất giao lưu giữa sông Hồng

và sông Đà, nằm giữa hai huyện Tam Nông và Thanh Thủy (tỉnh Phú Thọ ngày nay). Đây là vùng đất tương đối bằng phẳng nhưng chật hẹp nên vua Hùng quyết định dời đô về Phong Châu - cách đô cũ khoảng 20 km về phía bắc. Đó là Việt Trì ngày nay.

Kinh đô Phong Châu là một long mạch lớn, hội đủ các tiêu chuẩn của một kinh đô ngàn năm. Nơi đặt đô là ngã ba Hạc - nơi giao của ba con sông lớn là sông Hồng, sông Đà, sông Lô tạo thành một thế thủy bao ôm lấy thành Phong Châu. Phía bắc là dãy Tam Đảo bao bọc che chắn như tay thanh long, phía nam là các dãy núi kế tiếp của Hoàng Liên Sơn vùng Yên Lập, Thanh Sơn - đây là tay bạch hổ. Phía tây bắc là những dãy đồi trùng điệp hình 99 con voi chầu về núi Hùng (núi Nghĩa Lĩnh). Núi Hùng là một đầu rồng nhô lên. Đây là vùng đất cuối cùng của vòng cung Sông Gâm, chạy từ Tuyên Quang xuống Đoan Hùng - Phú Ninh. Trước mặt là vùng đồng bằng rộng lớn kéo dài của vùng tam giác châu thổ sông Hồng. Đây là chu tước. Trước mặt nổi lên ngọn núi cao 1.281 mét, đó là núi Tản Viên làm Ấn sơn. Các dòng nước của sông Hồng, sông Đà, sông Lô dẫn mạch chảy vòng từ tây bắc xuống đông nam rồi vòng lên hướng đông hợp lưu với sông Lô ở ngã ba Bạch Hạc tạo thế Thủy Viên Thành làm cho kinh đô có một vẻ hùng vĩ. Kinh đô Phong Châu là một đại long mạch của Việt Nam vì nó đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của một thế đất đẹp là phải có thanh long, bạch hổ, chu tước, huyền vũ. Chính vì điều này nên kinh đô Phong

Châu và triều đại Hùng Vương tồn tại hơn 2.000 năm. Khi An Dương Vương dời đô từ Phong Châu về Cổ Loa được 10 năm thì bị mất nước.⁽¹⁾

Vị trí trong tương lai của mảnh đất thế nào?

Đây là câu hỏi không thể bỏ qua. Nhưng câu trả lời rất phong phú và đầy thú vị. Thông thường thì mọi người sẽ căn cứ vào quy hoạch để nói rất hay, rất đẹp về khu đất. Nhưng quy hoạch đó đã được phê duyệt chưa? Có quy hoạch nổi cầu đẹp, mở đường to, dự án hoành tráng đó nhưng bao giờ thực hiện? Đánh giá đúng vị trí thửa đất trong tương lai thì cũng “ăn đủ”, mà đoán sai thì cũng “dài cổ mà đợi chờ”. Dưới đây là một ví dụ quy hoạch đã được phê duyệt nhưng lại bị hủy bỏ sau 24 năm chờ đợi.

Đoán sai gặp họa

Dự án Khu sinh thái văn hóa hồ Vĩnh Lộc được Thủ tướng Chính phủ và UBND TP. HCM phê duyệt từ năm 1995, hơn 423ha diện tích đất được thu hồi để giao cho chủ đầu tư. Sau 24 năm tồn tại trên giấy, đổi 4 chủ đầu tư, cuối cùng dự án này bị thu hồi, bởi không có nguồn lực để biến thành hiện thực. Những người dân nằm trong dự án này đã gánh hậu quả khi bị “treo” quyền lợi trong suốt 24 năm qua.

1. Nguồn: <https://nghien cuculichsu.com/2016/07/27/the-phong-thuy-cua-cac-kinh-do-viet-nam/>.

Dự án Khu sinh thái văn hóa hồ Vĩnh Lộc là một dự án phức hợp, nằm trên địa bàn 3 xã Phạm Văn Hai, Vĩnh Lộc A, Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, TP. HCM. Để thực hiện được dự án này, khoảng 300 hộ bị giải tỏa trắng nhà ở và đất sản xuất cùng những công trình khác. Tuy nhiên, chủ đầu tư cuối cùng của dự án trước khi bị thu hồi chỉ có 300 tỷ đồng trong khi tổng vốn để thực hiện dự án này là khoảng 2.500 tỷ đồng. Chính dự án “treo” này đã khiến ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống, sinh hoạt của hàng ngàn người dân đang rơi vào cảnh bấp bênh, không lối thoát. Một trong những hệ lụy khác do dự án này “treo” để lại là vấn đề lãng phí đất. Mặt khác, do dự án nằm liên thông 3 xã nên trách nhiệm quản lý có thời gian bị bỏ ngỏ, kiểu “cha chung không ai khóc”, quản lý không theo kịp thực tế. Từ đó, nảy sinh tình trạng phân lô bán nền trái phép. Dự án Khu sinh thái văn hóa hồ Vĩnh Lộc chỉ là một trong hàng trăm dự án đang bị “treo” ở TP. HCM.⁽¹⁾

Đoán trúng “một vốn bốn lời”

Chúc mừng cho những người dự đoán đúng vị trí nhà đất trong tương lai và hưởng lợi lớn. Đó là, dự án Khu đô thị Phú Mỹ Hưng - Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Bắt đầu từ năm 1993, từ một vùng đất 433 ha đầm lầy thành khu đô thị kiểu mẫu đầu tiên của cả nước. Một đô thị xanh đúng nghĩa.

1. Nguồn: <https://baomoi.com/bao-gio-dan-het-kho-vi-quy-hoach-treo/c/30777023.epi>.

Sự xuất hiện của đô thị Phú Mỹ Hưng trong những năm 1990 được xem như là “cú hích” khởi động quá trình phát triển mạnh mẽ của Khu Nam Sài Gòn trong hơn hai thập niên qua, đưa Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh trở thành địa phương có tốc độ đô thị hóa “chóng mặt” nhưng vẫn tuân thủ quy hoạch chặt chẽ, không phát triển tự phát, manh mún như các địa phương khác.

Kết quả là bộ mặt khang trang, hiện đại của đô thị Quận 7 hiện nay khiến người dân hài lòng hơn bất kỳ nơi nào khác, không tồn tại những vấn đề đô thị như kẹt xe, thiếu mỹ quan, hẻm ngoằn ngoèo, dây điện chằng chịt...

Còn Phú Mỹ Hưng thì đã trở thành biểu tượng cho những khu dân cư khang trang, sống tốt dành cho nhiều đối tượng. Thương hiệu Phú Mỹ Hưng không chỉ bó gọn ở Sài Gòn. Người nước ngoài đến Việt Nam làm việc lâu dài hầu hết đều chọn đến đây để sinh sống...

Điểm đặc biệt nhất mà đô thị này vượt trội so với các khu vực khác của TP. HCM là mảng xanh. Ngay từ ban đầu, Phú Mỹ Hưng đã bỏ ra nhiều thời gian, công sức và chi phí để xây dựng bản đồ quy hoạch theo tiêu chuẩn quốc tế và hơn 20 năm xây dựng - phát triển đô thị, họ kiên trì tuân thủ chặt chẽ theo quy hoạch, đảm bảo đô thị phát triển theo hướng hiện đại nhưng vẫn xanh, sạch và đẹp.

Ở Phú Mỹ Hưng, khu đô thị rộng 433ha này chỉ có 126ha là đất phát triển xây dựng, còn lại là phát triển công trình

hạ tầng, kỹ thuật, tiện ích dịch vụ không gian mở. Tính đến thời điểm hiện tại, Phú Mỹ Hưng có mật độ cây xanh bình quân trên đầu người lên đến $8,9\text{m}^2$, vượt qua cả quy chuẩn thế giới dành cho đô thị cấp đặc biệt⁽¹⁾.

Để đánh giá đúng vị trí nhà đất trong tương lai cần tổng hợp nhiều thông tin, kiến thức như: quy hoạch được duyệt, tình hình kinh tế - chính trị, chủ trương của Nhà nước và chính quyền địa phương, khả năng tài chính và uy tín của chủ đầu tư dự án.

Tóm lại: Vị trí thửa đất là vô cùng quan trọng phải không bạn. Không chỉ biết vị trí trên bản đồ, trên sổ đỏ, bản vẽ mà phải hiểu thực tế, nhiều khi bản vẽ phối cảnh thì đẹp lung linh nhưng thực tế thì hoang vu, đồng không mông quạnh.

Đặc biệt là tìm mua đất nền tại các dự án bắt đầu triển khai. Bạn cần cảnh giác, kéo ăn nhăm “bánh vẽ”. Bạn cần phải đi xem thực tế, “tai nghe, mắt thấy” đánh giá hiện trạng.

Vị trí thửa đất trong tổng quan với hạ tầng và các bất động sản liền kề, không chỉ đánh giá ở hiện tại, mà còn phải đánh giá cả trong tương lai. Nếu mảnh đất bạn quan tâm ở một khu vực mới (không phải nơi bạn đang sinh sống, làm việc) thì bạn cần dành nhiều thời gian, đi nhiều lần mới đánh giá đúng được.

1. Nguồn: <https://dantri.com.vn/kinh-doanh/nam-sai-gon-thay-da-doi-thit-sau-43-nam-giai-phong-20180507073202164.htm>.

TÌM HIỂU PHÁP LÝ

Văn bản pháp luật quy định về giao dịch quyền sử dụng đất thì quá phức tạp, gồm: Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và Bộ luật Dân sự; đồng thời còn hàng trăm nghị định, thông tư hướng dẫn thi hành. Nhưng với kinh nghiệm nhiều năm tư vấn cho khách hàng tôi sẽ chốt lọc, gạn luật với thực tiễn để bạn dễ dàng nắm bắt.

Giả sử, bạn đã tìm được một mảnh đất có vị trí đắc địa như ý, giá hấp dẫn. Nhưng mảnh đất này lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ). Chủ nhà nói với bạn rằng hai bên mua bán theo hình thức “lập vi bằng” theo đó trả tiền, nhận đất. Bạn có đồng ý không?

Hơn 18 năm qua, là một luật sư chuyên ngành bất động sản, đồng hành giải quyết tranh chấp, gỡ rối cho hàng ngàn khách hàng. Tôi nhận thấy các bên mua bán thường coi trọng, quan tâm nhiều đến vị trí, giá cả của mảnh đất, mà xem nhẹ yếu tố pháp lý. Hậu quả là nhiều giao dịch do thiếu pháp lý nên tranh chấp, đổ vỡ, thiệt hại nặng nề, mất mát hàng chục, hàng trăm tỷ đồng.

Người mua thường quan tâm, bị thu hút bởi giá, trước khi tìm hiểu pháp lý. Nhưng thực tế pháp lý quyết định phần lớn giá đất. Ví như hai mảnh đất cạnh nhau, một mảnh đất đã có sổ đỏ, luôn đắt hơn nền đất không có sổ đỏ. Nên chỉ khi bạn hiểu về pháp lý thì mới có cơ sở để xác định đúng giá đất. Cũng chính vì vậy khi tìm hiểu về một mảnh đất bạn

cần đi theo trình tự: bước 1 đánh giá vị trí, bước 2 xem xét pháp lý rồi mới tới bước 3 xác định giá trị.

Điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Theo Luật Đất đai năm 2013, Điều 188 quy định, người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ); b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất.

Việc chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Có nghĩa là thủ tục mua bán đất phải đúng quy định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được chứng thực, công chứng. Sau đó phải nộp hồ sơ đăng ký việc chuyển nhượng tại văn phòng đăng ký đất đai, nộp thuế thu nhập cá nhân (nếu có) và lệ phí trước bạ. Đến khi sổ đỏ đã cập nhật tên người mua mới hoàn tất thủ tục pháp lý.

Đối với mua bán đất nền (chưa có sổ đỏ)

Bạn còn nhớ câu chuyện Công ty Alibaba lừa đảo gần bảy ngàn khách hàng ở trên? Các dự án của Alibaba chưa làm thủ tục pháp lý, chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và không thể tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng

đất sang đất ở. Vậy làm thế nào để đánh giá được một dự án phân lô bán nền hợp pháp? Ký kết hợp đồng, nộp tiền thế nào để đảm bảo được quyền lợi của người mua? Đó chính là vấn đề pháp lý và sẽ được làm rõ tại phần sau.

Giao dịch mua bán đất không thành hoặc phát sinh tranh chấp, kiện tụng hầu hết đều xuất phát từ không đảm bảo yếu tố pháp lý. Mặt khác, tình trạng pháp lý của thửa đất là căn cứ quan trọng xác định giá trị đất. Vậy nên đúng pháp lý là yếu tố vô cùng quan trọng khi giao dịch mua bán đất. Tôi sẽ chia sẻ kỹ càng các vấn đề pháp lý tại Chương 2 - Mua bán đất có sổ đỏ và Chương 3 - Mua bán đất nền dự án. Bạn sẽ cảm thấy pháp lý cũng “đơn giản” sau khi đọc xong cuốn cẩm nang này.

XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ

Đất đã đắc địa, pháp lý an toàn và giờ vấn đề quan trọng cuối cùng để “chốt hạ” là giá nào phải không bạn. Giá nào? Đây cũng là câu hỏi đau đầu.

Trong cuốn *Cẩm nang Mua bán nhà* tôi đã chia sẻ một số cách hay để xác định giá, như: quy luật cung cầu tác động tới giá; cách định giá theo quy luật giá trị; cách so sánh giữa các bất động sản để xác định giá; và so sánh giá trong quá khứ với giá kỳ vọng trong tương lai để chốt giá mua. Giờ tôi xin phép không nói lại, nên bạn cần phải đọc thêm *Cẩm nang Mua bán nhà* để hiểu rõ và áp dụng tương tự khi mua bán đất. Trong cuốn sách này tôi chia sẻ thêm cho bạn 5 cách mà

các nhà đầu tư chuyên nghiệp thường dùng để định giá đất, sau đây.

Lấy giá đất do Nhà nước quy định nhân “X”

Bất kỳ ở tỉnh thành nào cũng có Bảng giá đất, để sử dụng làm căn cứ thu tiền sử dụng đất, thuế và lệ phí đất theo quy định. Bảng giá này quy định rất cụ thể tới từng con đường của các quận huyện. Ví dụ: Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định số: 51/2014/QĐ-UBND, về giá các loại đất áp dụng từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2019. Bạn có thể hỏi Google về bảng giá đất nơi tỉnh thành bạn quan tâm.

Trên thực tế giá đất thị trường thường cao gấp nhiều lần so với Bảng giá đất quy định. Để xác định được mức độ chênh lệch giá gấp “X” lần, bạn cần tham khảo các giao dịch thực tế hoặc tin chào bán nhà đất trên cung đường của quận/huyện đó. Ví dụ: đất mặt tiền đường Huỳnh Tấn Phát, Quận 7, TP. HCM, theo Bảng giá nhà nước quy định năm 2015 là: 20 triệu đồng/m². Tại thời điểm năm 2019 thì giá thị trường cao gấp 4 lần so với giá nhà nước quy định. Vậy, đơn giá đất thị trường là: 20 triệu (x) 4 = 80 triệu/m². Từ giá thị trường chung của cung đường, bạn có thể tăng hoặc giảm từ 10% - 15% tùy theo vị trí, độ rộng mặt tiền của thửa đất.

Thời gian qua khi “đất lên cơn sốt” giá thị trường cao gấp khoảng 10 lần so với giá nhà nước. Bạn phải cảnh giác với “thời điểm bong bóng này”. Bởi như cuối năm 2007 tại

TP. HCM, giá đất nhiều tuyến đường bị tăng ảo gấp 20 lần so với quy định của bảng giá đất và hậu quả là đầu 2008 “bóng nổ” thị trường nhà đất lao dốc và đóng băng trong nhiều năm sau đó.

Xác định giá trị thông qua giá cho thuê đất

Thửa đất có vị trí đẹp thuận lợi khai thác, kinh doanh thì đồng nghĩa với giá thuê sẽ cao. Nếu mảnh đất bạn quan tâm có thể cho thuê với lợi suất cao hơn tiền gửi ngân hàng và đây là mức giá thuê ổn định, pháp lý đất an toàn thì mua không cần đắn đo. Việc xác định giá cho thuê có thể thông qua việc so sánh giá cho thuê của các bất động sản tương đồng ở cùng khu vực, cùng con đường.

Nhờ nhà môi giới tư vấn giá

Tìm kiếm nhà môi giới chuyên nghiệp và uy tín tại địa phương. Họ là những người am hiểu thị trường và có nhiều thông tin để so sánh xác định giá. Bạn sẽ nhanh chóng có được những lời tư vấn quý báu.

Tuy nhiên bạn cũng cần đề nghị nhà môi giới đưa ra những bằng chứng, xác thực chứng minh lời tư vấn. Bạn cũng cần chủ động kiểm tra từ các nguồn thông tin khác và tránh xa những “cò mối” với nhiều chiêu trò để “chốt khách” kiếm hoa hồng.

Định giá thông qua ngân hàng

Các chuyên viên ngân hàng là những người có nhiều thông tin thị trường. Quy trình thẩm định bất động sản để cho vay của ngân hàng khá chặt chẽ, nên giá thẩm định của ngân hàng rất đáng tin cậy. Các ngân hàng sẽ định giá ở mức an toàn, vậy nên giá thực tế có thể cao hơn từ 10-20%. Tuy nhiên quy trình này thường mất thời gian, có thể lỡ mất cơ hội mua bán vì đợi ngân hàng thẩm định giá để ra quyết định thì quá chậm.

Thuê dịch vụ thẩm định giá đất

Đối với những mảnh đất độc nhất vô nhị, rất khó so sánh hoặc có giá trị hàng chục tỷ đồng trở lên. Bạn không có nhiều thời gian tự tìm hiểu hoặc bạn là người cẩn thận thì nên nhờ đơn vị thẩm định giá chuyên nghiệp. Họ sẽ thẩm định bằng nhiều phương pháp và trao cho bạn một báo cáo kết quả thẩm định giá đất. Đương nhiên là bạn phải trả phí rồi.

Hơn nữa, hình ảnh một người con gái sẽ đẹp nhất trong mắt của chàng trai yêu cô ấy. Và **“giá trị mảnh đất nằm trong mắt người mua”**, giá có hợp lý không tùy thuộc vào ý thích của bạn. Mỗi người một ý thích, ví như: hợp hướng, gần nơi bạn ở, có nhiều cây quý, có bạn thân rủ mua chung... Bạn thích thì mua, bạn chán thì bán chẳng cần tính nhiều, đúng không? Cuộc sống vốn cũng đơn giản, quyết đi bạn.

Hàng ngàn người bị Công ty Alibaba lừa đảo chỉ vì xem nhẹ bước Tìm hiểu pháp lý mà chỉ tập chung vào giá rẻ, lợi nhuận cao dẫn đến giao dịch đổ bể, tiền mất, kiện mang. Bạn còn nhớ câu thần chú “Vùng ơi! Mở ra!” để mở cửa kho báu? Đó là: Đánh giá vị trí, Tìm hiểu pháp lý và rồi Xác định giá trị thì mọi việc dễ dàng phải không. Giờ đây bạn chỉ cần khắc ghi câu thần chú “Vùng ơi! Mở ra!” vận dụng vào thực tế và thành công sẽ tới với bạn.

MA QUỶ TRONG MUA BÁN ĐẤT

Bạn đã đọc truyện *Mảnh đất lắm người nhiều ma* chưa? Đó là tên một tiểu thuyết của nhà văn Nguyễn Khắc Trường được sáng tác vào năm 1990 và nhận được giải thưởng Hội Nhà văn Việt Nam năm 1991. *Mảnh đất lắm người nhiều ma* được coi là một trong những tác phẩm xuất sắc nhất của Nguyễn Khắc Trường viết về nông thôn Việt Nam.

Câu chuyện hay nổi tiếng nhưng thực chất không phải là chuyện ma đâu bạn nhé. Chuyện bi hài giữa những con người đấu đá, tranh giành và hãm hại lẫn nhau. Trong mua bán nhà đất cũng vậy chẳng có ma quỷ nào cả, mà chỉ có con người xử sự với nhau một cách thậm tệ, ma mãnh và ma giáo.

TREO ĐẦU DÊ BÁN THỊT CHÓ

Thành ngữ “Treo đầu dê, bán thịt chó” theo nghĩa đen, dùng để chỉ sự gian lận của những kẻ hàng thịt ngoài chợ

lừa khách hàng. Trước cửa treo cái đầu dê quảng cáo mà bên trong thì toàn là thịt chó. Dân gian đã từ hiện tượng này mà khái quát thành nghĩa biểu trưng trong câu thành ngữ: “Treo dê bán chó lập lờ. Cái đuôi gian dối bây giờ lộ ra”. Đây cũng là một chiêu trò quen thuộc trong chào bán đất nền.

Mời các bạn nghe câu chuyện của bà Ngô

Bà Ngô nhiều lần từng nghe chuyện mua đất nền và lợi nhuận tăng gấp 2 lần sau một năm. Mỗi lần vậy bà chép miệng “biết bao giờ mình mới có tiền để đầu tư đất nền”. Từ đó bà Ngô tiết kiệm chi tiêu, tích cóp đợi ngày đủ tiền thực hiện ước mơ.

Một buổi sáng đi tập thể dục, bà nhìn thấy tấm bảng nhỏ treo ở cột điện ghi: “Đất nền ở Cát Lái - Quận 2, sổ đỏ, giá 990 triệu”. Bà thấy hấp dẫn quá! Đất nền ở Thành phố Hồ Chí Minh mà giá này thì mình cũng mua được. Bà liền gọi điện hỏi thăm và được môi giới hẹn bà đi xem đất.

Đúng hẹn, bà Ngô được môi giới đón tiếp nhiệt tình và mời lên chiếc ô tô lớn sang trọng. Nhìn trên xe thấy mấy chục người cùng đi xem đất như mình bà Ngô thấy yên tâm. Xe chạy được 30 phút, bà Ngô nhìn bên đường thấy là lạ. Bà hỏi môi giới sao lại đi trên xa lộ Hà Nội và qua Suối Tiên? Môi giới vội giải thích: “Đi xem đất ở Đồng Nai, dự án kế bên với Sân bay Long Thành sắp khởi công”. Bà ngờ người và bực mình mắng môi giới là lừa dối.

Sau đó, môi giới khẩn khoản xin lỗi bà Ngô, giải thích là: Do nhầm lẫn chủ đất nền quận 2 làm gì có giá đó, nhưng Dự án đất nền Đồng Nai này mới thực sự là cơ hội lợi nhuận gấp 2 lần sau một năm. Bà Ngô nguôi giận nghĩ: Thôi cũng lỡ đi rồi, cứ xuống xem thế nào.

Xuống xe thấy không khí mát mẻ; Chủ đầu tư đón tiếp niềm nở; Rạp có mái che, chỗ ngồi rất lịch sự. Đặc biệt là có tới hàng trăm khách hàng như bà thăm dự, bà bắt đầu cảm thấy phấn khích muốn tìm hiểu cơ hội đầu tư này.

Phần trình chiếu và giới thiệu về dự án thật sự ấn tượng. Những hình ảnh quy hoạch Sân bay Long Thành quá hoành tráng. Nhiều dự án xung quanh được phối cảnh đẹp mê hồn, đây quả là một khu đô thị lớn, văn minh hiện đại trong tương lai. Bà cảm thấy tin tưởng giá đất nền sẽ tăng gấp hai lần sau một năm.

Phần mở bán bắt đầu, chủ đầu tư thông báo toàn bộ 500 nền đã được đặt chỗ hết. Hôm nay chỉ mở bán có 50 nền còn lại. Nhìn quanh có khoảng 200 khách hàng tham dự. Bà Ngô bắt đầu lo lắng, sợ tuột mất cơ hội. Bà nhanh chóng chạy lên đăng ký đặt cọc 2 nền đất và nộp 100 triệu. Ngay hôm sau bà Ngô đã nộp đủ 50% giá đất và 3 tháng sau bà nộp tiếp 40% cho hai lô đất nền với tổng số tiền là 1,8 tỷ đồng.

Nhiều lần liên hệ chủ đầu tư đều được trả lời “Hạ tầng thi công xong và sắp bàn giao nền”. Vì câu “sắp bàn giao nền” được lặp đi lặp lại mấy chục lần, bà Ngô quyết định phải đi

xem lại dự án. Than ôi! Một vùng đất mênh mông, hoang vắng cỏ mọc quá đầu. Sân bay Long Thành cũng vẫn nằm trên giấy.

Thời gian thấm thoát trôi nhanh tới nay đã 5 năm. Giấc mơ ngày xưa, lợi nhuận gấp 2 lần sau một năm đã tan thành mây khói. Bà nhớ lại chuyến xe ngày ấy tính đi xem đất Quận 2 rồi lại thành đất Đồng Nai và ngộ ra rằng: chúng nó đã: “Treo đầu dê, bán thịt chó”, vậy mà mình vẫn ăn thịt chó một cách ngon lành.

HÀNG HIẾM

“Chỉ còn mấy lô này thôi” hay “Lô đất đó có người mua rồi” là những câu bạn sẽ được nghe thường xuyên khi đi hỏi mua đất. Nhưng thực chất có phải vậy không? Bạn cần phải tìm hiểu kỹ mới có câu trả lời đúng.

Đánh trúng tâm lý khách hàng, các chủ đầu tư thường xuyên tạo ra “sự khan hiếm giả”, thúc đẩy ham muốn sở hữu của khách để thu tiền. Bằng các chiêu thức phổ biến sau.

Mở bán nhiều đợt: Mặc dù rất muốn bán hàng, thu tiền càng nhanh càng tốt nhưng để thể hiện sự quý giá của sản phẩm, chủ đầu tư mỗi lần mở bán chỉ đưa ra một số lượng rất hạn chế. Và tung tin số đất nền còn lại đã bán hết. Chiêu này dùng rất hiệu quả khi kết hợp với tổ chức sự kiện: lễ mở bán đất nền hoặc hội thảo đầu tư hoặc lễ khởi công. Khách mời tới hàng trăm người tham dự mà chủ đầu tư chỉ chào bán có mấy chục nền.

Xuất ngoại giao: Một số lô đất có vị trí đẹp để bán được giá cao. Chủ đầu tư thường giữ lại bằng cách cho nội bộ (nhân viên, người nhà...) đăng ký đứng tên. Khi có khách muốn mua thì nhân viên sẽ trả lời: “Đó là xuất ngoại giao”. Nếu anh/chị thích thì để em hỏi xem họ có bán không. Và đương nhiên nếu khách thích thì phải trả thêm tiền chênh lệch so với các lô tương ứng.

Đẩy giá bán: Giá tăng sau mỗi lần mở bán là minh chứng sản phẩm quý hiếm phải không bạn. Nếu bạn là người mua sau nhìn thấy người mua trước đã có lời bạn có thấy hấp dẫn không. Người ta đã có lợi nhuận, vậy thì mình còn chần chừ gì nữa. Xuống tiền nhanh kéo mất cơ hội! Nhiều khi đây là kế hoạch giá bán của chủ đầu tư đã được sắp xếp chứ không phải giá thị trường tăng.

LÀM ĐƯỜNG VÀ THU TIỀN

Thông qua một sàn giao dịch bất động sản tại Phan Thiết, chị Phạm Thị Tường Vy mua lô đất diện tích 1.000m² với giá 500 triệu đồng tại khu dự án đất nền trên địa bàn Thôn 7, xã Hàm Đức, huyện Hàm Thuận Bắc.

Sau năm tháng, tới ngày 15/11/2019, ra thăm đất, chị Vy không thể tin vào mắt mình. Tất cả đường sá trong dự án đã bị cào xới, phủ lên lớp một cát đỏ. Khu đất nền có các con đường phân ô bàn cờ, nay là bãi đất hoang nham nhở dấu vết đào múc. “Thấy có đường sá ngon lành mình mới mua

để sau này xây biệt thự vườn, không ngờ đây là dự án trái phép”, chị Vy nói.

Lô đất chị Vy trót mua nằm trong khu vực 5 dự án đất nền liền kề ở Thôn 7 vừa bị chính quyền xã Hàm Đức xử phạt vi phạm hành chính. Đầu đường vào, một bảng cảnh báo màu đỏ chữ vàng cũng vừa xuất hiện với nội dung: “Hiện nay trên địa bàn Thôn 7 - xã Hàm Đức, Nhà nước không có chủ trương quy hoạch phân lô bán nền, đề nghị tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cảnh giác khi thực hiện hợp đồng giao dịch”.

Hơn chục dự án đất nền ở Phan Thiết và vùng ven đồng loạt tự dỡ bỏ trụ điện, đường giao thông xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp. UBND tỉnh Bình Thuận thừa nhận một số địa phương vẫn còn tình trạng buông lỏng trong công tác quản lý đất đai dẫn đến việc một số tổ chức, cá nhân đã tự ý làm đường trên đất nông nghiệp trái quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thực hiện việc hợp thửa, tách thửa để phân lô bán nền.⁽¹⁾

Bình luận: Hàng chục dự án đất nền làm đường và phân lô trái phép ở Phan Thiết nêu trên chỉ là một ví dụ điển hình. Thực tế tình trạng này diễn ra ở hầu hết các tỉnh thành trên cả nước. Chị Vy cũng giống như hàng ngàn khách hàng khác bị “sập bẫy” chỉ vì nhìn thấy hệ thống đường, điện làm mới mà nghĩ rằng dự án phân lô hợp pháp và xuống tiền. Để tránh bẫy này bạn cần phải kiểm tra giấy phép dự án.

1. Nguồn: <https://vnexpress.net/kinh-doanh/chu-du-an-dat-nen-trai-phep-dong-loat-pha-bo-ha-tang-4015929.html>.

MUA LÀ LỜI

Bạn có biết vì sao có tới hơn 6.700 khách hàng đã bị sập bẫy. Một trong những lý do đó là Công ty Địa ốc Alibaba luôn đưa ra mức cam kết lợi nhuận 28%/năm khi khách hàng đặt cọc mua đất nền dự án. Với cách cam kết này dường như cửa thắng của khách hàng là 100%. Vì nếu dự án hoàn thành, giá đất nền tăng thì khách hàng nhận đất có sổ đỏ. Còn lỡ dự án vướng mắc pháp lý, chậm tiến độ thì người mua lấy lại tiền cùng mức lợi nhuận cam kết gấp 5 lần gửi tiền ngân hàng. Thật không may cho hàng ngàn khách hàng là trò lừa đảo của Alibaba đã bại lộ. Công an vào cuộc, Tập đoàn Alibaba phá sản, nên chẳng còn cơ hội để trả lợi nhuận cho khách hàng.

Thời gian qua “cam kết mua lại đất nền” có thể nói là một chiêu rất hiệu quả để thuyết phục khách hàng xuống tiền. Đặc biệt, là những trường hợp cá nhân đứng ra phân lô bán nền hoặc dự án ở các tỉnh thành tiếp giáp với Thành phố Hồ Chí Minh, ví như: Đồng Nai, Bình Dương, Long An. Nắm bắt được tâm lý của người mua từ Thành phố Hồ Chí Minh lo ngại vì không rõ về giá thị trường, lo ngại về tiến độ hạ tầng, lo ngại về pháp lý,... để giải tỏa những lo ngại đó không gì hơn là chủ đầu tư có cam kết mua lại. Mức giá mua lại sau một năm với lợi nhuận dao động từ 20% tới 30%. Với cam kết này nhiều khách hàng cảm thấy mình nắm chắc cửa thắng 100% và xuống tiền.

Thực tế “cuộc đời chẳng đẹp như mơ”. Rủi ro dự án không làm được, đất nền không tăng giá. Nhiều chủ đầu tư đã xù cam kết, ký vậy mà không làm vậy. Chủ đầu tư đổ lỗi cho lý do khách quan, do chính quyền, do pháp luật. Khách hàng lúc này muốn hẹn gặp được chủ đầu tư còn khó. Nhiều chủ đầu tư chây ỳ, tiền chậm trả, dự án đình trệ nhiều năm. Nên đòi lại được tiền gốc là mừng rồi chứ mong gì lợi nhuận.

Thậm chí, một số sàn môi giới để nhanh chóng bán được hàng, cũng đưa ra cam kết mua lại sau 3 tháng - lợi nhuận 5% hoặc 6 tháng - lợi nhuận 10%. Nếu may mắn dự án tiến triển, thị trường tăng thì họ sẵn sàng mua lại để kiếm lời. Còn xui thì sàn môi giới sẽ “giải tán” khách hàng chẳng biết họ ở đâu mà tìm. Điện thoại thì “ngoài vùng phủ sóng”. Cảnh giác với bầy “cam kết mua lại” bạn nhé.

Tất nhiên, cơ hội vẫn có khi thị trường tăng giá, dự án tốt đẹp, nếu mua lại sàn môi giới, chủ đầu tư có lời thì họ thực hiện đúng cam kết. Thực tế có chủ đầu tư đã trả được lợi nhuận cao cho khách hàng. Chúc các bạn may mắn!

ĐẶT CỌC RỒI, GIỜ SAO?

Bà Nở sau nhiều năm kinh doanh quần áo, nhờ trời cũng tích cóp được gần 10 tỷ. Bà được mấy người bạn tử tế giờ phải chuyển sang đầu tư nhà đất, vừa dễ kiếm tiền, vừa hưởng nhàn, chứ bán quần áo bận bịu từ sáng tới tối vất vả lắm. Bà Nở nghe thấy phải, giờ làm ăn nhưng cần có nhiều thời gian rảnh để ăn chơi mới sướng.

Sau hai tháng trời quần đảo các dự án đất nền ở Thành phố Hồ Chí Minh, bà Nở nhận thấy đất nền ở huyện Nhà Bè giá hấp dẫn mà khả năng tăng giá rất cao. Vì Thành phố đang đầu tư phát triển hạ tầng, cảng biển, khu du lịch, đặc biệt là Nhà Bè gần sát với Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng văn minh, hiện đại.

Rồi bà Nở lại tìm được một dự án đẹp như trong tranh. Phương thức thanh toán hợp lý. Đợt 1: Ký hợp đồng đặt cọc, nộp 30%. Đợt 2: sau 3 tháng, ký hợp đồng mua bán nhà đất nộp 40%. Đợt 3: sau 6 tháng, nhận bàn giao đất nền nộp 25%. Đợt 4: khi nhận sổ đỏ nộp nốt 5%.

Bà Nở đặt cọc liền 03 lô với tổng số tiền là: 3 tỷ đồng. Đúng hẹn, 3 tháng sau bà được chủ đầu tư mời lên văn phòng ký hợp đồng. Trụ sở công ty đặt ở Quận 1, tòa nhà thật sang trọng, hoành tráng. Bà Nở cảm thấy hài lòng và liếc nhìn cô con gái đi cùng với nụ cười rất mãn nguyện.

Em nhân viên xinh đẹp trong bộ đồng phục chuyên nghiệp mang tới cho bà Nở bộ hợp đồng và mời ký. Bà giật mình e ngại vì sao nó dày thế, tới mấy chục trang. Bà liền bảo cô con gái đọc xem thế nào. Đọc xong cô gái hồn nhiên hỏi: “Mẹ tính xây nhà luôn à”. Bà Nở giật mình bảo: “Không mẹ mua đất nền đầu tư chứ đâu có xây nhà”. Cô con gái nói: “Hợp đồng quy định là: “phải xây nhà trong vòng 6 tháng kể từ ngày nhận nền, nếu vi phạm thì chủ đầu tư hủy bỏ hợp đồng và thu hồi đất nền””.

Bà Nở nổi cáu, quát tháo nhân viên: “Sao quảng cáo bán đất nền rồi bây giờ hợp đồng lại bắt xây nhà, tôi tiền đâu mà xây nhà. Chủ đầu tư lớn vậy mà lừa đảo à?”

Em nhân viên xinh đẹp rất bình thản trả lời: “Nếu cô không muốn ký hợp đồng thì chịu mất tiền đặt cọc”. Rồi ra hiệu cho bảo vệ vào can thiệp.

Bà Nở kêu trời! Bà chỉ mặt nhân viên quát lớn: “Ba tỷ đồng đặt cọc của tôi mà cô nói chịu mất dễ dàng vậy sao?”.

Em nhân viên nhẹ nhàng bảo: “Vậy cô ký hợp đồng và nộp tiền tiếp để nhận nền, xây nhà tính sau cũng được mà”.

Bà Nở đã lỡ đặt cọc rồi, biết làm sao bây giờ?

Bình luận: Đây chỉ là một ví dụ trong hàng trăm tình huống khác nữa. Với gần 20 năm làm luật sư trong lĩnh vực nhà đất, tôi may mắn được biết nhiều khách hàng khi tới tư vấn họ đều rơi vào hoàn cảnh đã lỡ xuống tiền cọc rồi. Khi được luật sư tư vấn họ đều méo mặt than “Biết thế”...! Vâng, biết thế phải tìm hiểu rõ về hợp đồng trước khi đặt cọc.

Bạn đã biết được những chiêu trò nguy hiểm và phổ biến trong mua bán đất, gồm: Treo đầu dê, bán thịt chó; Hàng hiếm; Làm đường và thu tiền; Chắc chắn có lời và Đặt cọc rồi, giờ sao. Còn có những “bẫy hiểm” nữa tôi đã chia sẻ tại *Cẩm nang Mua bán nhà*, như: Hết hàng; Chim mỗi; Khởi công hoành tráng và Lãng nhàng vi bằng. Đây cũng là những

cái bẫy mà người mua đất nền thường bị mắc. Do vậy, bạn cần đọc thêm cuốn *Cẩm nang Mua bán nhà*.

CHUYÊN GIA GIẢI CỨU

“Bất động sản không thể mất đi hoặc bị đánh cắp, và cũng không thể tự nó có thể di chuyển. Với những đặc điểm của nó thì việc chi trả đầy đủ để sở hữu nó, được quản lý cẩn thận, thì đó sẽ là kênh đầu tư an toàn nhất trên thế giới.” - Franklin D. Roosevelt, Tổng thống Hoa Kỳ. Ở Việt Nam cũng vậy, kênh đầu tư nhà đất vẫn sẽ mãi hấp dẫn và an toàn nếu bạn có đủ kiến thức, kinh nghiệm.

Hầu hết các tỷ phú đô la đều là những chuyên gia cực giỏi sử dụng **5 đòn bẩy** trong kinh doanh, bao gồm: “tiền - kinh nghiệm - ý tưởng - thời gian - công việc” của người khác.

Bạn đã biết khi có đòn bẩy thì chỉ cần một lực nhỏ cũng có thể tạo ra sức mạnh nâng cả một vật rất lớn. Nó như những cánh cửa lớn chuyển động quanh các bản lề nhỏ xíu. Trong thế giới kinh doanh, có 5 loại lực đòn bẩy: 1) Sử dụng tiền của người khác. 2) Sử dụng kinh nghiệm của người khác. 3) Sử dụng ý tưởng của người khác. 4) Sử dụng thời gian của người khác. 5) Sử dụng công việc của người khác.

Trong đó, đòn bẩy quan trọng thứ hai: sử dụng kinh nghiệm của người khác chính là dùng sức mạnh chuyên gia. Tự bạn trải qua để có kinh nghiệm thì mất quá nhiều thời

gian, thế nên hãy học từ kinh nghiệm của những chuyên gia. Học tất cả những gì họ chia sẻ, chứng kiến tất cả những mối liên lạc của họ, làm những gì họ làm - và làm thậm chí tốt hơn. Nếu điều này không thể, hãy đọc những quyển sách của họ, xem những video của họ, phỏng vấn họ nếu có thể, và tham dự những hội nghị chuyên đề của họ. Tác dụng của lực đòn bẩy là nhằm tối đa hóa những kết quả của bạn trong một khoảng thời gian tối thiểu. Một ý tưởng bạn học được có thể tiết kiệm cho bạn 10 năm nỗ lực làm việc.

Chuyên gia trong lĩnh vực bất động sản bao gồm: những nhà đầu tư chuyên nghiệp, luật sư chuyên về nhà đất, nhà môi giới uy tín, chuyên viên thẩm định giá, công chứng viên.

Nếu bạn có ý định đầu tư nhà đất thì hãy kết bạn và chơi với những người chuyên đầu tư bất động sản, để xem họ làm, xin những thông tin, kinh nghiệm từ họ. Học thầy không tày học bạn.

Nếu có một luật sư giỏi trong lĩnh vực bất động sản để đồng hành, cố vấn cho bạn thì đó là điều tuyệt vời! Cho dù bạn mua bán mảnh đất đầu tiên hay đã là nhà đầu tư lão luyện thì vẫn cần cố vấn luật. Bởi pháp lý trong giao dịch bất động sản ở Việt Nam rất đa dạng, phong phú và luôn thay đổi khó lường. Đa số các giao dịch đổ bể, lừa đảo, tranh kiện đều nằm ở “điểm chết pháp lý”. Hãy đến hỏi luật sư trước khi giao dịch, đừng để đến lúc tranh chấp đổ bể rồi mới chạy tới

luật sư. Phí tư vấn rất thấp so với giá trị luật sư trao cho bạn, giúp bạn bảo vệ được tài sản nhà đất từ vài tỷ đến hàng chục tỷ đồng.

Sử dụng nhà môi giới uy tín

Giờ đây ở các thành phố lớn, khi bạn ra đường là gặp môi giới nhà đất. Văn phòng môi giới nhà đất có mặt khắp nơi, thậm chí ở quán nước vỉa hè cũng có. Nếu bạn tìm cho mình được một nhà môi giới chuyên nghiệp, uy tín thì bạn sẽ có nhiều thông tin giá trị về: giá cả thị trường, sản phẩm, pháp lý, quy hoạch. Họ sẽ giúp bạn đàm phán, ký kết hợp đồng, hoàn tất giao dịch một cách nhanh chóng. Bạn sẽ thấy việc mua bán nhà đất thật dễ dàng, khi có một chuyên gia môi giới hỗ trợ.

Ngược lại nếu bạn gặp phải một “cò nhà đất” thì nguy cơ bạn sập bẫy là rất cao. Họ có rất nhiều chiêu chốt khách quái đản lắm. Tôi đã chia sẻ rất kỹ về các chiêu trò của “cò nhà đất” và cách tìm kiếm một nhà môi giới chuyên nghiệp trong cuốn sách: *Bí quyết Mua bán nhà*. Nên tôi không trình bày lại trong cuốn sách này.

Trong bối cảnh thị trường nhà đất ở Việt Nam còn nhiều “ma quỷ”, chưa được lành mạnh, minh bạch như các nước phát triển thì rất cần có chuyên gia giải cứu. Ngạn ngữ có câu: “Chọn mặt gửi vàng” rất đúng trong việc lựa chọn chuyên gia cố vấn khi giao dịch nhà đất. Bạn chỉ cần

bỏ công sức chọn cho mình một chuyên gia uy tín, là có trong tay một đòn bẩy cực mạnh và mọi việc trở nên nhẹ nhàng. Nếu bạn quan tâm đến nhà đất tại khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thì vào trang <http://nhadatphumyhungquan7.com/> tham khảo.

VIỆT KIỀU ĐƯỢC MUA ĐẤT NỀN

Việt kiều là tên gọi thân thương dành cho những người Việt Nam sinh sống, làm việc ở nước ngoài. Theo ngôn ngữ luật là: người Việt Nam đang định cư ở nước ngoài. Luật Nhà ở năm 2014, Điều 8 cho phép Việt kiều nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được phép bán nền để tự tổ chức xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.

Có rất nhiều Việt kiều hỏi tôi là: Có được mua đất nền ở NGOÀI dự án nhà ở thương mại không? Câu trả lời là “Không!” các bạn nhé. Nếu Việt kiều muốn mua nhà ở thì không bị hạn chế, vui lòng tìm hiểu thêm trong cuốn *Bí quyết Mua bán nhà*.

Khi người Việt Nam định cư ở nước ngoài muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì phải có giấy tờ sau đây:

a) Trường hợp mang hộ chiếu Việt Nam thì phải còn giá trị và có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu;

b) Trường hợp mang hộ chiếu nước ngoài thì phải còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu **và kèm theo giấy tờ chứng minh** còn quốc tịch Việt Nam hoặc giấy tờ xác nhận là người gốc Việt Nam do Sở Tư pháp các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, cơ quan đại diện Việt Nam ở nước ngoài, cơ quan quản lý về người Việt Nam ở nước ngoài cấp.

Về trình tự, thủ tục nhận chuyển nhượng đất ở thì áp dụng chung như người Việt Nam ở trong nước. Bạn sẽ cảm thấy mua bán đất thật dễ dàng khi đọc xong cuốn sách này.

Chúc mừng bạn đã đọc xong Chương 1 - Câu thần chú. Bạn thấy thế nào? Nhiều điều thú vị, những từ khóa nào cần khắc ghi? Tôi thử tóm tắt giúp bạn bằng những vần thơ vui nhé.

Chương một là cái gì ta?

Câu chuyện cổ tích Ali Baba nhớ đời

Một câu thần chú Vừng ơi!

Mở ra vị trí cuộc chơi bắt đầu

Pháp lý nghe nói từ lâu

Đừng xem thường nhé, âu sâu tiền rơi

Giá nào định vị giúp tôi

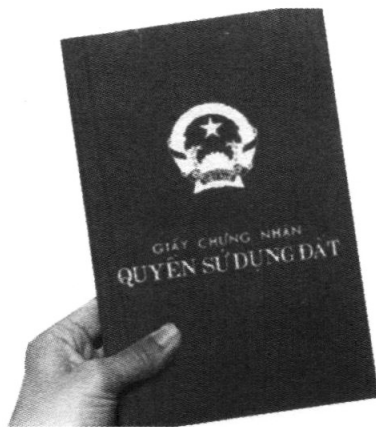
Cũng chẳng khó lắm nhờ lời chuyên gia

*Thị trường đầy những bùa ma
Bầy giăng khắp nẻo khéo mà sa chân
Đất đai của quý vàng cân
Cẩm nang đã có muôn phần yên vui*

....

Chương 2

MUA BÁN ĐẤT CÓ SỔ ĐỎ



Để bạn đọc dễ hiểu, tôi sử dụng từ: “mua bán đất”, đây là ngôn ngữ phổ thông trong giao dịch từ xưa đến nay. Còn dưới góc độ pháp luật thì gọi là: chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

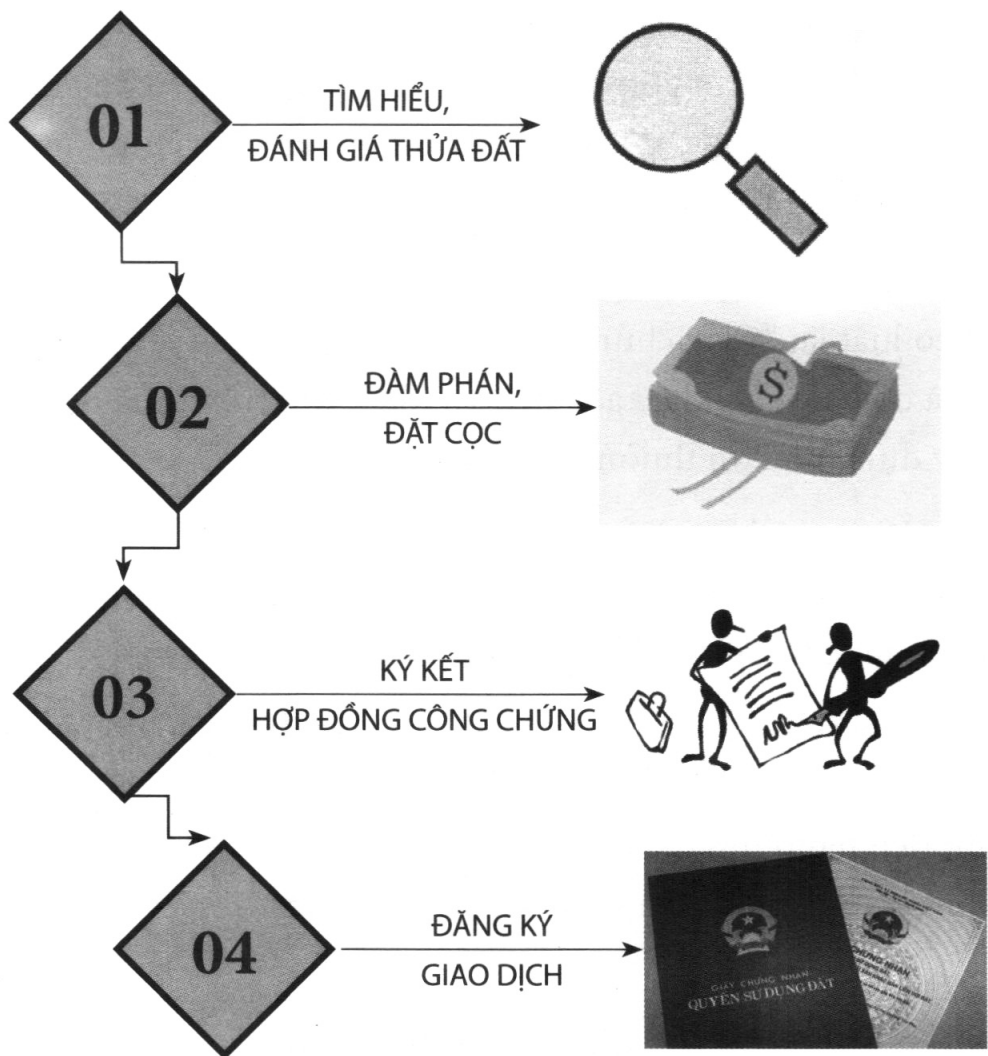
“Sổ đỏ” cũng là ngôn ngữ ngắn gọn thường dùng, nói theo luật là: “Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”. Khi trên thửa đất đã xây dựng nhà thì thường được gọi là: “sổ hồng”.

Nếu bạn chưa từng nhìn thấy “sổ đỏ” hay “sổ hồng” thì vui lòng vào Google đánh từ: “sổ đỏ” hoặc “sổ hồng”, rồi chọn mục hình ảnh để xem nhé.

Trong chương này tôi nói về mua bán đất có sổ đỏ nghĩa là: thửa đất hiện hữu đã có sổ đỏ, hai bên đồng ý mua bán thì tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên cho bên mua.

NGƯỜI DẪN ĐƯỜNG TỔNG QUAN CÁC BƯỚC MUA BÁN ĐẤT

Trước khi đi vào chi tiết, bạn cần có cái nhìn tổng quan toàn bộ quá trình mua bán đất có sổ đỏ, qua sơ đồ sau:



Bước 1

VÀNG THAU LẦN LỘN

TÌM HIỂU VÀ ĐÁNH GIÁ PHÁP LÝ

THỬA ĐẤT

Vàng, thau là hai kim loại khác nhau. Vàng thuộc loại kim loại quý, hiếm, có giá trị cao. Còn thau chỉ là hợp chất giữa đồng và kẽm, có màu vàng lợt. Về hình thức, vàng và thau có màu sắc như nhau, dễ nhầm lẫn nên thành ngữ có câu: “Vàng thau lẫn lộn”. Nhưng về bản chất, vàng, thau hoàn toàn khác nhau, không thể đánh đồng cùng một hạng, một thang giá trị.

Trong mua bán đất cũng tương tự như vậy. Nếu chỉ nhìn vào vị trí, hình dáng của mảnh đất để đánh giá tốt, xấu thì rất sai lầm. Giá trị của một thửa đất còn nằm ở tính pháp lý của nó. Ví như: có hai thửa đất cạnh nhau, có diện tích và mặt tiền như nhau nhưng thửa A là đất ở, còn thửa B là đất lúa hoặc thửa A đã được cấp sổ đỏ, còn thửa B chưa có sổ đỏ, đó là sự khác nhau về pháp lý.

Trong mua bán đất thường mọi người đánh giá rất đúng về vị trí, nhưng lại hay nhầm lẫn về pháp lý. Chính sự nhầm lẫn về pháp lý dẫn đến định giá sai “mua bán hớ” hoặc giao dịch đổ bể, tranh chấp, kiện tụng và mất tiền oan. Tôi đã nêu rất nhiều những câu chuyện thực tế ở Chương 1 để minh chứng điều này.

Khi bạn hiểu rõ pháp lý của thửa đất, nghĩa là bạn đã có “chìa khóa thành công”. Giờ tôi trao cho bạn chiếc chìa khóa vàng, hãy nắm giữ và sử dụng nó.

Kiểm tra “Sổ đỏ”

Sổ đỏ, theo Luật Đất đai năm 2013, Điều 3 quy định: *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất”*.

Sổ đỏ là giấy tờ pháp lý quan trọng nhất, xác nhận quyền hợp pháp của chủ đất. Một mảnh đất chưa được cấp sổ đỏ thì có nghĩa là Nhà nước chưa công nhận quyền hợp pháp của người đang quản lý sử dụng. Vậy nên, nếu là người mua bạn hãy bỏ qua những mảnh đất chưa có sổ đỏ.

Trường hợp đặc biệt, bạn thấy mảnh đất chưa có sổ đỏ nhưng vị trí đẹp, giá rẻ và muốn quan tâm thì nên tìm tới luật sư chuyên về bất động sản để được tư vấn chi tiết.

Chính vì sổ đỏ là giấy tờ pháp lý quan trọng nhất của một thửa đất nên việc xem và hiểu các thông tin trong sổ đỏ là một kỹ năng không thể thiếu. Thực tế rất nhiều người xem sổ đỏ mà không hiểu nên vẫn “dính đòn”.

Dưới đây là những thông tin quan trọng tại sổ đỏ, tôi sẽ giúp bạn hiểu rõ:

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC
GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

**I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác
gắn liền với đất**

Ông/Bà: **NGUYỄN VĂN A**

Năm sinh: CMND số:

Địa chỉ thường trú: số....., phường Bến Nghé, Quận
1, Thành phố Hồ Chí Minh

CK 399700

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

1. Thửa đất

a) Thửa đất số: 640 - Tờ bản đồ số: 32, thị trấn Cần Thạnh,
huyện Cần Giờ

b) Địa chỉ: thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ, Thành
phố Hồ Chí Minh

c) Diện tích: 120 m² (bằng chữ: một trăm hai mươi mét
vuông)

d) Hình thức sử dụng: sử dụng riêng

- d) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- e) Thời gian sử dụng: Lâu dài
- g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Nhà ở:-/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Đất ở nằm trong quy hoạch lộ giới không được công nhận là: 30m².

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2018

TUQ. GIÁM ĐỐC SỞ

**PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Lê Thành Phương

Số vào sổ cấp GCN: 0500500

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Hình vẽ thửa đất, hướng và tọa độ của thửa đất.

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển nhượng cho Bà: Dương Thúy B Năm sinh:, CMND số: Địa chỉ thường trú: 123 đường..... phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh Theo hồ sơ số: 034589 CN	<i>ngày 11 tháng 9 năm 2019</i> Giám đốc <i>đã ký, đóng dấu</i> Nguyễn Hữu Hạnh

Trên đây là một ví dụ về thông tin pháp lý nhà đất được ghi nhận tại sổ đỏ theo quy định hiện hành. Các bạn cần đọc kỹ và lưu ý một số điểm như sau:

Mục II.1 - Thừa đất: Cần quan tâm hình thức sử dụng, trường hợp này thừa đất là: “*sử dụng riêng*” nghĩa là quyền sử dụng đất chỉ thuộc về người được cấp sổ đỏ. Trường hợp khác có thể có thêm phần đất là: “*sử dụng chung*” ví dụ như phần đất đó là lối đi chung thuộc quyền sử dụng của nhiều người.

Mục đích sử dụng đất: “*đất ở tại đô thị*”, với mục đích này thì được phép xây dựng nhà ở hoặc kinh doanh. Nếu

mục đích sử dụng đất là: trồng cây lâu năm hoặc trồng lúa thì không được phép xây nhà bởi nguyên tắc là người sử dụng đất phải sử dụng đúng mục đích do Nhà nước quy định nếu sử dụng sai có thể bị thu hồi.

Thời gian sử dụng đất: “lâu dài” đối với đất ở thì thời gian sử dụng luôn là lâu dài. Đối với đất nông nghiệp hoặc đất sản xuất kinh doanh thì thời hạn sử dụng bị hạn chế, thường là: 50 năm, kể từ ngày cấp sổ đỏ.

Mục II.2 - Nhà ở: (trường hợp này không có nhà)

Mục II.6 - Ghi chú: Đây là phần phải quan tâm, tùy theo từng sổ đỏ: có thể không ghi gì; có thể ghi thông tin quy hoạch; có thể ghi thông tin hạn chế quyền của chủ đất. Như ví dụ này thì có 30 m² đất ở nằm trong quy hoạch lộ giới không được công nhận. Phần diện tích này sẽ bị thu hồi khi thực hiện mở rộng đường và sẽ được bồi thường theo quy định.

Mục III - Sơ đồ thửa đất, nhà ở: phần này có hình vẽ mô tả hình dáng thửa đất trong mối liên hệ với các bất động sản liền kề, đường đi và hướng của nhà đất. Khi xem sơ đồ thửa đất, bạn phải đối chiếu với hình dáng trên thực tế xem trùng khớp hay khác biệt.

Mục IV - Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Tùy từng trường hợp, phần này có thể là thay đổi chủ sử dụng đất (người mua, người hưởng thừa kế) hoặc đăng ký thế chấp tại ngân hàng. Mọi thay đổi ở phần này đều phải

có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Phần này cũng rất quan trọng cần phải xem xét kỹ. Như ví dụ trên thì thửa đất đã được chuyển nhượng cho bà Dương Thúy B.

Nếu bạn nào chưa từng xem sổ đỏ thì hãy tìm từ khóa “sổ đỏ” trên Google để xem những hình ảnh thực tế. Xem sổ đỏ và thấu hiểu được các thông tin cũng là một kỹ năng cần rèn luyện và trải nghiệm nhiều. Thực tế rất phong phú, có những sổ đỏ được cấp từ nhiều năm trước thông tin sơ sài, viết tắt, khó hiểu phải nhờ chuyên gia xem và giải thích mới chính xác.

So sánh mảnh đất thực tế với thông tin tại sổ đỏ

Thực tế việc quản lý sử dụng đất rất phong phú. Một mảnh đất được sử dụng qua nhiều đời, trong quá trình đó có thể thay đổi do lấn chiếm, sạt lở hoặc sang nhượng một phần nhưng không cập nhật biến động vào sổ đỏ. Vậy nên, thông tin, hình dáng thửa đất trong sổ đỏ có đúng thực tế không? là một câu hỏi vô cùng quan trọng. Không trả lời đúng thì rủi ro khôn lường.

Có nhiều trường hợp các bên đã ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng khi nộp hồ sơ đăng bộ sang tên cho người mua thì bị từ chối. Vì cơ quan có thẩm quyền đi kiểm tra và phát hiện có sai lệch giữa đất thực tế với sổ đỏ. Nhất là trường hợp đã xây nhà, công trình trái phép trên đất. Dù chỉ là giao dịch mua bán đất nhưng vẫn bị vướng khi thực hiện thủ tục sang tên.

Nếu không đăng ký sang tên được, thiệt hại chủ yếu cho người mua, vì thường sau khi ký hợp đồng công chứng thì đã thanh toán tới 95% giá trị mảnh đất. Vậy nên “xem đất thực tế và so sánh với sổ đỏ” là “câu thần chú” cho người mua đất.

Khi phát hiện mảnh đất thực tế không đúng với sổ đỏ thì cần có giải pháp khắc phục. Một là, tiến hành thủ tục cập nhật thông tin tại sổ đỏ cho đúng với đất thực tế. Hai là, chỉnh sửa ranh giới, phá dỡ công trình trái phép cho phù hợp với sổ đỏ. Ba là, liên hệ với cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn việc chuyển nhượng đất, bởi tùy thuộc vào hướng giải quyết của chính quyền nơi có đất.

Kiểm tra “quy hoạch”

Quy hoạch là thông tin pháp lý đặc biệt quan trọng đối với nhà đất. Bởi việc sử dụng đất phụ thuộc vào quy hoạch của Nhà nước. Khi một thửa đất “vướng quy hoạch” thì coi như xong, chỉ nằm im chờ ngày nhận tiền bồi thường. Nên thực tế nhiều người tưởng mình mua được đất giá rẻ, ai dè không những là mua đất mà còn bị lâm vào cảnh bán đi thì rất khó mà giữ lại thì không làm được gì. Ngược lại, một số người sau khi bán đất xong thì xót xa vì giá tăng gấp mấy lần, bởi mới có quy hoạch mở đường qua khu đất mà không biết. Mất tiền hay được tiền phụ thuộc vào thông tin quy hoạch bạn nhé.

Chi tiết về thông tin quy hoạch của mảnh đất, bạn cần quan tâm là: loại đất, lộ giới, mật độ xây dựng và tầng cao.

Loại đất gì?

Mảnh đất hiện tại thuộc loại đất nào? Thông thường có các loại đất sau: đất ở, đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm, đất lúa, đất nuôi trồng thủy sản, đất sản xuất kinh doanh, đất thương mại dịch vụ. Loại đất thường được ghi rõ trong sổ đỏ.

Theo quy hoạch thì mục đích sử dụng của thửa đất là gì? Đây là câu hỏi quan trọng. Bởi mục đích sử dụng đất có thể thay đổi theo thời gian và Nhà nước có quyền chuyển đổi mục đích sử dụng đất, thông qua công tác quy hoạch. Mảnh đất hiện tại là đất ở nhưng theo quy hoạch là đường giao thông thì sẽ bị giảm giá trị. Vì đất ở này được sử dụng tạm thời, chờ ngày bị thu hồi và nhận tiền bồi thường. Ngược lại, đất hiện tại là trồng cây lâu năm mà theo quy hoạch, đất thuộc khu dân cư được phép chuyển đổi thành đất ở thì thật tuyệt!

Theo Luật Đất đai, người sử dụng đất có nghĩa vụ phải sử dụng đúng mục đích, nếu sử dụng đất sai có thể bị Nhà nước thu hồi đất. Mục đích sử dụng đất hợp pháp được xác định theo sổ đỏ và quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt. Nên kiểm tra quy hoạch, xác định loại đất là việc tối quan trọng phải không bạn?

Lộ giới đường

Để sử dụng được đất thì phải có đường đi. Giá trị của mảnh đất tỷ lệ thuận với độ rộng của con đường trước mặt,

đường rộng thì giá cao, đường hẹp thì giá thấp. Khi đi xem đất bạn sẽ thấy con đường hiện hữu.

Những con đường trong tương lai ra sao cũng rất quan trọng. Nếu theo quy hoạch lộ giới đường mở rộng thì đến khi thi công làm đường, từ đất vàng chuyển thành đất kim cương. Nói vậy chứ cũng còn tùy thuộc vào sau khi mở đường mảnh đất còn lại bao nhiêu mét vuông, nếu chẳng còn gì thì “tiêu đời”.

Việc sử dụng đất nằm trong lộ giới đường cũng bị hạn chế. Thường là chỉ được phép xây dựng công trình tạm và phải cam kết rằng “khi Nhà nước thu hồi đất thì phải tự tháo dỡ công trình và không được bồi thường”.

Bạn quan sát một số con đường sẽ thấy có những tòa nhà mới xây thụt sâu vào phía trong, còn phần giáp lề đường hiện hữu toàn nhà cũ hoặc công trình tạm. Đó là đã có quy hoạch mở đường và lộ giới được mở rộng hai bên so với con đường thực tế. Quan tâm lộ giới đường theo quy hoạch bạn nhé, tiền nằm ở đó.

Mật độ xây dựng và tầng cao

Mật độ xây dựng là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc xây dựng trên tổng diện tích lô đất. Ví dụ bạn mua một thửa đất xây nhà phố, diện tích 100 m² có mật độ xây dựng là: 80% thì bạn chỉ được xây dựng là 80 m² và phải bỏ lại khoảng đất trống là 20 m² làm sân vườn.

Mật độ xây dựng là một thông số cực kỳ quan trọng khi mua những khu đất lớn để phát triển dự án bất động sản. Mật độ xây dựng càng cao thì khu đất càng giá trị, bởi có thể tạo ra nhiều sản phẩm nhà ở và đất nền để bán.

Khi mua đất để xây dựng nhà ở hoặc nhà hàng, khách sạn, trung tâm thương mại thì thông tin quy hoạch về chiều cao tối đa của công trình cũng đặc biệt quan trọng. Vì nhà càng cao tầng thì diện tích sử dụng càng lớn và đồng nghĩa với kiếm được nhiều tiền khi bán hoặc cho thuê.

Luật Quy hoạch đô thị và Luật Xây dựng có quy định về chiều cao tối đa của công trình. Chiều cao tối đa sẽ quyết định số tầng tối đa khi xây nhà. Nhiều người không quan tâm đến thông số này khi mua đất, đến khi xin phép xây dựng nhà thì “vỡ mộng”. Ví dụ: bạn tính mua đất mặt tiền đường lớn để xây khách sạn 12 tầng, nhưng theo quy hoạch khu đó chỉ được xây tối đa là 4 tầng.

Đất là của bạn nhưng xây dựng nhà ở, công trình thế nào, phụ thuộc vào quy hoạch về mật độ sử dụng đất và chiều cao của công trình. Đây là căn cứ để cấp giấy phép xây dựng và xử lý vi phạm hành chính, buộc tháo dỡ phần xây dựng trái phép.

Cách xem thông tin quy hoạch

Đọc tới đây bạn đã hiểu rõ thông tin quy hoạch nhà đất, gồm ba yếu tố là: loại đất, lộ giới, mật độ xây dựng và tầng

cao. Thông tin quy hoạch là thông tin pháp lý của một thửa đất. Có một số cách sau đây, giúp bạn có được thông tin quy hoạch:

Cách 1, xem sổ đỏ: trong sổ đỏ gồm những thông tin pháp lý gì tôi đã giới thiệu và hướng dẫn bạn ở phần trên. Bạn xem lại nhé trong đó sẽ có một phần thông tin về quy hoạch của thửa đất.

Cách 2, xem tại các website công bố thông tin quy hoạch:

Tùy thuộc vào mảnh đất bạn quan tâm ở đâu thì bạn tìm kiếm ở trang website tỉnh thành đó. Ví dụ ở một số thành phố sau đây:

Nhà đất tại TP. HCM bạn vào trang Thông tin quy hoạch TP. HCM, link này: <https://thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn/huong-dan>

Nhà đất tại tỉnh Bình Dương bạn vào trang Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Dương, link này: <http://stnmt.binhduong.gov.vn/tra-cuu-thong-tin-dat-dai>

Nhà đất tại tỉnh Đồng Nai bạn vào trang Sở Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai, link này: <http://datdai.stnmt.dongnai.gov.vn/>

Nhà đất tại tỉnh Đà Nẵng bạn vào trang Sở Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng, link này: <http://lis.tnmt.danang.gov.vn/vi/quy-hoach>

Nhà đất tại Hà Nội bạn vào trang Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội, link này <http://qhkhdsdd.hanoi.gov.vn:2015/home.aspx>

Còn nhiều tỉnh, thành khác, bạn hỏi Google với cụm từ “thông tin quy hoạch + (tên tỉnh)”.

Thông tin quy hoạch trên website của cơ quan nhà nước có giá trị tham khảo. Tuy nhiên, có thể việc cập nhật thông tin trên website chậm trễ. Hơn nữa một số tỉnh thành chưa cung cấp thông tin trên website. Chắc chắn nhất thì bạn làm theo cách 3 dưới đây.

Cách 3, xin thông tin quy hoạch bằng văn bản:

Bạn trực tiếp tới Văn phòng đăng ký đất đai ở nơi có nhà đất và làm đơn đề nghị cung cấp thông tin. Bạn sẽ nhận được văn bản trả lời về thông tin quy hoạch của thửa đất.

Nếu là doanh nghiệp có khu đất lớn tính làm dự án bất động sản. Bạn có thể tới Sở Quy hoạch - Kiến trúc nơi có nhà đất để xin thông tin quy hoạch. Sau khi nộp đơn đề nghị, bạn sẽ được trả lời bằng văn bản về thông tin quy hoạch của thửa đất.

Tới trực tiếp cơ quan nhà nước để xin thông tin quy hoạch sẽ tốn công sức, thời gian, nhưng bù lại bạn có văn bản trả lời chính xác và có giá trị pháp lý cao. Với ba cách ở trên để có thông tin quy hoạch nhà đất, bạn vận dụng cho phù hợp với trường hợp của mình nhé.

Tóm lại: Để xác định chính xác mảnh đất “vàng” hay chỉ là “thau”. Bạn cần có đủ thông tin pháp lý của thửa đất bằng cách: xem kỹ sổ đỏ, so sánh đất thực tế với sổ đỏ và kiểm tra quy hoạch. Với một số trường hợp đặc biệt, cần quan tâm thêm về bảo lãnh, thế chấp ngân hàng hoặc tranh chấp kiện tụng. Nhìn chung tôi đã chia sẻ hết các bí quyết để bạn dễ dàng đánh giá được pháp lý thửa đất. Ngoại lệ “ca khó” hoặc bạn quan tâm tới nhà đất tại Thành phố Hồ Chí Minh, chúng tôi sẽ giúp bạn thẩm định pháp lý nhà đất, dự án bất động sản một cách nhanh chóng và chính xác. Bạn có thể tìm hiểu thêm về “dịch vụ thẩm định pháp lý nhà đất” tại website: <http://luatsubatdongsan.vn/>.

Bước 2

LỜI NÓI GÓI VÀNG

ĐÀM PHÁN VÀ KÝ KẾT

HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

Bạn đã đi qua Bước 1. Nếu là bên mua sau khi tìm hiểu đầy đủ thông tin về vị trí, pháp lý, giá cả của mảnh đất, bạn thấy thích và quyết định đi tiếp bước hai đàm phán, đặt cọc.

Nếu là bên bán thì đơn giản hơn, chỉ cần tìm hiểu chào bán giá nào cho phù hợp. Chính vì vậy trong giao dịch mua bán có câu: “người mua lắm, chứ người bán không lắm”. Bởi bên bán đã quản lý sử dụng thửa đất nhiều năm, họ hiểu rõ ngọn ngành từ vị trí, đến pháp lý và khi chào bán thì “đẹp để phô ra, xấu xa đậy lại”.

Bên mua sẽ phải mất nhiều công sức để tìm hiểu thông tin trước khi đàm phán và trong khi đàm phán. Hầu hết các trường hợp bên mua bị “sập bẫy” bởi các chiêu trò của bên bán hoặc môi giới, chỉ vì thiếu thông tin. Đặc biệt là thiếu thông tin pháp lý. Giờ đây bạn đã có trong tay cuốn sách này, bạn có kiến thức, công cụ để tìm kiếm đủ những thông tin quý báu.

Trong đàm phán, lợi thế luôn thuộc về bên có nhiều thông tin. Cách thức đàm phán thì nhiều nhưng mấu chốt là: “tùy cơ ứng biến” và “thuận mua vừa bán”. Đặc thù trong

đặt cọc mua bán đất có những điểm “tử huyệt” cần phải đề phòng và xử lý sau đây:

Ai là chủ đất

Đất luôn có chủ đúng không bạn. Nhưng khi mua đất câu hỏi ai là chủ đất, không dễ có câu trả lời đúng. Thực tế có một số tình huống sau: 1) Chủ đất không xuất hiện mà giao cho môi giới đứng ra chào bán và ký hợp đồng nhận cọc; 2) Bố mẹ là chủ đất, nhưng con cái đứng ra chào bán và nhận cọc; 3) Đất là tài sản chung của hai vợ chồng, nhưng chỉ có chồng đứng ra bán và nhận cọc. Cả ba tình huống này đều là ký kết hợp đồng đặt cọc và giao tiền không đúng luật.

Khi giao dịch đặt cọc không đúng luật thì có hai trường hợp xảy ra. Một là: bên bán thành thực và thiện chí “lý gian mà tình ngay”, đến hạn chủ đất vẫn tới phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và giao dịch thành công.

Hai là: người nhận cọc lừa dối để chiếm dụng tiền đặt cọc hoặc chủ đất đổi ý không bán với lý do họ không nhận cọc. Nhưng thực chất là họ thấy lỗ bán giá rẻ hoặc giá thị trường tăng mạnh ngay sau khi nhận cọc. Là luật sư bất động sản nhiều năm, tôi chứng kiến nhiều trường hợp “bên bán lật kèo” bởi bên mua mắc lỗi này. Và bên mua không thể phạt cọc, bởi hợp đồng đặt cọc ký với người không có đất, tiền cọc cũng đưa sai người. Tranh chấp, kiện tụng thì lấy lại được gốc cũng là mừng.

Làm thế nào để xác định được đúng chủ đất? Dễ lắm, mở sổ đỏ ra xem hiện ai là người đứng tên, coi thêm sổ hộ khẩu, CMND/CCCD xem có khớp với sổ đỏ không. Hỏi thăm xem chủ nhà có vợ hoặc chồng không? Nếu mua bán thông qua người được ủy quyền thì kiểm tra nội dung giấy/hợp đồng ủy quyền. Giấy ủy quyền giao dịch nhà đất bắt buộc phải công chứng, chứng thực mới có giá trị. Ủy quyền bằng “giấy viết tay” hay “ủy quyền miệng” không dùng được bạn nhé.

Phải xem thông tin tại sổ đỏ bản chính khi ký kết hợp đồng đặt cọc. Tại sao vậy? Bởi để thuận lợi cho việc chào bán, chủ nhà hoặc môi giới khi phô-tô hoặc chụp hình thường che bớt những thông tin “nhạy cảm hoặc bất lợi”. Hơn nữa, nếu sổ đỏ bản chính bên bán cầm cố giữ hoặc thế chấp tại ngân hàng thì sao? Vậy nên bên mua cần phải xem bản chính sổ đỏ để có đầy đủ, chính xác thông tin pháp lý khi ký kết hợp đồng và đặt cọc.

Vị trí, diện tích thửa đất

Bạn đã từng đi xem đất chưa? Nhiều tình huống vui lắm, người chủ chỉ đất, mặt tiền từ gốc cây này sang gốc cây kia, còn chiều sâu vào tới chỗ “con bướm đang bay”. Thử hỏi khi ký kết hợp đồng đặt cọc “con bướm còn bay chỗ đó không”.

Nên văn tự bán đất của các cụ ngày xưa rõ ràng lắm: Đông giáp... Tây giáp... Nam giáp... Bắc giáp... Giờ hiện đại hơn thì có thêm số lô..., sơ đồ..., thửa đất số..., tờ bản

đồ... Bạn cầm sổ đỏ ra xem và kết hợp với xem thực tế để ghi vị trí, diện tích, địa chỉ đất cho đúng như thỏa thuận.

Hợp đồng đặt cọc mua bán đất

Để các bạn dễ dàng thỏa thuận thì trong cuốn sách này tôi cung cấp một Hợp đồng mẫu ở phần Phụ lục. Nếu các bạn đã từng ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất, có thể thấy hợp đồng mẫu này dài dòng so với những mẫu sơ sài đang sử dụng. Nhưng đó chính là đặc điểm của những hợp đồng do luật sư soạn, theo tinh thần các cụ đã dạy: “Yêu nhau thì rào dậu cho kỹ”. Mẫu này được soạn theo hướng khách quan giúp cả bên mua và bên bán minh bạch, rõ ràng, dễ thực hiện giao dịch và hạn chế tối đa tranh chấp.

Nói về hợp đồng thì nguyên tắc là bình đẳng và tự do thỏa thuận. Mọi thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật thì đều có giá trị. Tùy theo bạn là bên nào (bên mua hay bên bán) và mục đích, mong muốn của bạn là gì mà sửa lại nội dung hợp đồng cho phù hợp... Giờ thì mời bạn chuyển qua phần Phụ lục và xem mẫu Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Mua và bán liền tay

Với nhà đầu tư bất động sản chuyên nghiệp thì chiêu “mua và bán liền tay” thường được áp dụng, đặc biệt là khi thị trường sôi động giá đất tăng hàng tuần. Họ thỏa thuận kéo dài (một vài tháng) thời hạn ký công chứng hợp đồng

mua bán đất. Trong thời gian vài tháng đó, nhà đầu tư tìm kiếm người mua khác, thay thế mình ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất tại phòng công chứng. Làm được “chiêu này” thì giảm bớt được thuế phí, thông thường mất 2,5% giá thửa đất. Ví dụ: mảnh đất giá 10 tỷ cũng có được 250 triệu. Hơn nữa, không tốn thời gian thực hiện thủ tục sang tên bởi chỉ đặt cọc rồi bán liền. Nhớ rằng trong hợp đồng đặt cọc cần có câu: “bên đặt cọc có quyền chỉ định người khác thay thế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Mua bán đất đang thế chấp tại ngân hàng

Gặp trường hợp đất đang thế chấp tại ngân hàng, để bảo đảm khoản tiền vay, nhưng chủ đất muốn bán. Chủ đất không có tiền để trả ngân hàng, muốn lấy tiền đặt cọc của bên mua trả ngân hàng rồi giải chấp. Nếu giá bán rẻ hơn thị trường thì có nên mua không? Dưới đây là giải pháp bảo đảm quyền lợi và an toàn cho cả ba bên.

Nguyên tắc nhà đất đang thế chấp, muốn mua bán phải được sự đồng ý của ngân hàng. Do vậy, bên mua và bên bán phải tới trao đổi với ngân hàng, xác định số tiền gốc, lãi cần trả để giải chấp.

Khi được ngân hàng chấp thuận chủ trương hoặc có văn bản xác nhận đang giữ sổ đỏ bản gốc để đảm bảo cho khoản vay. Bên mua và bên bán sẽ ký công chứng hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất. Theo đó bên mua sẽ đặt cọc bằng số tiền phải trả (gốc + lãi) cho ngân hàng để giải chấp.

Đồng thời, bên bán làm giấy ủy quyền cho bên mua thực hiện việc trả nợ, giải chấp và nhận sổ đỏ từ ngân hàng.

Sau khi ngân hàng đã có văn bản đồng ý xóa thế chấp, trả lại sổ đỏ thì hai bên tiến hành ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất. Bên mua thanh toán tiếp số tiền còn lại cho bên bán theo thỏa thuận và làm thủ tục sang tên sổ đỏ theo quy định chung.

Bạn cảm thấy khó hiểu không? Chịu khó đọc lại vài lần nhé, khi gặp trường hợp này thì nhờ thêm “chuyên gia” tư vấn cho chắc, họ có thể là: chuyên viên ngân hàng, công chứng viên, nhà môi giới hoặc luật sư về bất động sản.

Có nên ký công chứng hợp đồng đặt cọc?

Luật không bắt buộc phải ký công chứng hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất. Hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc (giấy tay) cũng có giá trị.

Khi công chứng hợp đồng thì công chứng viên sẽ có nghĩa vụ đảm bảo hợp đồng được ký kết hợp pháp. Ví dụ: ký kết đúng người, đủ các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo luật định.

Do vậy, ký công chứng hợp đồng đặt cọc vẫn tốt hơn, đặc biệt là bảo vệ quyền lợi cho bên mua. Nhất là trường hợp đặt cọc với số tiền lớn hoặc giao dịch nhà đất có giá trị hàng chục tỷ đồng trở lên thì rất nên ký công chứng hợp đồng đặt cọc.

Tất nhiên, phải mất phí công chứng, thường một hoặc vài triệu, tùy theo giá trị mảnh đất và mất thời gian nữa. Muốn tốt thì phải tốn kém và mất thời gian đúng không bạn.

Còn gì nữa không?

Giao dịch mua bán đất ví như một đám cưới thì đặt cọc là ngày ăn hỏi. Khi đã làm lễ ăn hỏi, nghĩa là đôi trai gái và gia đình đã nhất trí toàn phần và háo hức chuẩn bị ngày cưới. Nếu hai bên đã có thời gian tìm hiểu thấu đáo từ vị trí, pháp lý cho tới giá cả, để rồi thuận tình mua bán thì mọi việc thường tốt đẹp, không có gì để nói thêm.

Thực tế pháp lý nhà đất khá phức tạp và phong phú, nên một số tình huống phải sử dụng hợp đặt cọc để chốt việc mua bán. Sau đó hai bên sẽ hoàn thiện pháp lý và khi đủ điều kiện giao dịch mới ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Đây là những “ca khó” phải xem hồ sơ thực tế mới có thể tư vấn và đưa ra phương án.

Với những kiến thức, kinh nghiệm đã trao, tôi tin bạn sẽ vận dụng vào giao dịch của mình một cách dễ dàng và nắm bắt thành công. Nếu là lần đầu tiên mua bán đất hoặc thương vụ đầu tư hàng tỷ đồng, để chắc chắn hơn, bạn có thể nhờ thêm sự hỗ trợ của chuyên gia. Tốt nhất thì bạn nên nhờ các chuyên gia giỏi ở nơi (tỉnh, thành) có nhà đất vì “đất có thổ công”.

BƯỚC 3

NGÀY “CHỐT HẠ”

KÝ HỢP ĐỒNG MUA BÁN ĐẤT

Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bên bán sang bên mua là một thủ tục luật định. Khác với mua bán tài sản quý giá như vàng, kim cương, mua bán đất phải đáp ứng các điều kiện theo luật định, phải ký hợp đồng bằng văn bản và hợp đồng phải được công chứng, chứng thực. Nếu vi phạm các quy định này thì giao dịch không hợp pháp. Thế nên mới gọi là “ngày chốt hạ” và có nhiều điều phải khắc ghi sau đây.

Điều kiện chuyển nhượng đất

Theo Luật Đất đai 2013, Điều 188 quy định: Người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có giấy chứng nhận “sổ đỏ”; b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất.

Về cơ bản trên đây là điều kiện chuyển nhượng đất giữa cá nhân, doanh nghiệp Việt Nam. Một số trường hợp khác thì còn phải thêm các điều kiện nữa, tùy thuộc vào loại đất. Ví dụ: hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông

ngiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.

Nếu không đủ 4 điều kiện nêu trên thì không thể công chứng hợp đồng và giao dịch đồ bề. Thế nên chỉ khi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất xong, mới an toàn về pháp lý.

Điều kiện (a) và (d) thì dễ kiểm tra tại sổ đỏ như tôi đã giới thiệu ở phần trên. Còn lại điều kiện (b), (c) thì rất khó kiểm tra, thường thì cần nhờ chuyên gia tư vấn mới có cách kiểm tra được.

Mặt khác “chuyện bất ngờ” như: tranh chấp, kê biên, biện pháp ngăn chặn chuyển nhượng của tòa án có thể phát sinh trong thời gian chờ đợi, từ khi đặt cọc cho tới khi ký công chứng hợp đồng. Chính vì thế, để chắc chắn hơn một số người bỏ qua bước ký kết hợp đồng đặt cọc. Khi đã thỏa thuận mua bán xong thì thực hiện luôn bước ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất và thanh toán.

Công chứng, chứng thực hợp đồng là thủ tục bắt buộc

Theo Luật Đất đai 2013, Điều 167 quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, phải được công chứng hoặc chứng thực...; Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực tại ủy ban nhân dân cấp xã”.

Pháp luật bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực tế một số người vi phạm “mua bán đất bằng giấy tay”, nghĩa là hai bên tự ký kết giấy tờ mua bán với nhau. Mua bán giấy tay thì rủi ro phần lớn thuộc về bên mua vì không thể nộp giấy tay để làm thủ tục sang tên sổ đỏ. Giả sử có tranh chấp kiện tụng thì người mua giấy tay thường thua thiệt.

Ngoài ra một số người mua bán đất thông qua thừa phát lại lập vi bằng. Việc lập vi bằng xác nhận giao dịch mua bán đất cũng không hợp pháp. Bạn đọc thêm cuốn *Cẩm nang Mua bán nhà* tôi đã chia sẻ rất kỹ về vi bằng.

Tóm lại là hợp đồng chuyển nhượng đất phải được công chứng, chứng thực mới có giá trị pháp lý bạn nhé.

Đất ở thành phố, thị xã thì nên nhờ văn phòng công chứng

Luật quy định giao dịch bất động sản tại (tỉnh/thành) nào, phải tiến hành công chứng tại văn phòng công chứng ở tỉnh/thành đó. Nếu bạn mua bán đất ở những thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh hay Đà Nẵng thì tha hồ lựa chọn Văn phòng công chứng. Tìm hiểu xem văn phòng nào uy tín, phí dịch vụ thấp thì nhờ hoặc đến các văn phòng công chứng gần nhất. Bạn chưa biết thì hỏi “Google”. Thường thì văn phòng công chứng đăng công khai biểu phí trên website, bạn vào xem sẽ rõ. Văn phòng công chứng giờ

đây cũng là đơn vị cung cấp dịch vụ nên họ rất cần khách hàng và sẽ hỗ trợ bạn nhiệt tình để thu phí. Bạn yên tâm nhé.

Đất ở nông thôn thì nên nhờ ủy ban nhân dân xã chứng thực

Nếu bạn mua bán đất ở vùng nông thôn, vùng sâu vùng xa thì tới ủy ban nhân dân xã để nhờ chứng thực hợp đồng mua bán đất. Ủy ban thu phí theo quy định của Nhà nước nên rất rẻ. Tất nhiên tới ủy ban có thể mất nhiều thời gian, cũng là chuyện thường thôi phải không bạn. Nhớ là đất đai ở xã nào thì tới ủy ban xã đó. Trình tự thủ tục chứng thực hợp đồng thường được niêm yết công khai tại trụ sở xã. Bạn có thể xem hướng dẫn hoặc trực tiếp gặp cán bộ để hỏi.

Chuẩn bị hồ sơ công chứng hợp đồng

Hồ sơ giấy tờ cần thiết để tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất, tùy thuộc vào từng giao dịch cụ thể. Nhưng thường có những giấy tờ sau đây:

- Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi chung là: sổ đỏ);

- Bản sao giấy chứng minh nhân nhân (hoặc hộ chiếu) và xuất trình kèm bản chính để đối chiếu, kiểm tra khi ký kết;

- Sổ hộ khẩu; Giấy đăng ký kết hôn;

- Giấy xác nhận độc thân đối với trường hợp chưa kết hôn;
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bạn có thể soạn thảo trước khi tới chứng thực hoặc văn phòng công chứng sẽ soạn thảo hợp đồng giúp bạn.

Ngoài ra cán bộ hoặc công chứng viên có thể đề nghị cung cấp thêm các giấy tờ pháp lý khác tùy theo từng giao dịch. Bạn nên liên hệ trước để hỏi và chuẩn bị đủ giấy tờ cần thiết.

Nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất

Nguyên tắc nội dung hợp đồng là sự thỏa thuận của các bên. Tất cả các thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội đều được công nhận. Trường hợp hai bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán đất thì nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được soạn thảo trên cơ sở hợp đồng đặt cọc đã ký. Hai bên cũng có thể thỏa thuận các nội dung mới tại thời điểm công chứng.

Bạn yên tâm, khi tiến hành công chứng hợp đồng mua bán đất thì công chứng viên có trách nhiệm kiểm tra: tư cách ký kết của các bên giao dịch; đảm bảo đủ các điều kiện để nội dung hợp đồng đúng pháp luật. Giúp bạn dễ hiểu tôi đã có mẫu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phụ lục cuối sách này. Bạn xem nhé.

Tôi đã đọc và đồng ý

Là luật sư, tôi phát hiện có rất nhiều người lười và ngại đọc hợp đồng. Nhiều vụ việc khi tranh chấp đưa giấy tờ đã ký ra thì họ giải thích là: ký nhưng không đọc. Chính vì vậy mà công chứng viên luôn bắt khách hàng viết câu: “Tôi đã đọc và đồng ý” trước khi ký, để họ không phải chịu trách nhiệm khi có tranh chấp. Thế mà vẫn có người tới văn phòng công chứng đưa hồ sơ, ngồi tám chuyện, chờ đến khi chuyên viên đưa bản hợp đồng ra là ký liền. Mảnh đất giá 5 tỷ mà đánh nhầm thêm con số 0 thành 50 tỷ, người mua phải trả thêm 45 tỷ. Thật đau đời!

Thực tế chuyện công chứng đánh máy sai: tên, số CMND/CCCD, sai ngày, tháng hoặc thông tin nhà đất trong sổ đỏ. Đến khi đi nộp hồ sơ đăng bộ bị trả lại để điều chỉnh cũng không ít. Vì nhân viên họ làm suốt ngày hoặc lấy file cũ cắt dán, chỉnh sửa nên rất dễ nhầm lẫn. Đảm bảo nội dung hợp đồng cho đúng hồ sơ, đúng thỏa thuận là quyền lợi thiết thực của bên mua và bên bán. Hãy cùng nhau đọc, rà soát để tránh mất thời gian và mất tiền oan bạn nhé.

Bước 4

SANG TÊN SỔ ĐỎ

ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH, NỘP THUẾ VÀ LỆ PHÍ

Đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Luật Đất đai 2013, Điều 188 quy định: Việc chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Sau khi hai bên đã ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bước tiếp theo phải làm là đăng ký giao dịch. Theo đó, chuyển tên chủ sử dụng đất từ người bán sang cho người mua. Nhà nước chỉ công nhận và bảo hộ quyền sử dụng đất của người mua, kể từ thời điểm hoàn tất việc đăng ký.

Mặt khác, việc đăng ký giao dịch đi kèm với nghĩa vụ nộp thuế và lệ phí. Theo Luật Quản lý thuế thì người nộp thuế phải đăng ký thuế trong thời hạn mười ngày làm việc kể từ ngày phát sinh thuế thu nhập cá nhân. Trường hợp bên bán phải nộp thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng đất thì phải kê khai thuế trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày ký công chứng hợp đồng. Nếu quá hạn nộp hồ sơ và kê khai thuế từ 40 đến 90 ngày sẽ bị xử phạt tiền đến 5 triệu đồng.

Cơ quan quản lý và đăng ký giao dịch là văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường. Văn phòng đăng ký đất đai cũng được đặt ở các ủy ban nhân dân huyện/quận.

Trường hợp giao dịch nhà đất giữa các cá nhân với nhau thì liên hệ Văn phòng đăng ký tại các huyện/quận. Nếu giao dịch nhà đất có ít nhất một bên tham gia là tổ chức/doanh nghiệp thì liên hệ văn phòng đăng ký tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trình tự, thủ tục đăng ký

Theo quy định hiện hành, thủ tục đăng ký giao dịch chuyển nhượng đất cũng khá đơn giản, như sau:

Bước 1: Nộp hồ sơ lấy biên nhận - hẹn trả lời kết quả;

Bước 2: Nhận thông báo nộp thuế, lệ phí trước bạ;

Bước 3: Nộp thuế (nếu có), lệ phí trước bạ;

Bước 4: Tới nhận sổ đỏ (đã cập nhật sang tên cho người mua đất).

Tùy từng hồ sơ và cơ quan nhà nước giải quyết nhưng theo quy định, thường hoàn tất thủ tục đăng ký chuyển nhượng đất là khoảng từ 10 đến 20 ngày làm việc.

Trình tự, thủ tục đăng ký do pháp luật quy định và có thể thay đổi theo thời gian. Nên tốt nhất khi đăng ký giao dịch bạn cần tìm hiểu trước qua các website của Sở Tài nguyên

và Môi trường hoặc website của ủy ban nhân dân tỉnh hoặc huyện nơi có nhà đất. Bạn vào website và tìm mục “thủ tục hành chính” tìm, xem và tải các mẫu cần thiết. Bạn cũng có thể tới trực tiếp văn phòng đăng ký đất đai để tìm hiểu. Hiện nay thủ tục hành chính được niêm yết công khai tại nơi tiếp nhận hồ sơ, các bạn tới đó sẽ có văn bản hướng dẫn và các biểu mẫu kèm theo.

Chuẩn bị hồ sơ, cung cấp thông tin theo yêu cầu

Như đã giới thiệu ở phần tìm hiểu thủ tục nêu trên. Các bạn nắm được công thức rồi thì dễ dàng tiến hành trong bất cứ trường hợp nào. Theo quy định (năm 2019), một bộ hồ sơ đăng ký giao dịch nhà đất thường có những giấy tờ sau:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (bạn xem Mẫu - phần Phụ lục);
- Tờ khai thuế TNCN và tờ khai lệ phí trước bạ (bạn xem Mẫu - phần Phụ lục);
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đã được công chứng);
- Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ);
- Bản sao giấy chứng minh nhân nhân (hoặc hộ chiếu) của bên bán và bên mua;
- Bên mua gồm bản sao y: sổ hộ khẩu; giấy đăng ký kết hôn hoặc giấy xác nhận độc thân đối với trường hợp chưa kết hôn;

- Với người đi nộp hồ sơ thì xuất trình bản chính CMND/CCCD; nếu là người đi nộp hồ sơ thay cho bên mua, bên bán thì cần có giấy ủy quyền (công chứng).

Khi tới nộp hồ sơ có thể bạn sẽ được cán bộ thụ lý hướng dẫn thêm. Theo luật thì cán bộ phải kiểm tra, hướng dẫn và tiếp nhận hồ sơ. Trong trường hợp cán bộ từ chối hoặc yêu cầu bổ sung các văn bản, giấy tờ thì bạn có quyền đề nghị cán bộ chỉ rõ quy định pháp luật hoặc có văn bản trả lời. Thực hiện việc đăng ký giao dịch và cấp sổ đỏ cho bên mua là nghĩa vụ của cán bộ nên bạn yên tâm.

Thuế và lệ phí khi thực hiện mua bán đất

Theo luật, khi chuyển nhượng đất thì bên bán có thể phải nộp thuế thu nhập cá nhân và bên mua phải nộp lệ phí trước bạ.

Thuế thu nhập cá nhân (TNCN) phải nộp với mức là: 2% giá trị thửa đất (trừ trường hợp được miễn thuế). Giá đất được xác định theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (công chứng). Nếu giá đất theo hợp đồng mua bán thấp hơn khung giá quy định của UBND tỉnh nơi có đất thì sẽ lấy theo giá quy định.

Miễn thuế TNCN nếu là đất ở duy nhất của bên bán. Nghĩa là người bán chỉ có một mảnh đất ở duy nhất trên lãnh thổ Việt Nam thì khi bán không phải nộp thuế TNCN. Nếu bạn thuộc trường hợp này, khi làm thủ tục khai thuế sẽ

gửi kèm bản cam kết đó là mảnh đất ở duy nhất. Bản cam kết cần có chứng thực chữ ký của người cam kết.

Chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho bất động sản giữa những người sau đây cũng được miễn thuế TNCN. Cụ thể: Giữa vợ với chồng; Cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; Cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; Cha chồng, mẹ chồng với con dâu; Bố vợ, mẹ vợ với con rể; Ông nội, bà nội với cháu nội; Ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; Anh chị em ruột với nhau.

Lệ phí trước bạ: là phí người mua đất phải nộp với mức là: 0,5% giá đất. Giá đất được xác định theo hợp đồng chuyển nhượng đất (công chứng). Nếu giá chuyển nhượng đất theo hợp đồng thấp hơn khung giá quy định của UBND tỉnh nơi có đất thì theo giá quy định.

Lưu ý: Quy định về thuế, phí nêu trên là tại thời điểm tôi viết cuốn sách này (năm 2019). Pháp luật có thể thay đổi theo thời gian, nên mức thuế, lệ phí có thể thay đổi theo quy định của pháp luật. Số thuế, lệ phí của một giao dịch nhà đất cụ thể sẽ căn cứ vào thông báo nộp thuế của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Khai giá thấp, chuyện bình thường hay rất nguy hiểm?

Nếu ai đã từng đầu tư mua bán nhà đất nhiều lần thì không lạ gì chuyện khi đi công chứng, khai giá trong hợp đồng thấp hơn nhiều so với giá thực tế. Bởi giá đất thị

trường thường cao hơn giá nhà nước quy định từ 05 đến 10 lần. Nên các bên mua bán chẳng “ngu gì” mà khai đúng giá, để ẽ cổ ra nộp thuế. Việc khai giá mua bán đất tương đương với khung giá đất của tỉnh để “cắt giảm” thuế, lệ phí là “chuyện thường ngày”.

Còn đây là quy định của pháp luật. Bộ luật Hình sự năm 2015, Điều 200 - Tội trốn thuế: “Người nào thực hiện một trong các hành vi sau đây trốn thuế với số tiền từ 100.000.000 đồng đến dưới 300.000.000 đồng hoặc dưới 100.000.000 đồng, đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi trốn thuế... thì bị phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng hoặc phạt tù từ 03 tháng đến 02 năm.” Trong đó có hành vi: sử dụng chứng từ, tài liệu không hợp pháp khác để xác định sai số tiền thuế phải nộp.

Mặt khác, Thông tư số: 166/2013/TT-BTC, quy định chi tiết về xử phạt vi phạm hành chính, Điều 13. Xử phạt đối với hành vi trốn thuế, gian lận thuế: “Người nộp thuế có hành vi trốn thuế, gian lận thuế theo quy định của pháp luật bị xử phạt theo số lần tính trên số tiền thuế trốn, số tiền thuế gian lận như sau: Phạt tiền 1 lần tính trên số thuế trốn đối với người nộp thuế vi phạm lần đầu; phạt tiền gấp 2 lần đối với vi phạm lần thứ 2 và phạt tiền gấp 3 lần đối với vi phạm từ lần ba trở lên. Đồng thời còn bị buộc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là nộp đủ số tiền thuế trốn, gian lận vào ngân sách nhà nước”.

Và đây là vụ án thực tế

Theo kết luận điều tra của Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Khánh Hòa, nhà đất số 78/40 Tuệ Tĩnh, Tp. Nha Trang đã được các bên thống nhất xác lập có giá trị mua bán chính thức hơn 16,153 tỷ đồng. Thế nhưng, qua các lần thay đổi, giá trị chuyển nhượng ghi trên hợp đồng công chứng chỉ là 1,8 tỷ đồng nhằm “mục đích để kê khai trốn thuế thu nhập cá nhân cho Nguyễn Thị Ngọc Hạnh” (chủ nhà đất và bị can trong vụ án).

Cơ quan điều tra kết luận hành vi trốn thuế trong vụ mua bán đất kể trên “gây thất thu cho ngân sách nhà nước hơn 280,25 triệu đồng” là “thuế thu nhập cá nhân”. Cả bốn bị can trong vụ án đều bị đề nghị truy tố về tội “trốn thuế” đối với số thuế thu nhập cá nhân (theo khoản 1, điều 161 Bộ luật Hình sự năm 1999).

Trong vụ mua bán này, vợ chồng luật sư Trần Vũ Hải và Ngô Tuyết Phương là bên mua, không có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân, vì sao bị đề nghị truy tố tội trốn thuế?

Trả lời *Tuổi Trẻ Online*, lãnh đạo Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Khánh Hòa cho biết cơ quan điều tra đã xác định đó là “vụ án trốn thuế có đồng phạm”. Trong đó, “bị can Hạnh là người chủ mưu” đã bàn bạc, thống nhất với hai bị can Hải, Phương và chỉ đạo cho bị can Ngô Văn Lắm (em cùng cha khác mẹ, được Hạnh nhờ đứng tên giấy tờ nhà đất 78/40 Tuệ Tĩnh) ký các giấy tờ, thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng nhà đất để trốn thuế.

“Vợ chồng luật sư Hải - Phương bị kết luận là đồng phạm vì đã ký tá các giấy tờ, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất không đúng với giá trị thực tế giao dịch, giúp cho bị can Hạnh trốn thuế” - lãnh đạo cơ quan điều tra giải thích.⁽¹⁾

Ngày 15/11/2019, Tòa án Thành phố Nha Trang đã tuyên án. Theo đó, Tòa tuyên 4 bị cáo: Trần Vũ Hải, Ngô Tuyết Phương (vợ ông Hải) cùng Ngô Văn Lắm, Nguyễn Thị Ngọc Hạnh về tội “trốn thuế”.

Ông Hải và bà Phương mỗi người bị phạt 12 tháng cải tạo không giam giữ, bị phạt bổ sung 20 triệu đồng/người.

Bà Hạnh và ông Lắm mỗi người bị phạt 18 tháng cải tạo không giam giữ, phạt bổ sung 50 triệu đồng/người.

Tòa tuyên bị cáo Lắm phải nộp số tiền trốn thuế là hơn 280 triệu đồng. Trong trường hợp ông Lắm không có khả năng thi hành án, 3 bị cáo còn lại liên đới phải nộp số tiền trên⁽²⁾.

Bình luận: Qua vụ án của ông Trần Vũ Hải và quy định về chế tài hình sự hoặc xử phạt hành chính nêu trên, bạn thấy thế nào? Pháp luật rất hà khắc với người trốn thuế. Trốn thuế mà thoát thì đỡ tốn tiền, còn xui mà bị bắt thì rất nguy hiểm. Giờ quyền lựa chọn thuộc về bạn.

1. Nguồn: <https://tuoitre.vn/vi-sao-vo-chong-luat-su-tran-vu-hai-bi-de-nghi-truy-to-toi-tron-thue-20191007180703968.htm>.

2. Nguồn: <https://tuoitre.vn/vo-chong-luat-su-tran-vu-hai-bi-phat-12-thang-cai-tao-khong-giam-giu-20191115180609471.htm>.

Lưu ý thêm: Tôi tin, bạn sẽ thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch chuyển nhượng đất một cách dễ dàng khi đã đọc cuốn sách này. Ngoại lệ “ca khó”, hồ sơ có thể bị trả lại kèm với yêu cầu bổ sung tài liệu hoặc từ chối đăng ký. Khi đó bạn cần xem kỹ văn bản trả lời để tính tiếp. Nếu đọc văn bản trả lời thấy khó hiểu hoặc bất bình thì có thể mang hồ sơ tới nhờ luật sư tư vấn.

Chúc mừng bạn đã đọc xong Chương 2 - Mua bán đất có sổ đỏ. Kết hợp với Chương 1 - Câu thần chú, bạn đã sở hữu những kiến thức, kinh nghiệm tuyệt vời, được đúc kết từ hàng ngàn giao dịch thực tế.

Chương 3

MUA BÁN ĐẤT NỀN DỰ ÁN



Có nhiều người khi nghe “đất nền” thì cười rạng rỡ vì họ đã kiếm được tiền tỷ. Ngược lại nhiều người nghe “đất nền” là khóc ròng vì họ đã phải khuyh gia bại sản bởi đất nền. Người ta thường nói “Rủi ro càng lớn thì lợi nhuận càng cao”, câu này đúng phải không bạn. Nhưng câu này không phải là để động viên khích lệ việc đầu tư liều lĩnh mà quan trọng hơn, chúng ta cùng nhau tìm hiểu xem tại sao đất nền “luôn hot” và đất nền cũng “dễ chết”.

Đất nền luôn hấp dẫn?

Yêu quý đất đai như một nét văn hóa đã hằn sâu trong quan niệm của người Việt từ ngàn đời nay, như thành ngữ “Tấc đất cắm dùi” từ xưa đã phản ánh. Đất đai là nơi sinh tử của người nông dân. Người ta sống chết cũng vì đất và phải bám lấy đất. Người ta tranh đấu, giành giật, thù hận cũng vì đất. Tấc đất là tấc vàng! Vì lẽ đó, đất là thước đo sự giàu sang, nghèo hèn. Người nghèo thì mơ ước, tần tiện tích cóp để mua được một mảnh đất xây nhà. Người giàu thì giữ đất làm của vì an toàn hơn giữ tiền, giữ vàng và còn để khẳng định đẳng cấp đại gia.

Người sinh ra mỗi ngày, mà đất đai thì chỉ có vậy. Đất lành chim đậu, nơi nào dân cư càng đông đúc thì nơi đó giá đất càng đắt đỏ. Đất nền tại các dự án vùng ven những thành phố lớn, giá tầm 1 tỷ đến 2 tỷ đồng là số tiền nhiều người có thể mua được. Khi dư giả người ta thường mua đất đầu tư hoặc làm của để dành sau này cho con cháu “có đất cắm dùi”.

Thực tế những năm qua, rất nhiều người mua đất nền dự án đã kiếm được lợi nhuận cao, mức tăng giá khoảng từ 20% đến 30%/năm. Mua đất nền chờ kết nối hạ tầng, hưởng tăng giá “một vốn bốn lời” đã như một công thức vàng của các nhà đầu tư. So với mua nhà để cho thuê thì đầu tư đất nền cần ít vốn hơn và nhàn hạ không phải lo quản lý cho thuê. Nhìn chung là tính thanh khoản của đất nền tốt “mua bán nhanh”.

Đất nền lắm rủi ro?

Người mua đất nền rồi “khóc ròng” cũng không thể kể hết được. Điển hình là gần bảy ngàn người đã sạt nghiệp bởi cú lừa đảo của Nguyễn Thái Luyện và Công ty Alibaba, như câu chuyện kể trên. Còn nhiều lắm hàng ngàn các dự án đất nền khắp cả nước mà khách hàng đã đổ tiền vào rồi mắc kẹt. Tiền đã nộp nhiều năm mà đất không có, muốn lấy tiền chủ đầu tư không có trả, mà bán thì không ai mua.

Rủi ro lớn nhất với đất nền nằm ở pháp lý. Rất nhiều dự án phân lô đất nền chào bán và thu tiền khi chưa đủ điều kiện, chưa được chấp thuận đầu tư, chưa xây dựng hạ tầng, đất chưa lên thổ cư, vướng quy hoạch hoặc xây dựng trái phép... dẫn đến dự án bị cơ quan có thẩm quyền “tuýt còi”, thanh kiểm tra, xử lý.

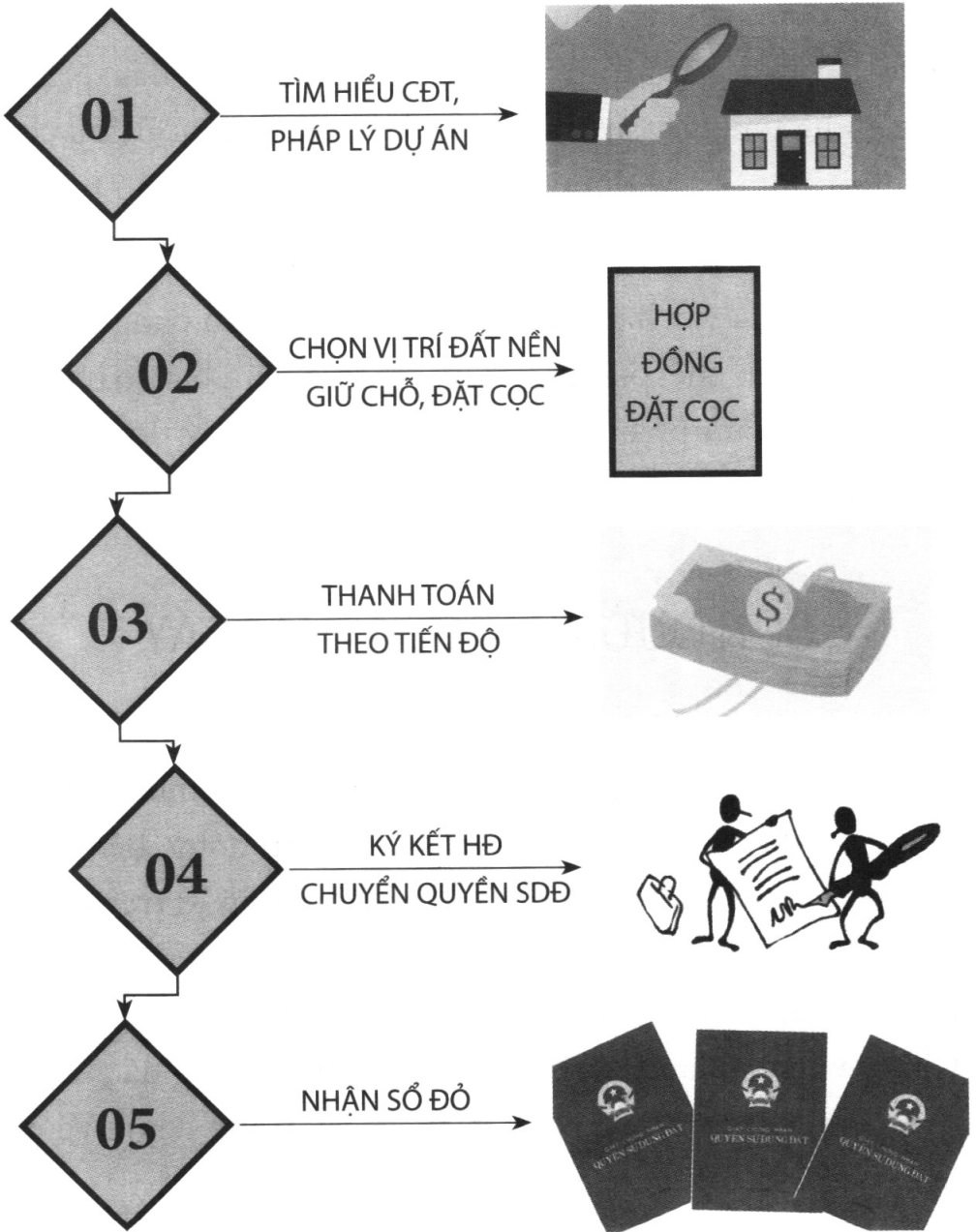
Thứ đến là nhiều dự án vùng ven đi trước, đón đầu quy hoạch với kỳ vọng sớm trở thành khu đô thị mới nhưng rồi thất vọng. Sau khi đầu tư xây dựng hạ tầng nội bộ thì không

kết nối được với các khu vực lân cận, không có người về ở và lại trở thành “cánh đồng hoang” như thửa ban đầu. Ngoài ra rất nhiều người dính chiêu trò đẩy giá của môi giới, chủ đầu tư và ôm hàng đúng lúc giá “ảo” để rồi vừa vào tay thì “bóng xì hơi”.

Đất nền là vậy hấp dẫn cũng lắm mà rủi ro cũng nhiều. Tìm cách hạn chế, phòng tránh rủi ro để nắm bắt cơ hội tốt là việc nên làm phải không bạn. Đó cũng là lý do tôi viết cuốn sách này dành tặng cho bạn.

CON ĐƯỜNG NHIỀU CẠM BÃY

So với đất có sổ đỏ thì mua bán đất nền dự án nhiều rủi ro về pháp lý, tài chính cho người mua. Ví như “mua bán lúa non” vậy. Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng, bên mua xuống tiền thì lô đất nền chuyển nhượng mới “ở trên giấy”. Người mua sẽ nộp tiền theo tiến độ và chờ chủ đầu tư xây dựng hạ tầng, hoàn thiện thủ tục pháp lý phân lô, tách thửa. Chính vì mua lúa non nên phải “trông trời, trông đất, trông mây, trông mưa, trông nắng, trông ngày trông đêm”. Về cơ bản mua bán đất nền phải trải qua 05 bước, sau đây:



Bước 1: Tìm hiểu chủ đầu tư và pháp lý dự án.

Bước 2: Chọn vị trí đất nền, giữ chỗ, đặt cọc.

Bước 3: Thanh toán tiền theo tiến độ.

Bước 4: Ký kết hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.

Bước 5: Nhận sổ đỏ.

Bạn đã thấy con đường mua bán đất nền, thực tế trong mỗi bước có nhiều ổ voi, ổ gà, gặp ghềnh gian nan. Nhưng bạn yên tâm, đọc xong Chương 3 này, bạn sẽ là một tay đua cừ khôi, vượt qua mọi địa hình để về đích.

Bước 1

LỢI NHUẬN VÀ RỦI RO TÌM HIỂU VÀ ĐÁNH GIÁ PHÁP LÝ DỰ ÁN

Mất tiền tỷ khi xem “tranh vẽ”

Tháng 11/2019, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an TP. HCM quyết định khởi tố, điều tra với bà Phạm Thị Tuyết Nhung (38 tuổi), Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Angel Lina, về hành vi “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”.

Các dự án do nữ giám đốc làm “đạo diễn” gồm: KCN Đỗ Xuân Hợp (Quận 9), Green Angel Tây Lâm (quận Bình Tân), Khu dân cư Triều An (quận Bình Tân), Khu nhà ở đường

Bùi Thanh Khiết (huyện Bình Chánh), nhà ở khu Nguyễn Thị Tú (Bình Chánh), Liên khu 5-6 (quận Bình Tân), dự án Linh Trung (quận Thủ Đức).

Theo cảnh sát, bà Nhung và đồng bọn tìm những người có nhu cầu bán đất (diện tích lớn) là đất ở, đất trồng lúa, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản. Sau đó, bà Nhung thực hiện thỏa thuận mua bán đất với một số hộ cá nhân có đất, rồi ký biên bản đặt cọc hứa mua, hứa bán để làm tin. Việc mua bán chỉ dừng lại ở giai đoạn thỏa thuận nhận tiền cọc, chưa hoàn tất thủ tục sang tên chuyển nhượng cho Phạm Thị Tuyết Nhung.

Dù biết rõ các khu đất thỏa thuận chuyển nhượng chưa thuộc quyền sở hữu của mình, Phạm Thị Tuyết Nhung đã tự ý thuê thiết kế lập sơ đồ dự án, tổ chức quảng cáo gian dối nền đất đã có đầy đủ pháp lý, hạ tầng tiện ích hoàn chỉnh. Và sử dụng pháp nhân Công ty Angel Lina, Công ty Đất vàng Hoàng Gia ký kết hợp đồng với khách hàng.

Trong hợp đồng đặt cọc hoặc góp vốn ký với khách hàng, Công ty Angel Lina cam kết: từ 1 đến 3 tháng sẽ thi công hạ tầng, 6 tháng giao đất, sau 12 tháng sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng. Nếu vi phạm hợp đồng, phía Angel Lina sẽ trả lại tiền và bồi thường 50% số tiền đã nhận của khách hàng. Từ đó, Nhung đã nhận tiền cọc hoặc góp vốn của nhiều cá nhân, chiếm đoạt số tiền rất lớn. Tuy nhiên, đến thời hạn, khách hàng không nhận được đất, cũng không được hoàn tiền và bồi thường như cam kết. Khi

khách hàng liên hệ đòi lại tiền thì phía Công ty Angel Lina tìm cách kéo dài, lảng tránh. Riêng bà Nhung sau đó bỏ trốn.

Tính tới thời điểm bị bắt, công an đã tiếp nhận đơn tố giác của trên 200 bị hại, với số tiền bị công ty của bà Nhung chiếm đoạt khoảng 285,6 tỷ đồng. Bà Nhung khai đã nhận tiền của hàng loạt khách hàng dưới hình thức góp vốn đầu tư. Ban đầu, muốn chuyển đổi mục đích sử dụng, tháo dỡ quy hoạch để bán cho khách hàng nhưng vướng thủ tục không thực hiện được hạ tầng. Sau đó, đến hẹn nhưng không bàn giao được đất, buộc lòng phải trả lại tiền, đền bù hợp đồng. Do không đủ năng lực tài chính nên bà Nhung đã “vẽ” thêm các dự án “ma” - không có thật để huy động vốn. Dự án “ma” gồm: Dự đất nền khu đất nằm trong quy hoạch Đại học Quốc gia TP. HCM đang đợi thực hiện chính sách giải tỏa đền bù; Quận Bình Tân với tên gọi Khu dân cư Tây Lân, Khu dân cư Triều An; Quận 9 với khu nhà ở phường Phước Long B; Quận 12 với Khu dân cư Hiệp Thành; Huyện Bình Chánh với khu dân cư ở thị trấn Tân Túc. Tổng số nền đất “ảo” được vẽ và bán là trên 600 nền, giá trị từ 1,2 tỷ đồng đến 2,4 tỷ đồng/nền⁽¹⁾.

Bình luận: Rất nhiều người khi đi mua đất nền chỉ xem video, xem hình ảnh phối cảnh, bản vẽ dự án, sơ đồ thửa do chủ đầu tư tự vẽ, không hề có xác nhận, phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vẽ tranh thì quá dễ và “đẹp như trong tranh”. Cùng với những lời đường mật của nhân

1. Nguồn: <https://nld.com.vn/thoi-su/nu-giam-doc-ve-hang-loat-du-an-ma-o-tp-hcm-khai-gi-20191116114008989.htm>.

viên tư vấn. Những cam kết lợi nhuận khủng của chủ đầu tư, kiểu như “Angel Lina sẽ trả lại tiền và bồi thường 50% số tiền đã nhận của khách hàng nếu vi phạm hợp đồng”. Nghe thật hấp dẫn, nhưng rủi ro đã xảy ra, giờ tiền gốc khách hàng còn chưa lấy lại được!

Có cách nào để tránh cái bẫy “tranh vẽ” và những “lời đường mật”? Có đây, diệu kế cho bạn, rất đơn giản mà hiệu quả. Bạn chỉ cần nhớ hai câu hỏi: Sổ đỏ đâu? và Giấy phép đâu?

Sổ đỏ đâu?

Khi đi mua đất nền, ai cũng hỏi: Vị trí đất ở đâu? Giá bao nhiêu? Tiến độ thanh toán thế nào? Bao giờ giao nền?... Nhưng rất nhiều người quên câu hỏi tối quan trọng: Sổ đỏ đâu? Đành rằng mua đất nền là “mua lúa non” khi xuống tiền chưa có “sổ đỏ riêng” của lô đất. Nhưng phải có sổ đỏ chung của cả khu đất dự án thì mới có cơ sở để xin phân lô tách thửa.

Nếu chủ đầu tư không cho xem sổ đỏ khu đất hoặc không có thì thôi bỏ qua, đừng quan tâm gì thêm, mất thời gian. Thế nên câu hỏi: Sổ đỏ đâu?, phải hỏi trước khi quan tâm về: giá cả, phương thức thanh toán...

Khu đất dự án có sổ đỏ thì phải xem cho kỹ. Cách xem sổ đỏ tôi đã chỉ bạn chi tiết ở Chương 2 - Mua đất có sổ đỏ.

Nếu toàn bộ diện tích khu đất dự án được cấp duy nhất 01 sổ đỏ cho chủ đầu tư là công ty để thực hiện dự án theo

chấp thuận đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì pháp lý về đất là an toàn.

Còn đây là một số điểm “gây sốc” thường gặp khi xem sổ đỏ khu đất dự án, bạn cần lưu ý:

Thứ 1, khu đất lớn được ghép bởi nhiều thửa đất nhỏ. Vì chủ đầu tư mua gom đất của nhiều người để làm dự án. Bạn phải kiểm tra và ghép hình các thửa đất lại xem có đúng với bản vẽ, sơ đồ, địa điểm khu đất dự án không?

Thứ 2, người đứng tên trong sổ đỏ không phải là chủ đầu tư. Để cắt giảm chi phí, chủ đầu tư thường ký hợp đồng đặt cọc mua đất và chủ đất làm giấy ủy quyền toàn phần cho chủ đầu tư làm thủ tục phân lô tách thửa và ký bán, thu tiền của khách hàng.

Thứ 3, trong sổ đỏ ghi loại đất là: đất trồng cây lâu năm hoặc đất trồng cây hàng năm hoặc đất trồng lúa... không phải là đất ở. Trường hợp này bạn phải kiểm tra quy hoạch, chỉ khi khu đất thuộc quy hoạch khu dân cư thì mới quan tâm tiếp.

Thứ 4, trong sổ đỏ ghi: còn nợ tiền sử dụng đất hoặc đất đang thế chấp tại ngân hàng.

Nếu thấy sổ đỏ thuộc bốn trường hợp nêu trên thì rủi ro pháp lý ở “cấp báo động đỏ”. Đây là dự án xin phân lô tách thửa với tư cách cá nhân, hộ gia đình hoặc mới bước đầu làm dự án, chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Bạn thấy không chỉ cần hỏi đúng một câu: Sổ đỏ đâu?, con đường phía trước đã mở ra, cho bạn biết dễ dàng bước tiếp hay ngoằn ngoèo, hiểm trở.

Giấy phép đâu?

Đây là câu hỏi thứ 2. Bạn hỏi câu này, rất nhiều chủ đầu tư, sàn môi giới “cứng họng” không biết trả lời thế nào, vì đã có gì đâu mà nói. Các dự án phân lô bán nền hiện nay được thực hiện dưới hai hình thức, như sau:

Một là: phân lô bán nền với tư cách cá nhân/hộ gia đình.

Dự án thường được thực hiện qua các bước sau:

Bước 1, khu đất dự án đã có sổ đỏ (trường hợp khu đất có nhiều sổ đỏ thì làm thủ tục hợp thửa).

Bước 2, xin hiến đất làm đường (bản vẽ, tách thửa phần đất làm đường nội bộ dự án).

Bước 3, xin phép xây dựng và đấu nối hạ tầng (đường, điện, nước).

Bước 4, thi công, nghiệm thu hạ tầng.

Bước 5, xin phân lô tách thửa đất nền (cấp sổ đỏ riêng). Trường hợp đất đang là trồng cây lâu năm, đất vườn nhưng thuộc quy hoạch là khu dân cư thì đồng thời phải xin chuyển đổi thành đất ở (lên thổ cư).

Với năm bước trên, bước nào cũng phải nộp hồ sơ và có sự phê duyệt/cấp phép/chấp thuận của cơ quan nhà nước có

thẩm quyền. Bạn muốn kiểm tra thì nói chủ đầu tư cung cấp biên nhận hồ sơ hoặc văn bản trả lời/văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước. Qua đó, dự án đang thực hiện tới bước nào, kết quả ra sao sẽ sáng tỏ. Còn nếu chủ đầu tư không có gì để cung cấp thì tùy bạn “chào tạm biệt” hoặc ở lại “đánh bài” với chủ đầu tư.

Theo quy định của pháp luật thì chỉ khi thửa đất đã hoàn thành thủ tục tách thửa, có sổ đỏ riêng (bước 5) mới đủ điều kiện để ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thực tế, nhiều chủ đất mới có sổ đỏ khu đất (bước 1) đã rao bán, ký hợp đồng và thu tiền đến 75% giá đất nền. Bây giờ bạn đã hiểu rõ trình tự pháp lý để có đất nền phải trải qua năm bước như trên. Bạn thấy có rủi ro không? Bạn có dám đưa nhiều tiền như vậy cho chủ đầu tư không? Trong khi còn bốn bước nữa mới chuyển nhượng được đất nền cho bạn.

Hai là: phân lô bán nền với tư cách doanh nghiệp thực hiện dự án bất động sản:

Theo Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản hiện nay (năm 2019). Chủ đầu tư muốn phân lô bán nền phải đáp ứng đủ các điều kiện và có các loại giấy phép sau đây:

- 1) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ);
- 2) Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án;
- 3) Quyết định giao đất hoặc cho thuê đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án;

4) Bản vẽ 1/500 của dự án hoặc bản vẽ tổng thể mặt bằng đã được phê duyệt;

5) Giấy phép xây dựng hạ tầng hoặc bản vẽ thi công được phê duyệt;

6) Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạ tầng (đường, điện, nước);

7) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở;

8) Bàn giao đất nền và sổ đỏ cho khách hàng.

Cơ bản văn bản (từ 1 đến 6) nêu trên gọi chung là “giấy phép” bạn nhé. Các giấy phép này đều do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký duyệt và đóng dấu đỏ. Các điều kiện và giấy phép nêu trên theo pháp luật hiện hành (năm 2019), sau này luật có thể thay đổi.

Bạn hãy đề nghị đơn vị môi giới hay chủ đầu tư cho xem giấy phép dự án. Theo luật, tất cả 06 giấy phép nêu trên là thông tin pháp lý quan trọng của dự án, chủ đầu tư hoặc sàn giao dịch bất động sản phải có nghĩa vụ cung cấp thông tin cho khách hàng hoặc niêm yết công khai tại sàn giao dịch, trang website của chủ đầu tư. Nếu họ không cung cấp được văn bản nào thì tôi khuyên bạn nên chào tạm biệt.

Nếu chỉ được cung cấp các văn bản dạng chụp hình, hay photo thì bạn nên kiểm tra “độ thật” của văn bản. Bạn có thể hỏi trực tiếp từ chính các cơ quan nhà nước đã ký sổ đỏ, giấy phép hoặc thông qua các trang website, cổng thông tin

điện tử của UBND tỉnh, Sở Xây dựng hoặc UBND huyện, UBND xã/phường nơi có dự án bất động sản.

Một số chủ đầu tư đã có đất (có sổ đỏ) và mới nộp hồ sơ xin đầu tư dự án đã quảng cáo rầm rộ, ký hợp đồng và thu tiền của khách hàng. Trường hợp này rủi ro rất cao, bởi thủ tục xin chấp thuận đầu tư dự án bất động sản mất rất nhiều thời gian và đầy bất trắc. Nếu bạn xuống tiền thời điểm này thì thực sự cửa thắng chỉ là 50%.

Nhiều chủ đầu tư mới chỉ có giấy phép (số 3) - Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án là họ đã tổ chức truyền thông, mở bán dự án hoành tráng. Nhận tiền giữ chỗ, đặt cọc trước để lấy tiền tiếp tục xin các giấy phép tiếp theo và tiến hành thi công hạ tầng. Nếu bạn xuống tiền tại thời điểm này thì rủi ro pháp lý vẫn còn, đặc biệt là dự án chậm tiến độ. Bạn có thể hạn chế rủi ro bằng cách đợt 1 chỉ nộp tiền khoảng 30% giá đất nền, các đợt sau nộp theo tiến độ thi công, nghiệm thu hạ tầng và bàn giao đất nền.

Theo luật thì chủ đầu tư chỉ được phép ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền và huy động vốn của khách hàng khi đã hoàn thành việc đầu tư hạ tầng (số 6). Nếu thời điểm này bạn mua thì nền đất đã hiện hữu và đảm bảo pháp lý. Nhưng thực tế thì ít chủ đầu tư làm được điều này, họ thường huy động vốn trước khi đủ điều kiện. Nếu bạn đầu tư theo phong cách “ăn chắc, mặc bền” thì chịu khó tìm kiếm những dự án này. Bạn có thể mua trực tiếp của chủ đầu tư hoặc mua lại đất nền của người khác.

Giờ bạn đã có hai câu thần chú khi gặp chủ đầu tư hoặc sàn môi giới, là: Sổ đỏ đâu? và Giấy phép đâu? Hãy nghe họ trả lời và xem các giấy tờ pháp lý họ đưa. Nếu thấy không có gì hoặc “vớ vẩn” thì vẫy tay chào. Ngược lại thấy “ổn” thì mới xem tranh vẽ và tìm hiểu tiếp giá cả, tiến độ nộp tiền và nội dung hợp đồng. Làm đúng theo cách này thì bạn trở thành chuyên gia đầu tư đất nền và chắc chắn không ai có thể chơi “bịt mắt bắt dê” với bạn.

Chọn mặt gửi tiền

Khi tìm mua đất nền, bạn hỏi Google sẽ chỉ cho bạn như là: Dự án đất nền Era Central Point, Dự án đất nền Sunview City, Dự án đất nền Lakeview Bình Dương, Dự án đất nền Nam An New City. Tương tự khi bạn xem quảng cáo, nghe điện thoại chào bán, chỉ biết tới tên dự án.

Bạn mua đất tại dự án nhưng bạn lại trả tiền cho chủ đầu tư. Vậy chủ đầu tư là ai? Có đáng tin cậy để đưa tiền?

Nắm bắt được tâm lý này của khách hàng, các chủ đầu tư thường sử dụng chiêu “phô trương thanh thế”. Ví dụ: Dự án đó liên quan tới tập đoàn bất động sản lớn thì họ sẽ làm truyền thông, chào bán sản phẩm với danh nghĩa của tập đoàn, nhưng thực tế dự án được phê duyệt cho công ty con, công ty cháu, công ty chắt, thậm chí chỉ là công ty liên doanh hợp tác đầu tư.

Với chủ đầu tư nhỏ “vô danh tiểu tốt”, đặc biệt là cá nhân phân lô bán nền, thường thông qua những công ty môi giới

có thương hiệu để phân phối hoặc liên kết, hợp tác để dựa vào những công ty bất động sản. Đây là cách thu hút và thuyết phục khách hàng mua nhà xuống tiền một cách nhanh chóng.

Vậy làm thế nào để biết chính xác chủ đầu tư? Thật dễ dàng, tên chủ đầu tư luôn được ghi trong sổ đỏ và giấy phép. Đừng quên câu thần chú: “sổ đỏ đâu, giấy phép đâu” bạn nhé.

Khi đã biết chính xác tên pháp lý của chủ đầu tư trong giấy phép, bạn có thể kiểm tra lại tại trang website: <https://dangkykinhdoanh.gov.vn/>. Đây là công thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp. Bạn nhập tên doanh nghiệp hoặc mã số doanh nghiệp tại trang này, bạn sẽ có thêm những thông tin quan trọng về một doanh nghiệp như: người đại diện, trụ sở, ngành nghề kinh doanh... Đây là những thông tin pháp lý quan trọng cần phải biết chính xác khi ký kết hợp đồng mua bán đất với chủ đầu tư.

Chủ đầu tư có đáng tin cậy?

Bạn bắt đầu phải tìm hiểu về họ: Chủ đầu tư đã làm dự án bất động sản nào chưa?; Nếu đã làm thì dự án đó thế nào, khách hàng đã được nhận nhà đất chưa?; Sản phẩm nhà đất và các dịch vụ quản lý tại dự án đó thế nào? Nếu bạn là người cẩn thận, sẵn sàng bỏ thời gian tới tận nơi để tìm hiểu, tai nghe, mắt thấy, tay sờ thì còn gì bằng.

Hỏi “Google” là cách dễ dàng nhất. Nhưng thường phải là những thương hiệu lớn hoặc những “việc tai tiếng lớn” báo chí truyền thông đưa tin thì Google mới biết để mách bạn.

Nếu Google không có câu trả lời và chủ đầu tư chưa từng làm dự án nào; Và cũng không có mối quan hệ nào khác để đánh giá được năng lực, uy tín của chủ đầu tư thì sao? Câu trả lời: tin hay không, là quyền của bạn.

Mua đất nền giống như “mua lúa non”, tiền thì nộp trước mà đất nền thì chưa có, phải chờ đợi khoảng 12 đến 24 tháng. Chủ đầu tư thì có người đàng hoàng - nói là làm, có người gian manh - ký kết hợp đồng để lấy tiền chứ không phải để thực hiện. Đã có ngàn vạn vụ việc tranh chấp xảy ra từ việc chủ đầu tư thất tín không thực hiện đúng hợp đồng. Khách hàng kiện chủ đầu tư thì thường rơi vào thế yếu. Gặp phải chủ đầu tư chẳng có uy tín mà giữ nữa thì coi như xong.

Chọn mặt gửi tiền vì “Đồng tiền liền khúc ruột” là bài học cổ nhân đã dạy từ xưa. Nhưng lòng người khó đoán nên đầu tư vẫn có “hên, xui”.

Trăm nghe không bằng một thấy

Đi mua đất nền thì chắc chắn bạn sẽ được dẫn đi xem mảnh đất - dự án rồi. Thường thì mọi người hay xem đất trước khi xem sổ đỏ, giấy phép. Nhưng nếu bạn làm ngược lại thì có thể tiết kiệm được nhiều thời gian bởi thực tế nhiều dự án đất nền khi đi xem mới chỉ là bãi đất trống, bãi cỏ hoặc vườn cây. Hỏi tới giấy phép thì chưa có. Vậy là mất công đi xem đất.

Nhưng ngược lại dự án đã có giấy phép nhưng xin xong để đấy không làm thì cũng nguy cơ bởi Nhà nước đã quy định xử lý các dự án treo như sau.

Theo Luật Đầu tư, sau 12 tháng mà nhà đầu tư không thực hiện hoặc không có khả năng thực hiện dự án theo tiến độ đăng ký với cơ quan đăng ký đầu tư và không thuộc trường hợp được giãn tiến độ thực hiện dự án đầu tư thì cơ quan có thẩm quyền sẽ chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư và thu hồi giấy phép.

Theo Luật Đất đai, đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

Thời gian qua nhiều chủ đầu tư đã xin được giấy phép nhưng năng lực tài chính yếu, huy động vốn từ khách không đủ triển khai, dẫn đến dự án không thực hiện được “đắp chiếu”. Và những khách hàng đã nộp tiền cũng bị “mắc lưới” của chủ đầu tư. Lấy lại tiền không được mà lấy đất nền cũng không xong. Ví dụ một dự án chủ đầu tư rất hoành tráng, cạnh Sân bay Long thành - Đồng Nai, nhiều khách hàng đã

ký hợp đồng mua đất nền và nộp hàng tỷ đồng từ năm 2008, đến nay hơn mười năm vẫn chưa nhận được đất nền và sổ đỏ.

Xem đối chiếu thực tế với sổ đỏ và giấy phép là một bước cực kỳ quan trọng. Đặc biệt là thực tế thi công các công trình tại dự án. Trăm nghe không bằng một thấy, trăm thấy không bằng một làm. Bạn hãy tìm những dự án bất động sản làm thật - triển khai thi công hằng ngày, hằng giờ để mua và thành công nằm trong tay bạn.

Tại sao Bước 1 này tôi gọi là: LỢI NHUẬN VÀ RỦI RO? Giờ chắc bạn đã hiểu, bởi bước này quyết định bạn sẽ kiếm được tiền hoặc mất tiền. Đồ vỡ trong giao dịch đất nền hầu hết vì không đủ điều kiện pháp lý. Có rất nhiều người đã từng đọc báo, xem truyền hình nói về điều này. Nhưng họ cũng không hiểu pháp lý dự án là gì, các bước thực hiện như thế nào, để có được đất nền và sổ đỏ giao cho khách hàng. Còn bạn giờ đây đã có đủ kiến thức, kinh nghiệm từ những người đi trước, để tránh vết xe đổ và gặt hái thành công. Bạn hãy đọc lại và thực hành chúng nhiều lần để trở thành chuyên gia.

Nếu lần đầu mua đất nền hoặc mua đất nền giá trị nhiều tỷ đồng thì nên có thêm chuyên gia tư vấn. Chúng tôi sẵn sàng hỗ trợ bạn về “đánh giá và tư vấn pháp lý dự án đất nền”. Khi cần liên hệ với chúng tôi tại: <http://luatsubatdongsan.vn/>. Chúc bạn thành công!

Bước 2

ĐẶT CỌC - ĐỌC KỸ HỢP ĐỒNG TRƯỚC KHI XUỐNG TIỀN

Khi bạn mua đất nền dự án thì rất dễ bị nghệ thuật bán hàng đỉnh cao của chủ đầu tư “cuốn đi”. Những chiêu trò tinh quái đã giới thiệu ở Chương 1 sẽ “gây mê” bạn. Rất nhiều khách hàng khi giao dịch đổ bể mới tìm tới luật sư và tâm sự rằng: “khi nộp tiền rồi về nhà tôi cũng không hiểu sao mình quyết nhanh thế, nhưng lúc đó đã lỡ rồi, chỉ còn biết hy vọng mọi chuyện tốt đẹp”.

Có cách nào để “không bị gây mê”? Kế hay nhất là bạn phải chuẩn bị trước những câu hỏi quyền lực. Chính những câu hỏi quyền lực là đòn phản công lại chủ đầu tư và người môi giới. Bạn đã có câu hỏi: Sổ đỏ đâu? Giấy phép đâu?. Và giờ tôi trao cho bạn thêm những câu hỏi quyền lực mới.

Tôi nộp tiền cho ai?

Năm 2014, Lê Văn Hào giới thiệu cho anh Nguyễn Công Cư mua 2 lô đất ở Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân làm nhà ở. Đến tháng 1/2016, anh Cư muốn mua thêm 2 lô đất ở Khu đô thị Nam cầu Nguyễn Tri Phương làm nhà ở cho con nên có liên hệ với Hào. Thời điểm này, Hào mắc nợ nhiều người, mất khả năng chi trả nên nảy sinh ý định lừa anh Cư lấy tiền đặt cọc. Hào nói với Cư là có 2 lô đất ở nhưng

đưa ra điều kiện phải mua cả hai mới bán. Để tạo niềm tin với anh Cự, Hào điều khiển ô-tô chở vợ chồng anh Cự đến xem vị trí 2 lô đất số 20, 21-B1.18 của Công ty bất động sản Sunland. Tại đây, Hào giới thiệu mình là chuyên viên tư vấn Công ty Sunland và đưa card visit cho khách hàng. Hào nói dối là được Công ty ủy quyền bán 2 lô đất này và đưa ra tờ bản đồ dự án cho anh Cự xem. Để kiểm tra độ tin cậy, anh Cự đã 2 lần đến xem đất và hỏi các hộ cùng ở kề cận đã xây dựng nhà ở, được xác nhận vị trí lô đất đúng với sơ đồ.

Sau gần 1 tháng tìm hiểu về lô đất và thấy giá cả phù hợp, vợ chồng anh Cự thống nhất mua 2 lô đất 20, 21-B1.18 với giá 1,33 tỷ đồng. Ngày 29/2/2016, Hào đến nhà anh Cự đề nghị lập văn bản Giấy đặt cọc và nhận 665 triệu đồng để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng mua bán đất. Khi nhận tiền, Hào nói dối là đem lên Công ty nộp và làm thủ tục cấp GCNQSDĐ để giao cho anh Cự. Sáu tháng sau, không thấy Hào làm thủ tục giao GCNQSDĐ, vợ chồng anh Cự thúc giục thì Hào cứ hẹn, bảo chờ Công ty làm sổ đỏ.

Thấy Hào không thực hiện đúng cam kết và hứa hẹn nhiều lần, anh Cự làm đơn trình báo cho CQĐT CATP Đà Nẵng. Qua đấu tranh, Hào khai nhận không phải là nhân viên của Công ty Sunland và không được Công ty giao nhiệm vụ bán đất cho khách hàng. Và thực tế, Hào cũng không biết ai là chủ sở hữu của 2 lô đất số 20 và 21-B1.18. Do nợ nần nên khi nghe vợ chồng anh Cự hỏi mua đất, Hào nảy sinh ý định lừa đảo bán đất để nhận tiền đặt cọc. Đặc

biệt, bằng thủ đoạn này, Hào đã chiếm đoạt được nhiều tỷ đồng của nhiều người khác muốn mua đất nền.

Tháng 8/2017, Văn phòng Cơ quan CSĐT CATP Đà Nẵng tổng đạt quyết định khởi tố bị can, bắt tạm giam Lê Văn Hào với thời hạn 4 tháng để điều tra về hành vi “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”⁽¹⁾.

Bình luận: Mua bán đất thông qua môi giới là chuyện thường, có môi giới làm nghề chân chính, thì cũng có môi giới “lừa đảo”. Tiếc thay, nhiều người mua đất dễ dàng nộp tiền đặt cọc cho môi giới, rồi phải nhờ tới công an giải quyết...

Công ty môi giới đứng ra chào bán đất nền và nhận tiền giữ chỗ, đặt cọc là chuyện thường ngày ở huyện. Lỡ có “chuyện chẳng lành” bạn tìm họ mà đòi. Rất nhiều đơn vị môi giới dự án chỉ có văn phòng đi thuê, đội ngũ nhân viên thời vụ. Khi bạn tìm tới đòi tiền thì tất cả đều vắng bóng, điện thoại đã khóa, chẳng biết họ ở đâu mà tìm.

Nộp tiền cho chủ đầu tư mới là đúng “người có tóc”. Theo pháp luật hiện hành thì chỉ có chủ đầu tư mới được phép ký hợp đồng và huy động vốn của khách hàng. Chủ đầu tư là chủ sử dụng khu đất dự án, được cấp phép dự án. Lỡ tình huống xấu xảy ra, thì bạn còn tóm được “người có tóc”. Làm sao xác định được đúng chủ đầu tư? Xem giấy phép bạn nhé!

1. Nguồn: http://cadn.com.vn/news/62_171346_chieu-tro-dat-coc-tien-mua-dat.aspx.

Tất nhiên, có những đơn vị môi giới hợp pháp, uy tín và được chủ đầu tư ủy quyền cho thu tiền đặt cọc. Nếu bạn tính nộp tiền cho bên môi giới thì hãy tìm hiểu bản hợp đồng giữa công ty môi giới với chủ đầu tư và giấy ủy quyền thu tiền.

“Giữ chỗ” là gì?

Thường đất nền còn nằm trên bản vẽ và dự án sắp khởi công xây dựng. Chủ đầu tư đã quảng cáo, truyền thông rầm rộ và bán hàng. Nhân viên sẽ tư vấn cho bạn xuống tiền khoảng 50 triệu đến 100 triệu để giữ những nền có vị trí đẹp hoặc được quyền ưu tiên chọn nền trước khi mở bán. Khi chính thức mở bán vì bất kể lý do gì, bạn không mua thì sẽ được trả lại tiền giữ chỗ. Tiền giữ chỗ thể hiện thành ý nhưng nếu đổi ý không mua nữa thì có quyền lấy lại. Bạn nộp tiền giữ chỗ, lấy biên nhận thì cần ghi rõ câu này: “Nếu không mua đất nền thì được lấy lại tiền giữ chỗ”.

“Đặt cọc” là sao?

Đặt cọc mua bán đất nền được hiểu là cả hai bên đã đồng ý mua bán. Nếu có bên nào đổi ý thì bị phạt cọc. Bên mua không mua thì mất số tiền đã đặt cọc. Bên bán mà không bán thì phải đền cọc (trả lại bên mua bằng 02 lần số tiền nhận đặt cọc). Đó chỉ là thỏa thuận theo thông lệ. Các bên cũng có quyền thỏa thuận khác thông lệ về việc phạt cọc. Trong hầu hết các mẫu hợp đồng đặt cọc mua bán đất đều có

thỏa thuận phạt cọc theo hướng, chủ đầu tư cầm dao đẳng cán. Bạn phải hết sức lưu ý điều này khi đọc hợp đồng.

Theo Luật Kinh doanh bất động sản, để bảo vệ khách hàng không mua phải dự án “ma” thì chủ đầu chỉ được phép ký hợp đồng và huy động vốn khi dự án đất nền đã được nghiệm thu hạ tầng (đường, điện, nước). Nhưng thực tế, rất nhiều chủ đầu tư đã “lách luật” bằng cách sử dụng hợp đồng đặt cọc hoặc hợp đồng nguyên tắc hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư để thu tiền của khách hàng trước khi dự án đủ điều kiện theo luật định.

Để lách luật, chủ đầu tư sẽ tiến hành bước 1, ký kết hợp đồng đặt cọc và thu tiền trước để làm dự án theo kiểu “Lấy mỡ nó rán nó”. Khi dự án đủ điều kiện thì thực hiện bước 2 là: Ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đối với chủ đầu tư là cá nhân) hoặc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chủ đầu tư với khách hàng. Nhiều người không biết điều này nên đã hồn nhiên ủng hộ chủ đầu tư dùng chiêu “Lấy mỡ nó rán nó”.

NỘI DUNG BẢN HỢP ĐỒNG THẾ NÀO?

Chuyện của Mụ

Bà Mụ đã ký hợp đồng đặt cọc mua một nền đất dự án tại Quận 12, TP. HCM. Tổng số tiền đã nộp là 2 tỷ (chiếm 75% giá nền). Sau 12 tháng như chủ đầu tư cam kết, vẫn chưa thấy bàn giao nền. Mụ sốt ruột gọi điện hỏi thăm thì chủ đầu

tư hẹn qua tháng sau. Đã qua 5 lần hẹn tháng sau, vẫn chưa có đất nền. Mụ không thể chịu đựng được nữa đành đặt lịch tới trực tiếp công ty làm việc.

Ngày tới công ty, Mụ đòi gặp mấy em nhân viên trước đây đã tư vấn, bán hàng. Buồn thay tất cả đều đã nghỉ việc. Đón tiếp bà Mụ là nhân viên mới.

Bực mình Mụ xả một hơi dài: “Cam kết 12 tháng bàn giao nền mà nay tới 18 tháng rồi vẫn không giao. Toàn hứa lèo, tháng này qua tháng khác. Làm ăn mất uy tín thế thì ai tin. Giờ không giao được đất thì trả lại tiền, đền cọc gấp đôi...”

Em nhân viên thân nhiên nói: “Cô hãy bình tĩnh, theo hợp đồng thì vẫn trong thời hạn được phép chậm tiến độ mà. Đây hợp đồng có ghi: “tiến độ bàn giao nền có thể chậm trễ nhưng cộng thêm không quá 12 tháng””

Bà Mụ đập bàn nói: “Lúc chào bán nói chắc chắn là 12 tháng bàn giao nền. Giờ tìm cách lật lọng cộng thêm 12 tháng là thành 24 tháng, phải không? Làm ăn kiểu này thì không tin được rồi, trả lại tôi tiền.”, bà Mụ quát lớn.

Bảo vệ chạy vào đề nghị Mụ không được làm ồn. Em nhân viên nói: “Theo hợp đồng nếu cô không mua với bất kỳ lý do gì thì mất tiền cọc, công ty không trả lại tiền”.

Bà Mụ trợn ngược mắt nhìn vào hợp đồng theo sự chỉ dẫn của em nhân viên. Bà bắt đầu chột dạ, “chết rồi lúc ký

không đọc”. Bà liền hỏi: “Vậy nếu tôi giữ hợp đồng, nhưng 24 tháng vẫn không bàn giao nền thì công ty phải phạt cọc gấp đôi, đúng không?”

Em nhân viên đáp: “Dạ không, tới lúc đó nếu không giao được nền thì công ty phải trả lại tiền cọc và cộng thêm lãi suất tiền gửi ngân hàng”.

Bà Mụ không còn giữ được bình tĩnh, chồm người lên, xĩa tay vào mặt em nhân viên quát: “Chúng mày bị điên à, tao đâu có cho vay tiền, tiền tao đầu tư mua đất, sau hai năm giá đất tăng gấp đôi mà chúng mày đòi trả lãi suất ngân hàng”.

Anh bảo vệ liền nhảy tới can ngăn, đề nghị bà ngồi xuống.

Đợi Mụ “hạ hỏa”. Em nhân viên nói: “Cô thông cảm giờ cháu chỉ biết giải quyết cho cô theo hợp đồng mà cô đã đồng ý ký với công ty”.

Bà Mụ liền giật lại bản hợp đồng, phiếu thu bỏ ra về. Ra cửa bà hét lên: “Đúng là một lũ lừa đảo!”

Qua một ngày kinh hoàng và một đêm mất ngủ, sáng nay ngồi một mình suy tư bên ly cà phê, Mụ nhớ lại ngày tới mua dự án...

Mụ được đón tiếp như thượng khách. Nhân viên tíu tít vây quanh cung phụng khen bà trẻ đẹp, quý phái. Bản vẽ, sơ đồ phân lô, hình phối cảnh dự án đẹp lung linh. Cam kết giao nền đúng 12 tháng. Rồi chiết khấu, quà tặng... Mụ vui lắm, nộp tiền, ký phiếu thu, ký hợp đồng chưa đầy 2 phút.

Trong khi nhân viên luôn miệng hối bà nhanh lên để còn tham dự bốc thăm trúng thưởng...

Bình luận: Lần đầu bạn nghe “Chuyện của Mụ”? Còn tôi được nghe rất nhiều lần những câu chuyện tương tự. Khi giao dịch đồ bể, tranh chấp mới mang hợp đồng ra đọc. Còn khi tìm hiểu và quyết định mua bán thì toàn xem tranh và nghe lời đường mật. Nếu kiện tụng nhờ tòa án giải quyết thì nguyên tắc là: “Lời nói gió bay” và “Án tại hồ sơ”, không thể nói khác được khi hợp đồng đã ký kết.

Câu hỏi quyền lực: Nội dung hợp đồng thế nào? Bạn phải tự trả lời bằng cách đọc kỹ hợp đồng trước khi xuống tiền. Nếu mẫu hợp đồng của chủ đầu tư, quá ngắn (không dự liệu hết các tình huống) hoặc nội dung quá dài, nhiều quy định khó hiểu, bất lợi cho khách hàng thì nên nhờ chuyên gia, luật sư xem giúp trước khi ký. Phí luật sư tư vấn, soát xét hợp đồng thường rất ít so với giá trị tư vấn. Bạn có thể phải trả vài triệu tiền phí tư vấn nhưng có được sự an toàn cho một giao dịch hàng tỷ đồng. Đó là việc có lợi nên làm phải không bạn.

MUA LẠI MẢNH ĐẤT TỪ KHÁCH HÀNG ĐÃ KÝ HỢP ĐỒNG VỚI CHỦ ĐẦU TƯ

Thực tế sau khi đã ký hợp đồng đặt cọc hoặc hợp đồng nguyên tắc hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư đất nền với chủ đầu tư. Người mua (lần đầu) muốn bán lại cho người khác (người mua thứ 2) được gọi là “mua lại”.

Người mua lại đất nền sẽ tiếp tục kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký với chủ đầu tư (hợp đồng gốc). Bản chất là người mua lại thay thế người mua lần đầu, tiếp tục nộp tiền và nhận đất nền theo hợp đồng gốc.

Việc mua lại này phải được chủ đầu tư ký xác nhận chuyển nhượng hợp đồng mới có giá trị. Thủ tục, biểu mẫu chuyển nhượng hợp đồng do chủ đầu tư quy định nên bên mua cần phải hỏi kỹ chủ đầu tư trước khi thỏa thuận với bên bán.

Khi tìm hiểu về mảnh đất thì giấy tờ pháp lý quan trọng nhất bên mua lại cần xem kỹ đó là: Hợp đồng đã ký giữa bên bán với chủ đầu tư (hợp đồng gốc). Mọi thứ về mảnh đất như: giá cả, diện tích, tiến độ thanh toán, thời điểm ký công chứng, bàn giao đất nền, phạt vi phạm... đã được ấn định tại bản hợp đồng gốc này. Người mua lại sẽ không thay đổi được nội dung hợp đồng, chỉ đồng ý theo hoặc từ chối mua.

Sau khi chủ đầu tư đã xác nhận việc chuyển nhượng thì bên mua lại xác lập quan hệ mua bán với chủ đầu tư trên cơ sở hợp đồng gốc. Vậy nên, người mua lại cần quan tâm là dự án và chủ đầu tư chứ không phải là người bán. Là người mua lại thì cảnh giác trường hợp bên bán phát hiện dự án có vấn đề nên “thoát hàng”.

Chốt lại, cho dù là mua lại từ người khác thì bạn phải xác định là mình đang mua đất nền của chủ đầu tư và vận dụng toàn bộ kiến thức tại chương này, bảo vệ quyền lợi của mình.

BƯỚC 3

THẢ GÀ RA ĐUỐI

DỐI THEO DỰ ÁN VÀ THANH TOÁN

Chủ đầu tư sẽ có một đội ngũ nhân viên quan tâm thông báo, nhắc nhở bạn nộp tiền khi tới hạn. Họ luôn mong chờ ngày bạn nộp tiền. Trừ khi giá đất nền tăng mạnh sau khi bán thì họ có thể không nhắc, nếu khách quên nộp tiền, họ có cơ bán cho người khác kiếm chênh lệch. Nên theo dõi thời hạn nộp tiền là việc cần làm của bạn.

Quan trọng hơn khi đã ký hợp đồng đặt cọc mua đất nền, thì bạn phải theo dõi quá trình chủ đầu tư xin giấy phép. Các bước đầu tư dự án và các giấy phép cần có tôi đã nêu tại Bước 1. Bạn phải quan tâm tới điều này khi nộp tiền đặt cọc theo tiến độ. Bởi rất nhiều chủ đầu tư mặc dù không xin được giấy phép nhưng vẫn tiếp tục thu tiền của khách hàng.

Tiếp theo là tiến độ thi công xây dựng tại dự án. Nếu chủ đầu tư không thi công xây dựng hạ tầng (đường, điện, nước) theo giấy phép thì không thể có đất nền bàn giao cho khách. Thực tế những năm qua không ít chủ đầu tư đã thu tiền dự án này mang đi đầu tư tại dự án khác.

Một chiêu độc nhiều chủ đầu tư đã áp dụng “làm đường trái phép để thu tiền”, bạn cần tỉnh táo để né tránh. Đây là một ví dụ.

Đoàn xe tiến hành cưỡng chế dự án “ma” mà Alibaba rao bán

Sáng 22/7, UBND Thị xã Phú Mỹ (tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu) phối hợp với UBND xã Châu Pha cưỡng chế công trình vi phạm của ông Nguyễn Ngọc Sự.

Công trình bị cưỡng chế có diện tích 24.500m², tọa lạc tại xã Châu Pha, Thị xã Phú Mỹ (tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu) được Công ty CP Địa ốc Alibaba phân phối đất nền dưới tên “Dự án Alibaba Tân Thành Center City 1”.

Sau khi cơ quan chức năng đọc quyết định cưỡng chế, 7 chiếc xe múc di chuyển vào bên trong khu đất để gạt lớp cát lộ những con đường nhựa xây trái phép trước đó.

Cũng theo CQĐT, khu đất đã hoàn thiện 80% cơ sở hạ tầng như làm đường, vỉa hè, dựng cột điện và trồng cây. UBND xã xác định chủ đất chưa được cấp phép đầu tư dự án, **không** có quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, **không** có giấy phép cải tạo mặt bằng, xây dựng hạ tầng, chưa nghiệm thu hạ tầng, tách phân.

Khu đất này cũng được Công ty Alibaba rao bán rầm rộ và tự “mô di phê” lên thành “dự án” để “dụ” khách. Đầu năm 2018 ông Sự đã **tự ý** cho người làm đường nhựa, dựng cột điện và kéo dây điện mà chưa được chính quyền cho phép. Sau đó, Công ty địa ốc Alibaba dẫn hàng trăm khách hàng từ các nơi về giới thiệu bán đất nền. Một căn nhà cấp 4 được xây dựng tại đây để làm nhà mẫu.

Theo thông tin từ Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, khi làm việc với CQĐT, đại diện Công ty Alibaba cho biết từ tháng 4/2017 đến tháng 10/2018, tại “dự án” này Công ty Alibaba đã phân phối 346 nền với tổng giá trị hơn 189 tỷ đồng và đã thu hơn 102 tỷ đồng⁽¹⁾.

Bình luận: Đầu tư đất nền, giống mua lúa non, hại não vậy đó bạn, vừa phải dỗi theo giấy phép, vừa phải xem thực tế xây dựng hạ tầng. Sơ suất, chỉ quan tâm một thứ là có thể bị “sập bẫy” liền.

Để bạn dễ hiểu tôi đưa ra một ví dụ minh họa về tiến độ thanh toán đi kèm với điều kiện dưới đây:

Đợt	Giá bán đất nền	Điều kiện thanh toán	Thời hạn
1	Nộp tiền = 30%	Ký hợp đồng đặt cọc và quyền sử dụng khu đất dự án là của chủ đầu tư (có sổ đỏ).	Ngày ký hợp đồng.
2	Nộp tiền = 30%	Đã hoàn thành xây dựng hạ tầng - đường, điện (có biên bản nghiệm thu).	Sau 09 tháng kể từ ngày đợt 1.

1. Nguồn: <https://www.baogiaothong.vn/cuong-che-du-an-ma-cong-ty-alibaba-rao-ban-tai-vung-tau-d428218.html>.

3	Nộp tiền = 30%	Đã ký công chứng hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất (hoàn thành việc tách thửa đất ở).	Sau 03 tháng kể từ ngày đợt 2.
4	Nộp tiền = 10%	Bàn giao đất nền (đất ở) và sổ đỏ cho khách hàng.	Sau 01 tháng kể từ ngày đợt 3.

Chủ đầu tư nào cũng ấn định thời hạn nộp tiền, quy định mức phạt rất cao, thậm chí chấm dứt hợp đồng, không trả lại tiền khi khách hàng chậm thanh toán. Nhưng điều kiện đi kèm đối với các đợt nộp tiền thì nhiều chủ đầu tư “lờ đi”. Còn bạn để bảo vệ quyền lợi của mình thì phải luôn nhớ tới điều kiện nộp tiền và chỉ nộp tiền khi chủ đầu tư đã đáp ứng đúng điều kiện.

Hãy đến thăm dự án và thăm chủ đầu tư mỗi lần nộp tiền bạn nhé. Nếu phát hiện dự án “có vấn đề” - không có giấy phép, không thi công... thì phải dừng nộp tiền. Đồng tiền liền khúc ruột, nộp thì dễ mà đòi lại thì vô cùng gian nan. Tôi đã từng hỗ trợ nhiều khách hàng đòi tiền chủ đầu tư, mệt mỏi lắm các bạn ạ.

Mong các bạn may mắn gặp được chủ đầu tư đáng hoàng và dự án hanh thông, đầu tư xây dựng đúng tiến độ. Khách hàng nộp tiền rồi nhận được đất nền với đầy đủ hạ tầng đúng như thỏa thuận.

Bước 4

NGÀY TRỌNG ĐẠI KÝ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT NỀN

Như đã giới thiệu ở Bước 1, dự án phân lô bán nền có thể được triển khai với tư cách cá nhân xin phân lô tách thửa đất hoặc dự án được triển khai bởi một công ty kinh doanh bất động sản. Các chủ đầu tư thường ký kết hợp đồng đặt cọc để thu tiền trước của khách hàng, đến khi dự án hoàn thành đủ các điều kiện theo luật định mới tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (chính thức).

Trường hợp 1: Theo Luật Đất đai, cá nhân xin phân lô tách thửa đất thì được phép chuyển nhượng đất khi mỗi lô đất nền đã được cấp sổ đỏ riêng. Bên mua và bên bán sẽ cùng nhau tới văn phòng công chứng để tiến ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Tới bước này thì cách thức ký kết hợp đồng và thực hiện thủ tục sang tên sổ đỏ cho người mua được thực hiện như trường hợp mua bán đất có sổ đỏ đã nêu tại Chương 2.

Trường hợp 2: Dự án được cấp phép và triển khai bởi một công ty theo Luật Kinh doanh bất động sản. Khi dự án đã hoàn thành và được nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật (đường, điện, nước) thì chủ đầu tư được phép ký kết hợp

đồng chuyển nhượng đất nền cho khách hàng. Hợp đồng này không bắt buộc phải công chứng. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, cơ quan nhà nước có thể cấp sổ đỏ cho khách hàng.

Về cơ bản, mua đất nền dự án mà tới được bước ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (chính thức) là khách hàng đã có thể tổ chức ăn mừng, bởi vậy mà tôi mới gọi là “Ngày trọng đại”. Bất kỳ nhà đầu tư đất nền nào cũng mong chờ tới ngày này, ví như đôi trai gái yêu nhau và mong chờ ngày cưới vậy.

Đến đây thì nền đất đã hiện hữu với đầy đủ cơ sở hạ tầng để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở. Sau khi đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, chủ đầu tư và khách hàng có thể tiến hành thủ tục bàn giao đất nền.

Bước 5

SỔ ĐỎ CẦM TAY VẬN MAY ĐÃ TỚI

Khách hàng điều đứng

Nhiều khách hàng mua đất nền dự án Gold Hill (huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai) do Công ty Đất Xanh làm chủ đầu tư điều đứng vì mua đất gần 3 năm không được cấp sổ đỏ. Mặc dù khách hàng đã thanh toán 100% tiền mua đất nền.

Trong hồ sơ kêu cứu của hàng chục hộ dân cho thấy các khách hàng mua đất nền tại dự án Gold Hill từ tháng 9/2016. Theo hợp đồng ký kết Công ty Đất Xanh phải làm thủ tục chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở (sổ đỏ) trong vòng 9 tháng kể từ khi bàn giao đất nền.

Sau khi ký hợp đồng mua đất các khách hàng thanh toán 98% sau đó nhận đất chờ sổ đỏ, tuy nhiên sau 9 tháng đến hạn theo hợp đồng nhưng không được chủ đầu tư bàn giao sổ đỏ. Sau 3 năm, khách hàng đã đóng 100% số tiền nhưng vẫn không thấy công ty bàn giao sổ đỏ.

Hàng trăm khách hàng lỗ xuống tiền mua đất nền tại dự án Gold Hill “dở khóc, dở cười” vì bao nhiêu vốn liếng tích góp nhiều năm để mua một nền đất xây dựng nhà cửa cho con cái, ngóng hoài không có sổ đỏ để xây dựng. Nhiều

khách hàng để mua được một lô đất đã phải vay mượn ngân hàng, hằng tháng còng mình đi trả lãi. Vì khổ quá nhiều năm nay nên bỗng bế nhau đi nộp đơn kêu cứu đến các cơ quan chức năng can thiệp để được cấp sổ đỏ lô đất đã mua của chủ đầu tư Đất Xanh.

Chủ đầu tư nhiều lần thất hứa

Trong hồ sơ của các khách hàng cùng ký tên kêu cứu, cho biết sau nhiều lần làm đơn đề nghị chủ đầu tư Công ty Đất Xanh có câu trả lời cho khách hàng về việc chậm ra sổ đỏ kéo dài nhiều năm. Tuy nhiên không nhận được câu trả lời thích đáng từ phía chủ đầu tư, trái lại chủ đầu tư nhiều lần hứa suông với khách hàng rồi bỏ vậy không thực hiện.

Cụ thể, sau nhiều lần làm đơn đề nghị, chủ đầu tư Đất Xanh hứa sẽ ra sổ đỏ cho khách hàng trong tháng 3/2018, tuy nhiên khi đến tháng 3 chủ đầu tư lại hứa đến tháng 5 sẽ ra sổ. Tương tự 5 lần sau đó, chủ đầu tư lại tiếp tục hứa với khách hàng sẽ ra sổ, đến thời hạn lại không thực hiện.

Đơn kêu cứu của khách hàng

Theo tìm hiểu của phóng viên được biết, hiện nay tại dự án Gold Hill của Tập đoàn Đất Xanh còn vướng mắc 123 lô đất chưa được cấp sổ đỏ. Chủ đầu tư đến nay đang hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc nộp hồ sơ xin cấp sổ đỏ và đang chờ kết quả từ UBND Đồng Nai để chuyển giao cho khách hàng.

Trong một diễn biến gần đây nhất, ngày 9/5/2019, Tập đoàn Đất Xanh đã có buổi làm việc với hàng chục khách hàng, theo biên bản làm việc này chủ đầu tư Đất Xanh tiếp tục hứa hẹn sẽ hoàn thành các thủ tục trong việc cấp sổ đỏ cho khách hàng trong thời hạn 6 tháng tính từ thời điểm ngày 9/5/2019. Trong trường hợp chủ đầu tư không hoàn thành sẽ chịu mức phạt lãi suất 0,04%/ngày⁽¹⁾.

Bình luận: Các bạn thấy đó, Tập đoàn Đất Xanh là một thương hiệu lớn về phát triển dự án bất động sản, vậy mà khách hàng vẫn “dính đòn”. Mua đất nền, tiền đã trả hết 100%, mà đợi dài cổ hơn 3 năm chưa có sổ đỏ.

Theo luật thì sổ đỏ sẽ được cấp trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày nộp đủ hồ sơ. Việc chậm cấp sổ đỏ thường do chủ đầu tư thực hiện dự án không đúng theo phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền hoặc chưa đủ các điều kiện theo quy định. Sai sót thì do chủ đầu tư nhưng người chịu hậu quả là khách hàng.

Chưa có sổ đỏ thì không xây nhà được, không thể chấp đất để vay vốn ngân hàng, không chuyển nhượng được cho người khác. Người mua đất nền chỉ thực sự là chủ mảnh đất khi đã nhận được sổ đỏ. Nên chỉ khi sổ đỏ cầm tay vận may mới tới.

1. Nguồn: <https://kiemsat.vn/du-an-gold-hill-nguoi-dan-dieu-dung-vi-mua-dat-gan-3-nam-khong-duoc-cap-so-do-52320.html>.

Tin vui là thời gian qua trên cả nước, có nhiều nhà đầu tư mua đất nền đã thu hoạch “trái ngọt” khi chủ đầu tư triển khai dự án đúng tiến độ, thi công hạ tầng đúng quy hoạch phê duyệt và nhanh chóng được cấp sổ đỏ để bàn giao cho khách hàng.

Tóm lại: Bạn đã đọc hết Chương 3 - Mua bán đất nền dự án. Bạn cảm thấy thế nào, có đúng là “mua lúa non”? Xưa các cụ có câu: Hòn đất mà biết nói năng, thì thấy địa lý hàm rằng chẳng còn, giờ đây trong thị trường đất nền, có câu tương tự: Đất nền mà biết nói năng thì chủ dự án hàm rằng không còn.

Nhưng với nhiều ưu điểm, thị trường đất nền chắc chắn vẫn mãi hấp dẫn và sôi động. Theo luật đất đai hiện nay không cho phép thực hiện dự án phân lô bán nền tại những quận nội thành của các thành phố trực thuộc trung ương (ví dụ: Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh). Nên xu hướng dự án phân lô bán nền dịch chuyển về các thành phố vệ tinh, thuộc các tỉnh lân cận như: Bình Dương, Đồng Nai, Long An, Bà Rịa - Vũng Tàu... Và thị trường đất nền dự án sẽ tiếp tục phát triển mạnh tại các tỉnh lẻ trong thời gian tới.

So với mua đất có sổ đỏ thì mua đất nền dự án tiềm ẩn nhiều rủi ro hơn. Nhưng bù lại nếu gặp được chủ đầu tư uy tín, có năng lực, dự án triển khai nhanh chóng thì lúc nhận bàn giao đất nền và sổ đỏ, giá sẽ tăng mạnh, người mua đất nền sẽ “trúng quả đậm”. Thời gian vừa qua rủi ro trong giao

dịch đất nền chủ yếu là bị “vướng pháp lý”, nếu bạn chắc pháp lý trong mua bán đất nền thì cửa thắng đã mở ra.

Tôi tin rằng với kiến thức, kinh nghiệm đã chia sẻ trong chương này kết hợp với Chương 1 - Câu thần chú. Bạn sẽ dễ dàng trong việc mua cho mình một mảnh đất như ý để xây nhà hoặc gặt hái thành công từ đầu tư mua bán đất nền.

Khi bạn cần hỗ trợ thêm trong giao dịch mua bán đất nền hoặc thẩm định pháp lý đối với các dự án bất động sản hoặc giải quyết tranh chấp, khiếu kiện vui lòng liên hệ với chúng tôi tại trang website: luatsubatdongsan.vn. Còn bạn quan tâm đến nhà đất tại Khu đô thị Phú Mỹ Hưng thì nên tham khảo trang này <http://nhadatphumyhungquan7.com/>.

Lời kết

Bạn thân mến!

Tôi cảm ơn bạn rất nhiều vì bạn đã đọc tới những dòng cuối này. Sự thích thú của bạn là động lực, là niềm vui của tôi khi viết sách.

Bố cục của cuốn sách gồm ba chương, trong đó Chương 1 - Câu thần chú là kiến thức chung, cần thiết cho bất cứ giao dịch nào, dù là mua đất có sổ đỏ hay mua đất nền dự án. Kiến thức riêng cho Chương 2 - Mua bán đất sổ đỏ và cho Chương 3 - Mua bán đất nền dự án. Bạn phải kết hợp giữa kiến thức chung và kiến thức riêng khi áp dụng vào thực tế, giống như đá bóng phải dùng hai chân vậy.

Cuốn *Cẩm nang mua bán đất* được viết theo đúng tinh thần chủ đạo là: pháp lý, chiêu trò và mưu kế. Bởi hầu hết giao dịch nhà đất bị đổ vỡ, tiền mất, kiện mang là do thiếu pháp lý. Khi bạn đã chắc về pháp lý và hiểu rõ các chiêu trò thì tự khắc có mưu kế hay để hóa giải.

Thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất rất phong phú, còn có những giao dịch phức tạp hoặc cách giải quyết

những tranh chấp, khiếu kiện mà tôi chưa đủ thời gian chia sẻ hết được trong phạm vi cuốn sách này. Khi bạn cần chúng tôi sẵn sàng tư vấn, hỗ trợ thêm.

Cuốn sách này chỉ có giá trị khi bạn áp dụng vào thực tế. Đó cũng chính là mong ước của tôi. Chúc bạn mua bán đất nền “xuôi chèo, mát mái” và gặt hái thành công trong đầu tư bất động sản.

Cám ơn bạn rất nhiều vì đã ủng hộ tôi, dành thời gian cho cuốn sách, chúc bạn luôn vui khỏe và hạnh phúc!

Giới thiệu Công ty Luật BĐS Hưng Vượng

Công ty Luật Bất động sản Hưng Vượng - Chúng tôi hoạt động theo Luật Luật sư và được Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy phép hoạt động. Với đội ngũ luật sư chuyên nghiệp, giàu kinh nghiệm thực tiễn và nhiều mối quan hệ với các cơ quan có thẩm quyền, chúng tôi cam kết cung cấp cho khách hàng các dịch vụ pháp lý, đảm bảo **Uy tín - Chuyên nghiệp - Hiệu quả**.

VỮNG PHÁP LÝ - NẮM THÀNH CÔNG

Vững pháp lý: Tuân thủ, vận dụng hay “né tránh” pháp luật một cách phù hợp là yếu tố vô cùng quan trọng để đi đến thành công. Chúng tôi trước hết phải vững vàng pháp lý sau đó giúp khách hàng cùng vững vàng pháp lý để nắm bắt thành công.

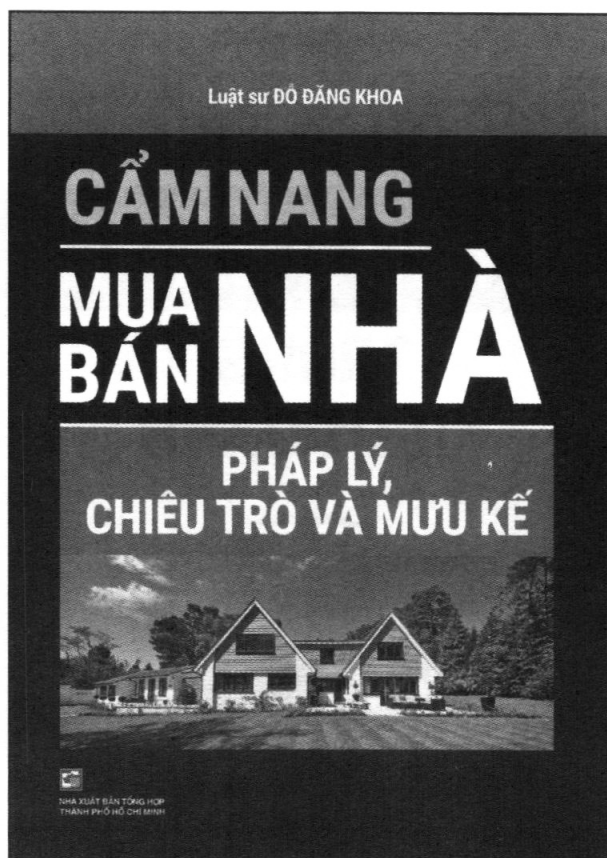
Nắm thành công: Là mục tiêu, là những lợi ích mà khách hàng mong muốn khi nhờ luật sư giúp đỡ, hỗ trợ. Khách hàng thường đến với chúng tôi trong hoàn cảnh khó khăn, phức tạp và chúng tôi luôn sẵn sàng đồng hành vượt khó cùng khách hàng để đi đến thành công.

THẾ MẠNH CÔNG TY

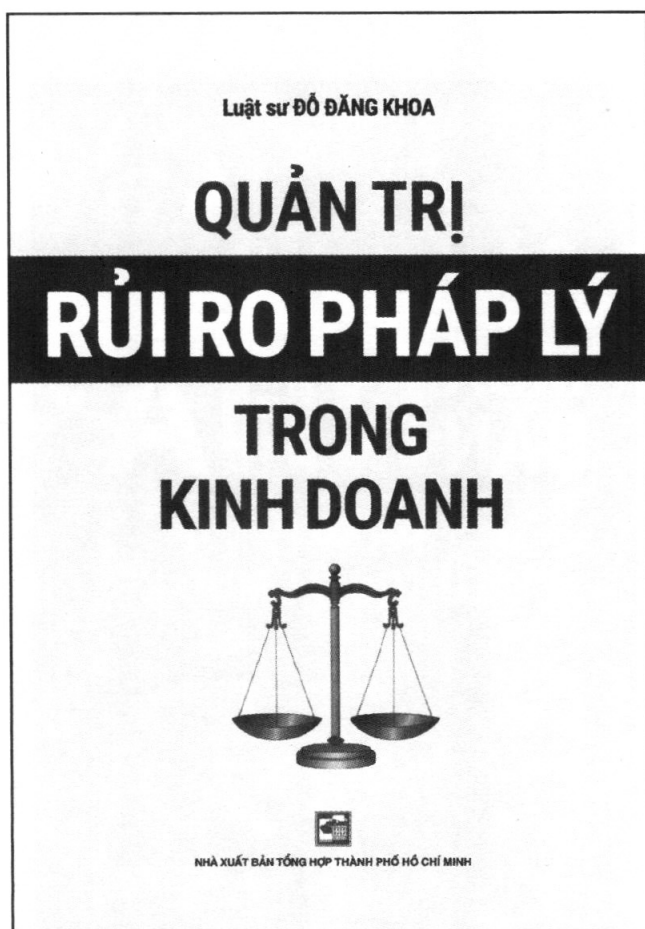
Với đội ngũ chuyên gia pháp lý, luật sư của chúng tôi đều là những người có kiến thức sâu rộng, nhiều kinh nghiệm và yêu nghề. Chúng tôi thường cố vấn pháp lý cho cá nhân, doanh nghiệp. Chúng tôi khẳng định tính chuyên sâu trong việc cung cấp các dịch vụ pháp lý liên quan đến bất động sản như: Tư vấn giao dịch nhà đất, tham gia xử lý tranh chấp thừa kế nhà đất, khiếu kiện đòi nhà đất, tranh chấp giao dịch bất động sản tại tòa án hoặc trọng tài; Góp vốn đầu tư, xin cấp phép xây dựng, phát triển dự án bất động sản; Tư vấn thuế cho các doanh nghiệp bất động sản. Tìm hiểu thêm về chúng tôi tại website: <http://luatsubatdongsan.vn/>.

Nếu bạn quan tâm tới căn hộ, biệt thự, nhà phố tại khu đô thị kiểu mẫu Phú Mỹ Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh để thuê hoặc mua thì liên hệ với chúng tôi tại: <http://nhadatphumyhungquan7.com/>.

Giới thiệu cuốn sách:
*Cẩm nang Mua bán nhà
Pháp lý, Chiêu trò và Mưu kế*



Giới thiệu cuốn sách:
*Quản trị rủi ro pháp lý
trong kinh doanh*



Quản trị rủi ro pháp lý trong kinh doanh là một cuốn sách không thể thiếu cho các chủ doanh nghiệp có tầm nhìn và muốn phát triển công ty lành mạnh, bền vững. Có nhiều câu chuyện từ thực tiễn, những trải nghiệm đầy thú vị và cả những bài học sâu sắc tác giả gửi gắm vào cuốn sách. Đọc xong cuốn sách này bạn sẽ sớm có tư duy đúng về pháp lý trong kinh doanh và tiết kiệm rất nhiều thời gian, tiền bạc.

– Hoàng Đình Trọng, Chủ tịch Công ty Đào tạo Tư vấn PDCA,
Nhà nghiên cứu, Chuyên gia đào tạo tư vấn doanh nghiệp bài bản
và Tác giả cuốn sách **Giải phóng lãnh đạo**
(website: giaiphonglanhdao.com)

Cuốn sách *Quản trị rủi ro pháp lý trong kinh doanh* được trình bày khúc chiết và đầy đủ, hướng dẫn rất rõ ràng, cụ thể và đơn giản để hiểu biết pháp luật trong các mặt hoạt động của một công ty như: nhân sự, đối tác, tài chính, người lao động và hợp đồng thương mại. Doanh nghiệp rất cần có những lời tư vấn đầy kinh nghiệm của tác giả để: Rủi ro ít đi, lợi nhuận tăng lên, an toàn và minh bạch; Hệ thống các văn bản nội bộ của công ty được xây dựng, hoàn thiện và đảm bảo tính hợp pháp; Hội đồng quản trị, ban giám đốc tìm được tiếng nói chung trong quản trị trên cơ sở minh bạch và hiểu biết pháp luật. Xin cảm ơn tác giả đã bỏ nhiều công sức và tâm huyết giúp cho các công ty như chúng tôi phát triển bền vững.

– Ông Đào Văn Đăng, Tổng Giám đốc
Công ty TNHH Địa ốc Hoa Đào (<http://hoadao.com.vn/>)

Giống như một cuộc trò chuyện giữa tác giả với người đọc, cuốn sách *Quản trị rủi ro pháp lý trong kinh doanh* đã biến những vấn đề pháp lý khó hiểu, khô khan, cứng nhắc thành những vấn đề dễ nắm bắt, dễ thực hiện. Bên cạnh đó, tác giả cũng đưa ra các ví dụ điển hình trong từng vấn đề mà cuốn sách đề cập cùng với những bình luận ngắn gọn nhưng khá đầy đủ, khúc chiết về những rủi ro pháp lý có thể gặp phải và các phương án phòng tránh rủi ro pháp lý để hướng tới thành công trong kinh doanh. Điều này thể hiện sự am tường của tác giả về các vấn đề pháp lý trong hoạt động kinh doanh và bề dày kinh nghiệm trong hoạt động tư vấn pháp luật về phòng tránh và giải quyết các rủi ro pháp lý trong kinh doanh. Cuốn sách này và những tư vấn thực tế, cụ thể của tác giả sẽ giúp các bạn, đặc biệt là các nhà kinh doanh, “tuân thủ đầy đủ pháp luật nhưng vẫn đạt được mục đích của mình”.

– Tiến sĩ luật Nguyễn Văn Phương,
Giảng viên chính Khoa Pháp luật kinh tế,
Trường Đại học Luật Hà Nội

Phụ lục

MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN ĐẤT

Mẫu 1: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tải file tại website: luatsubatdongsan.vn)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

.....***.....

HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

(V/v: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất)

Căn cứ:

- Bộ luật Dân sự của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành năm 2015;

- Luật Đất đai của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành năm 2013;

- Luật Nhà ở của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành năm 2014;

- Trên cơ sở nhu cầu và năng lực của hai bên.

Hôm nay, ngày..... tháng..... năm....., tại: Quận/huyện....., tỉnh/tp..... Chúng tôi gồm có:

BÊN A: BÊN NHẬN ĐẶT CỌC

Ông/Bà: Sinh năm:

Số CMND/CCCD:

Thường trú: số..., phường/xã..., quận/huyện.... (ghi theo địa chỉ tại CMND hoặc sổ hộ khẩu hoặc sổ đăng ký tạm trú).

Đ/c liên hệ: số..., phường/xã..., quận/huyện.... (nơi hiện đang ở)

Điện thoại:

Email:

Lưu ý: Ghi bên nhận đặt cọc là những người đứng tên trong sổ đỏ, nếu là tài sản chung của vợ chồng thì phải ghi đầy đủ tên hai vợ chồng kể cả trong sổ đỏ chỉ ghi tên một người. Nếu Bên Bán có ủy quyền thì ghi thêm tên người được ủy quyền hợp pháp.

BÊN B: BÊN ĐẶT CỌC

Ông/Bà: Sinh năm:

Số CMND/CCCD:

Thường trú: số..., phường/xã..., quận/huyện.... (ghi theo địa chỉ tại CMND hoặc sổ hộ khẩu hoặc sổ đăng ký tạm trú).

Đ/c liên hệ: số..., phường/xã..., quận/huyện.... (nơi hiện đang ở)

Điện thoại:

Email:

Nếu một trong các bên là công ty thì ghi như sau:

- Tên công ty:

- Đăng ký Kinh doanh số: Cấp ngày:

Nơi cấp:

- Người Đại diện: Chức vụ:

- Trụ sở:

- Điện thoại:

Fax: Email:

(Ghi thông tin trên theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty)

Hai bên thỏa thuận và thống nhất ký hợp đồng với nội dung sau:

ĐIỀU 1. NỘI DUNG ĐẶT CỌC

1. Mục đích đặt cọc: Hai bên nhất trí ký kết hợp đồng đặt cọc này để bảo đảm cho việc ký kết và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc này.

2. Số tiền đặt cọc là: (.....)

3. Thời điểm đặt cọc: ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng này (hoặc thời điểm khác tùy chọn).

Lưu ý: Khi giao nhận tiền đặt cọc cần ký giấy biên nhận tiền/hoặc lưu giữ chứng từ/chuyển tiền qua Ngân hàng.

4. Xử lý vi phạm đặt cọc:

a) Nếu Bên A không chuyển nhượng đất theo Hợp đồng này thì phải trả lại cho Bên B số tiền đặt cọc và một khoản bồi thường bằng số tiền đặt cọc.

b) Nếu Bên B không nhận chuyển nhượng đất theo Hợp đồng này thì số tiền đặt cọc thuộc về Bên A.

Lưu ý: Hai bên có thể thỏa thuận mức phạt vi phạm cao hơn hoặc thấp hơn.

c) Nếu hai bên thực hiện đúng hợp đồng này thì khoản tiền đặt cọc được chuyển thành khoản tiền Bên B đã thanh toán cho Bên A khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất tại Phòng công chứng.

ĐIỀU 2. THỪA ĐẤT, GIÁ CẢ, THANH TOÁN VÀ CÁCH THỨC THỰC HIỆN

1. Quyền sử dụng đất:

- Địa chỉ: số đường thôn/ấp xã/phường quận/huyện tỉnh
- Thửa đất số: tờ bản đồ số: xã/phường quận/huyện tỉnh
- Diện tích đất: m^2 (..... mét vuông)
- Loại đất:
- Thời hạn sử dụng đất:

Tài sản trên đất:

Lưu ý: Liệt kê tài sản kèm theo đất (nếu có): ví dụ: cây lâu năm, nhà tạm, công trình, chuyển giao cho bên mua.

Vị trí thửa đất:

- Phía đông tiếp giáp:
- Phía tây tiếp giáp:

- Phía nam tiếp giáp:

- Phía bắc tiếp giáp:

Lưu ý: Dùng trong trường hợp mua một phần thửa đất hoặc diện tích đất thực tế không đúng như trong giấy tờ pháp lý.

Giấy tờ pháp lý thửa đất:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
số do UBND cấp ngày (sổ đỏ)

- Giấy tờ khác

Lưu ý: Ghi thông tin đất theo sổ đỏ. Nếu đất thực tế diện tích có khác biệt với sổ đỏ thì phải ghi rõ và cần thỏa thuận cách xử lý khác biệt để tránh tranh chấp sau này.

Nếu đất đang cho người thứ 3 thuê thì Bên A phải thông báo cho bên thuê, Bên B và ba bên phải trao đổi thống nhất việc xử lý Hợp đồng thuê đất.

2. Giá chuyển nhượng:

Giá chuyển nhượng: đ x m² =
đồng (..... đồng).

Giá chuyển nhượng trên là không thay đổi trong mọi trường hợp và không bao gồm các khoản thuế, lệ phí theo quy định.

Lưu ý: Giá phải xác định bằng VNĐ, không được sử dụng USD hay vàng.

3. Tiến độ và phương thức thanh toán:

Bên B phải thanh toán cho Bên A theo tiến độ và phương thức như sau:

- Đợt 1, đặt cọc là: (..... đồng), thanh toán trực tiếp hoặc chuyển khoản.

- Đợt 2, thanh toán số tiền là: (..... đồng), ngay khi hai bên đã ký kết hợp đồng mua bán đất tại Phòng công chứng. Bên B chuyển khoản cho Bên A vào tài khoản: Ngân hàng Chi nhánh

- Đợt 3, thanh toán số tiền là: (..... đồng), ngay khi hoàn tất thủ tục đăng ký chuyển nhượng theo quy định của pháp luật (Sổ đỏ đã sang tên cho Bên B), hình thức chuyển khoản.

Lưu ý: Thông lệ đặt cọc khoảng 10%; Đợt 2 thanh toán 88%; Đợt 3 thanh toán 2% giá chuyển nhượng. Các bên có quyền thỏa thuận theo ý mình. Để đảm bảo chắc chắn Bên A nhận được tiền sau khi ký hợp đồng công chứng thì nên nhờ ngân hàng làm trung gian thanh toán.

4. Cách thức thực hiện việc mua bán đất:

a) Hai bên sẽ có mặt tại Phòng công chứng (nên lựa chọn trước Phòng công chứng và ghi rõ tên) vào lúch, ngày/...../..... để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất.

b) Mỗi bên có trách nhiệm có mặt và chuẩn bị đầy đủ giấy tờ, hồ sơ, điều kiện theo quy định của pháp luật để cung cấp cho Phòng công chứng.

c) Bên A giao bản chính giấy tờ pháp lý đất (Sổ đỏ, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng,) cho Bên B ngay khi đã nhận đủ tiền thanh toán Đợt 2.

d) Bên A bàn giao toàn bộ thửa đất nêu trên cho Bên B ngay khi đã nhận đủ tiền thanh toán Đợt 3.

Lưu ý: Cách thức đặt cọc chuyển nhượng đất có thể thỏa thuận khác đối với trường hợp đất đang thế chấp tại ngân hàng hoặc đang chờ cấp Sổ đỏ.

ĐIỀU 3. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

1. Bên A có quyền nhận đầy đủ tiền theo Điều 1 và Điều 2 hợp đồng này.

2. Bên A cam kết toàn bộ thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, hiện không tranh chấp, không thế chấp, không bảo lãnh, không đang bị thi hành án, không góp vốn hoặc bị hạn chế nào khác với người thứ ba; nếu Bên A có gian dối trong việc ký kết hợp đồng này, trong việc chuyển nhượng đất thì hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Bên B.

3. Bên A phải thực hiện thủ tục chuyển giao quyền sử dụng đất cho Bên B theo Điều 2 hợp đồng này.

4. Bên A có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân (nếu có) theo quy định và nộp lệ phí công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất.

ĐIỀU 4. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

1. Bên B có quyền nhận chuyển nhượng đất hoặc chỉ định người khác nhận chuyển nhượng đất theo hợp đồng này.

2. Bên B có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ tiền cho Bên A theo hợp đồng này, phối hợp cùng Bên A thực hiện thủ tục nhận

chuyển nhượng đất, nếu vi phạm gây thiệt hại cho Bên A thì phải bồi thường.

3. Bên B thực hiện việc đăng ký chuyển nhượng đất tại cơ quan có thẩm quyền và có nghĩa vụ nộp phí trước bạ theo quy định của pháp luật.

4. Bên B cam kết có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để nhận chuyển nhượng đất theo hợp đồng này.

ĐIỀU 5. CAM KẾT CHUNG

1. Hai bên cam kết thực hiện Hợp đồng này một cách trung thực, thiện chí, nếu bên nào vi phạm hợp đồng gây thiệt hại cho bên kia thì phải bồi thường.

2. Khi thực hiện hợp đồng, nếu có vấn đề mới phát sinh thì cùng nhau thỏa thuận trên nguyên tắc đảm bảo quyền lợi của hai bên, mọi thỏa thuận bổ sung phải lập thành văn bản.

3. Nếu có tranh chấp hai bên phải cùng nhau thương lượng để giải quyết trong vòng 30 ngày, nếu không thành mới được khởi kiện ra tòa án theo quy định của pháp luật.

4. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký, được lập thành hai bản có giá trị pháp lý như nhau, giao cho mỗi bên giữ một bản để thực hiện.

BÊN A

BÊN B

*(mỗi bên ký vào từng trang hợp đồng,
ký và ghi rõ họ tên tại đây)*

NGƯỜI LÀM CHỨNG

(nếu có)

Mẫu 2: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
(dùng khi ký tại phòng công chứng hoặc chứng thực tại UBND xã) (Tải file tại website: luatsubatdongsan.vn)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Chúng tôi gồm có:

I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (SAU ĐÂY GỌI LÀ BÊN A):

Ông:.....

Sinh ngày:/...../.....

Giấy CMND/Hộ chiếu số:

cấp ngày/...../..... tại

Cùng vợ là bà:

Sinh ngày:/...../.....

Giấy CMND/Hộ chiếu số:

cấp ngày/...../..... tại

Địa chỉ liên hệ:

Số điện thoại:

Email:

II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (SAU ĐÂY GỌI LÀ BÊN B):

Ông:.....

Sinh ngày:/...../.....

Giấy CMND/Hộ chiếu số:
cấp ngày/...../..... tại

Cùng vợ là bà:.....

Sinh ngày:/...../.....

Giấy CMND/Hộ chiếu số:
cấp ngày/...../..... tại

Địa chỉ liên hệ:

Số điện thoại:

Email:

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1. QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số
do.....cấp ngày...../...../.....

Cụ thể như sau:

- Thửa đất số:.....

- Tờ bản đồ số:
- Địa chỉ thửa đất:
- Diện tích: m² (bằng chữ:.....)
- Hình thức sử dụng:
- + Sử dụng riêng: m²
- + Sử dụng chung: m²
- Mục đích sử dụng:
- Thời hạn sử dụng:
- Nguồn gốc sử dụng:
- Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):
-

ĐIỀU 2. GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:..... đồng (bằng chữ:..... đồng Việt Nam).
2. Phương thức thanh toán:.....
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3. VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm.....

2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4. TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do bên..... chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5. PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6. CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2. Thừa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Thừa đất không có tranh chấp;

b) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thừa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU

.....

(Đối với các điều khoản nêu trên các bên giao kết hợp đồng có thể ghi thêm nội dung vào điều khoản đó, cũng có thể ghi

thêm điều khoản mới vào hợp đồng; nội dung, điều khoản ghi thêm không được vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội)

ĐIỀU

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Bên A

(Ký và ghi rõ họ tên)

Bên B

(Ký và ghi rõ họ tên)

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Ngày... tháng... năm..... (bằng chữ.....),

tại Phòng Công chứng số..... tỉnh/thành phố....., tôi....., Công chứng viên Phòng Công chứng số..... tỉnh/thành phố.....,

CÔNG CHỨNG:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên A là..... và bên B là.....;

các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng;

- Tại thời điểm công chứng, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật;

- Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Các bên giao kết đã đọc/nghe công chứng viên đọc Hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký/điểm chỉ vào Hợp đồng này trước sự có mặt của tôi;

- Hợp đồng này được làm thành..... bản chính (mỗi bản chính gồm..... tờ,..... trang), giao cho:

+ Bên A..... bản chính;

+ Bên B..... bản chính;

Lưu tại Phòng Công chứng một bản chính.

Số công chứng....., quyển số.....
TP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)

Mẫu 3: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (dùng để ký với chủ đầu tư dự án là doanh nghiệp) (Tải file tại website: luatsubatdongsan.vn)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày..... tháng..... năm.....

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Số/HĐ

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số:...../2015/NĐ-CP ngày.... tháng.... năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Các căn cứ pháp lý khác.

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

- Tên doanh nghiệp:
- Địa chỉ:
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:

- Mã số doanh nghiệp:
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
- Số điện thoại liên hệ:
- Số tài khoản (nếu có): Tại ngân hàng:
- Mã số thuế:

II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

- Ông/Bà:
- Sinh ngày:/...../.....
- Giấy CMND/Hộ chiếu số:
- Cấp ngày:/...../..... Tại
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Số điện thoại:.....
- Email:.....

(Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là cá nhân thì chỉ ghi thông tin về cá nhân. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là nhiều người thì ghi thông tin cụ thể của từng cá nhân nhận chuyển nhượng. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là vợ và chồng hoặc Quyền sử dụng đất là tài sản thuộc sở hữu chung vợ chồng theo quy định pháp luật thì ghi thông tin của cả vợ và chồng. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức thì ghi thông tin của tổ chức.)

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

Điều 1. Thông tin về thửa đất chuyển nhượng

1. Quyền sử dụng đất của Bên Chuyển nhượng đối với thửa đất theo:

(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,...)

2. Đặc điểm cụ thể của thửa đất như sau:

- Thửa đất số:

- Tờ bản đồ số:

- Địa chỉ thửa đất:

- Diện tích:/.....m² (Bằng chữ:.....)

- Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng: m²

+ Sử dụng chung: m²

- Mục đích sử dụng:.....

- Thời hạn sử dụng:.....

- Nguồn gốc sử dụng:.....

Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):.....

.....

3. Các chỉ tiêu về xây dựng của thửa đất như sau:

- Mật độ xây dựng:.....

- Số tầng cao của công trình xây dựng:.....

- Chiều cao tối đa của công trình xây dựng:.....

- Các chỉ tiêu khác theo quy hoạch được duyệt:.....

4. Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất:

a) Đất đã có hạ tầng kỹ thuật (nếu là đất trong dự án đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng);

b) Đặc điểm nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất:
..... (nếu có).

Điều 2. Giá chuyển nhượng

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: đồng (bằng chữ: đồng Việt Nam). (Có thể ghi chi tiết bao gồm:

- Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất:.....

- Giá trị chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật:.....

- Giá trị công trình xây dựng gắn liền với đất hoặc tài sản khác gắn liền với đất...

- Tiền thuế VAT:.....

Điều 3. Phương thức thanh toán

1. Phương thức thanh toán:.....

2. Các thỏa thuận khác:.....

Điều 4. Thời hạn thanh toán

Thanh toán 1 lần hoặc nhiều lần do các bên thỏa thuận.

Điều 5. Bàn giao đất và đăng ký quyền sử dụng đất

1. Bàn giao quyền sử dụng đất

a) Việc bàn giao quyền sử dụng đất được các bên lập thành biên bản;

b) Bên Chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao cho Bên Nhận chuyển nhượng các giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất kèm theo quyền sử dụng đất:

- Bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Bản sao các giấy tờ pháp lý về đất đai:
.....
- Các giấy tờ khác theo thỏa thuận:
.....

c) Bàn giao trên thực địa:
.....

(Đối với trường hợp chuyển nhượng đất trong dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở, dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp và các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng đất có hạ tầng: Bên Chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao cho Bên Nhận chuyển nhượng các điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật về cấp điện, cấp và thoát nước).

2. Đăng ký quyền sử dụng đất

a) Bên Chuyển nhượng có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để đăng ký quyền sử dụng đất cho

Bên Nhận chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật (*nếu là chuyển nhượng đất trong dự án*);

b) Trong thời hạn..... ngày kể từ ngày hợp đồng này được ký kết, Bên Chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên Nhận chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

c) Bên Nhận chuyển nhượng có trách nhiệm phối hợp với Bên Chuyển nhượng thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

3. Thời điểm bàn giao đất trên thực địa.....

.....

4. Các thỏa thuận khác:.....

.....

(Các bên có thể thỏa thuận để Bên Nhận chuyển nhượng tự thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, trong trường hợp này, Bên Chuyển nhượng phải bàn giao cho Bên Nhận chuyển nhượng các giấy tờ cần thiết để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.)

Điều 6. Trách nhiệm nộp thuế, lệ phí

1. Về thuế do Bên..... nộp

2. Về phí do Bên..... nộp

3. Các thỏa thuận khác:.....

.....

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của các bên

I. Quyền và nghĩa vụ của Bên Chuyển nhượng

1. Quyền của Bên Chuyển nhượng:

a) Yêu cầu Bên Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Yêu cầu Bên Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Yêu cầu Bên Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Nhận chuyển nhượng gây ra;

d) Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

đ) Các quyền khác:.....
.....

2. Nghĩa vụ của Bên Chuyển nhượng:

a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;

b) Chuyển giao đất cho Bên Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên Nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp Bên Nhận chuyển nhượng có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận;

d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Các nghĩa vụ khác:.....

.....

II. Quyền và nghĩa vụ của Bên Nhận chuyển nhượng:

1. Quyền của Bên Nhận chuyển nhượng:

a) Yêu cầu Bên Chuyển nhượng cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng;

b) Yêu cầu Bên Chuyển nhượng làm thủ tục và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

c) Yêu cầu Bên Chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

d) Yêu cầu Bên Chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Chuyển nhượng gây ra;

đ) Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ Bên Chuyển nhượng;

e) Các quyền khác:.....

.....

2. Nghĩa vụ của Bên Nhận chuyển nhượng:

a) Thanh toán tiền cho Bên Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất chuyển nhượng;

c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

d) Xây dựng nhà, công trình xây dựng tuân thủ đúng các quy định pháp luật và quy hoạch được duyệt;

đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Các nghĩa vụ khác.....

.....

Điều 8. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

1. Bên Chuyển nhượng phải chịu trách nhiệm khi vi phạm các quy định sau

2. Bên Nhận chuyển nhượng phải chịu trách nhiệm khi vi phạm các quy định sau:.....

Điều 9. Phạt vi phạm hợp đồng

1. Phạt Bên Chuyển nhượng khi vi phạm hợp đồng theo Khoản 1 Điều 8 của hợp đồng này như sau:

2. Phạt Bên Nhận chuyển nhượng khi vi phạm hợp đồng theo Khoản 2 Điều 8 của hợp đồng này như sau:

Điều 10. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng

1. Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

-
-
-
-

2. Các trường hợp hủy bỏ hợp đồng:

-
-
-
-

3. Xử lý khi chấm dứt và hủy bỏ hợp đồng.

Điều 11. Giải quyết tranh chấp

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì thống nhất chọn tòa án hoặc trọng tài giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 12. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày

2. Hợp đồng này được lập thành..... bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ..... bản,.... bản lưu tại cơ quan thuế,.... và..... bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đối với nhà và công trình./.

**BÊN
CHUYỂN NHƯỢNG**

*(Ký, ghi rõ họ tên,
chức vụ người ký
và đóng dấu)*

**BÊN NHẬN
CHUYỂN NHƯỢNG**

*(Ký, ghi rõ họ tên,
nếu là tổ chức thì đóng dấu
và ghi chức vụ người ký)*

Nguồn: Nghị định 76/2015/NĐ-CP

MẪU ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH

(Tải file tại website: luatsubatdongsan.vn)

CỘNG HÒA XÃ HỘI
CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Mẫu số 09/ĐK⁽¹⁾

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**ĐƠN ĐĂNG KÝ
BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI,
TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Kính gửi:.....

**PHẦN GHI
CỦA NGƯỜI NHẬN
HỒ SƠ**

Đã kiểm tra nội dung đơn
đầy đủ, rõ ràng, thống nhất
với giấy tờ xuất trình.

Vào sổ tiếp nhận hồ sơ
số:..... Quyển....

Ngày..... /..... /.....

Người nhận hồ sơ

(Ký và ghi rõ họ, tên)

1. Sửa đổi, bổ sung Mẫu số 09/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

<p>I. PHẦN KÊ KHAI CỦA NGƯỜI ĐĂNG KÝ</p> <p><i>(Xem hướng dẫn viết đơn trước khi kê khai; không tẩy xóa, sửa chữa trên đơn.)</i></p>	
<p>1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất</p> <p>1.1. Tên <i>(viết chữ in hoa)</i>:</p> <p>1.2. Địa chỉ⁽¹⁾:</p>	
<p>2. Giấy chứng nhận đã cấp</p> <p>2.1. Số vào sổ cấp GCN:;</p> <p>2.2. Số phát hành GCN:;</p> <p>2.3. Ngày cấp GCN / /;</p>	
<p>3. Nội dung biến động về:</p>	
<p>3.1. Nội dung trên GCN trước khi biến động:</p> <p>-;</p> <p>.....;</p> <p>.....;</p> <p>.....;</p> <p>.....;</p>	<p>3.2. Nội dung sau khi biến động:</p> <p>-;</p> <p>.....;</p> <p>.....;</p> <p>.....;</p> <p>.....;</p>

4. Lý do biến động

.....
.....

5. Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với thửa đất đăng ký biến động

.....
.....
.....

6. Giấy tờ liên quan đến nội dung thay đổi nộp kèm theo đơn này gồm có:

- Giấy chứng nhận đã cấp;

.....
.....

Tôi ☐ có nhu cầu cấp GCN mới ☐ không có nhu cầu cấp GCN mới.

Tôi cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng sự thật, nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

..., ngày... tháng... năm...

Người viết đơn

(Ký và ghi rõ họ tên,
đóng dấu nếu có)

II. XÁC NHẬN CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP XÃ

(Đối với hộ gia đình, cá nhân đề nghị được tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp khi hết hạn sử dụng và đối với trường hợp chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản vào Giấy chứng nhận đã cấp.)

.....

.....

.....

Ngày..... tháng..... năm

.....

Công chức địa chính

(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày..... tháng..... năm

.....

TM. Ủy ban nhân dân

Chủ tịch

(Ký tên, đóng dấu)

III. Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

.....

.....

.....

Ngày..... tháng..... năm Người kiểm tra (Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ)	Ngày..... tháng..... năm Giám đốc (Ký tên, đóng dấu)
IV. Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG (Chỉ ghi ý kiến đối với trường hợp gia hạn sử dụng đất.)	
.....	
Ngày..... tháng..... năm Người kiểm tra (Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ)	Ngày..... tháng..... năm Thủ trưởng cơ quan (Ký tên, đóng dấu)

Chú ý:

- Kê khai theo đúng tên và địa chỉ như trên GCN đã cấp, trường hợp có thay đổi tên thì ghi cả thông tin trước và sau khi thay đổi và nộp giấy tờ chứng minh sự thay đổi.

- Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không thuộc trường hợp “dồn điền đổi thửa”; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ

hoặc chồng thành của chung vợ và chồng; trường hợp xác nhận thay đổi thông tin về pháp nhân, số Giấy chứng minh nhân dân, số thẻ Căn cước công dân, địa chỉ vào Giấy chứng nhận thì không kê khai, không xác nhận các thông tin tại Điểm 5 của mục I, các mục II, III và IV của Đơn này.

- Đối với trường hợp xác định lại diện tích đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận thì không kê khai, không xác nhận các thông tin tại Điểm 5 của Mục I, các mục II và IV của Đơn này.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Mẫu số: 03/BD\$-TNCN
(Ban hành kèm theo
Thông tư số 92/2015/TT-BTC
ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính)

TỜ KHAI THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN

(Áp dụng cho cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản; thu nhập từ nhận thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản)

[01] Kỳ tính thuế: Ngày... tháng... năm...

[02] Lần đầu: ☐ [03] Bổ sung lần thứ: ☐

A. PHẦN CÁ NHÂN TỰ KÊ KHAI

I. THÔNG TIN NGƯỜI CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THỪA KẾ, QUÀ TẶNG

[04] Họ và tên:

[05] Mã số thuế (nếu có):

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 -

--	--	--

[06] Số CMND (trường hợp cá nhân quốc tịch Việt Nam):.....

[06a] Ngày cấp:..... [06b] Nơi cấp:.....

[07] Hộ chiếu (trường hợp cá nhân không có quốc tịch Việt Nam):

[08] Tên tổ chức, cá nhân khai thay (nếu có):.....

[09] Mã số thuế:

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 -

--	--	--

[10] Địa chỉ:

II. THÔNG TIN NGƯỜI NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG, NHẬN THỪA KẾ, QUÀ TẶNG

[28] Họ và tên:

[29] Mã số thuế (nếu có):

										-			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--

[30] Số CMND/Hộ chiếu (trường hợp chưa có mã số thuế):

.....

[31] Đơn xin chuyển nhượng bất động sản (nếu là nhận thừa kế, nhận quà tặng)

Nơi lập hồ sơ nhận thừa kế, quà tặng: Ngày lập:

Cơ quan chứng thực..... Ngày chứng thực:

III. LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN CHUYỂN NHƯỢNG, NHẬN THỪA KẾ, QUÀ TẶNG

[32] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất

[33] Quyền sở hữu hoặc sử dụng nhà ở

[34] Quyền thuê đất, thuê mặt nước

[35] Bất động sản khác

IV. ĐẶC ĐIỂM BẤT ĐỘNG SẢN CHUYỂN NHƯỢNG, NHẬN THỪA KẾ, QUÀ TẶNG

[36] Đất

[36a] Địa chỉ thửa đất, nhà ở:

[36b] Vị trí (mặt tiền đường phố hay ngõ, hẻm):

[36c] Loại đất, diện tích:

Loại đất	Diện tích
Loại đất 1:.....
Loại đất 2:.....
....	

[37] Nguồn gốc đất: (Đất được nhà nước giao, cho thuê; Đất nhận chuyển nhượng; nhận thừa kế, hoặc nhận tặng, cho...):
.....

[38] Giá trị đất thực tế chuyển giao (nếu có):
đồng

[39] Nhà và các tài sản gắn liền với đất (gọi chung là nhà)

[39a] Cấp nhà:

[39b] Loại nhà:

[39c] Diện tích nhà (m² sàn xây dựng):

[39d] Nguồn gốc nhà

Tự xây dựng ☐

[39d.1] Năm hoàn thành (hoặc năm bắt đầu sử dụng nhà):
.....

Chuyển nhượng ☐

[39d.2] Thời điểm làm giấy tờ chuyển giao nhà:

[39e] Giá trị nhà: đồng

V. THU NHẬP TỪ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN; TỪ NHẬN THỪA KẾ, QUÀ TẶNG LÀ BẤT ĐỘNG SẢN

[40] Loại thu nhập

[40a] Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản ☐

[40b] Thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng ☐

[41] Giá chuyển nhượng bất động sản hoặc giá trị bất động sản nhận thừa kế, quà tặng:

[42] Thu nhập miễn thuế:

[43] Thuế thu nhập cá nhân phải nộp đối với chuyển nhượng bất động sản: $\{[43] = ([41] - [42]) \times 2\%$: đồng

[44] Thuế thu nhập cá nhân phải nộp đối với nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản:

$\{[44] = ([41] - [42] - 10.000.000) \times 10\%\}$: đồng

Số thuế phải nộp của các đồng chủ sở hữu (chỉ khai trong trường hợp đồng sở hữu hoặc miễn giảm thuế với nhà duy nhất):

STT	Họ và tên	Mã số thuế	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số thuế phải nộp (đồng)	Cá nhân được miễn với nhà ở duy nhất
1					<input type="checkbox"/>
2					<input type="checkbox"/>
...					<input type="checkbox"/>

VII. HỒ SƠ KÈM THEO GỒM:

.....

Tôi cam đoan những nội dung kê khai là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về những nội dung đã khai./.

NHÂN VIÊN , ngày..... tháng..... năm.....

ĐẠI LÝ THUẾ
Họ và tên:
.....
NGƯỜI NỘP THUẾ
(BAO GỒM CẢ ĐỒNG SỞ HỮU
(nếu có)) hoặc

Chứng chỉ hành
nghề số:
ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP
CỦA NGƯỜI NỘP THUẾ

Ký, ghi rõ họ tên; chức vụ và đóng dấu
(nếu có)

B. PHẦN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Tên người nộp thuế:

2. Mã số thuế (nếu có):

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 -

--	--	--

I. LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN CHUYỂN NHƯỢNG

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất
2. Quyền sử hữu hoặc sử dụng nhà ở
3. Quyền thuê đất, thuê mặt nước
4. Các bất động sản khác

II. ĐẶC ĐIỂM BẤT ĐỘNG SẢN CHUYỂN NHƯỢNG

1. Thửa đất số:..... Tờ bản đồ số:.....

Số nhà, đường phố.....

Thôn, xóm.....

Phường/xã:.....

Quận/huyện.....

Tỉnh/ thành phố.....

2. Loại đất:.....

3. Loại đường/khu vực:.....

4. Vị trí (1, 2, 3, 4...):.....

5. Cấp nhà:..... Loại nhà:.....

6. Hạng nhà:.....

7. Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà:.....

8. Diện tích nhà, đơn giá một mét sàn nhà, giá trị nhà:

8.1. Diện tích (m²):.....

8.2. Đơn giá (đồng/m²):.....

8.3. Tổng giá trị nhà:.....

9. Diện tích đất, đơn giá một mét vuông đất, giá trị đất:

Loại đất [9.1]	Diện tích [9.2]	Đơn giá [9.3]	Giá trị đất (= diện tích x Đơn giá) [9.4]
Loại đất 1:			
Loại đất 2:.....			

...			
Tổng			[9.5]

III. THU NHẬP TỪ CHUYỂN NHƯỢNG, NHẬN THỪA KẾ, QUÀ TẶNG LÀ BẤT ĐỘNG SẢN

1. Căn cứ xác định số thuế phải nộp

1.1. Giá chuyển nhượng bất động sản:.....
đồng [A1]

1.2. Giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do Ủy ban nhân dân quy định (= [8.3] + [9.5]):
đồng [A2]

1.3. Thu nhập được miễn thuế:.....
đồng [A3]

(Đối với cá nhân được miễn thuế theo Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân.)

2. Cách xác định số thuế phải nộp đối với chuyển nhượng bất động sản

- Trường hợp 1: $[A1] > [A2]$ \square

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = $([A1] - [A3]) \times 2\% =$
..... $\times 2\%$

- Trường hợp 2: $[A1] < [A2]$ \square

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = $([A2] - [A3]) \times 2\% =$
..... 2%

3. Cách xác định số thuế phải nộp với thừa kế, quà tặng là bất động sản

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = $([A2] - [A3] - 10.000.000) \times 10\% = \dots \times 10\%$

4. Số thuế thu nhập cá nhân phát sinh: đồng

(Viết bằng chữ:.....)

Số thuế phải nộp của các đồng chủ sở hữu (trường hợp đồng sở hữu hoặc miễn giảm thuế với nhà duy nhất):

STT	Họ và tên	Mã số thuế	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số thuế phải nộp (đồng)	Cá nhân được miễn với nhà ở duy nhất
1					<input type="checkbox"/>
2					<input type="checkbox"/>
...					<input type="checkbox"/>

V. XÁC NHẬN CỦA CƠ QUAN THUẾ ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP ĐƯỢC MIỄN THUẾ ĐỐI VỚI THU NHẬP TỪ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN

Căn cứ vào tờ khai và các giấy tờ có liên quan đến việc chuyển nhượng bất động sản giữa ông (bà).....

và ông (bà)....., cơ quan thuế đã kiểm tra và xác nhận khoản thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản của ông (bà)..... thuộc diện thu nhập miễn thuế thu nhập cá nhân theo quy định tại khoản..... Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân với số tiền được miễn là...../.

CÁN BỘ KIỂM TRA
TÍNH THUẾ

(Ký, ghi rõ họ tên)

....., ngày ...tháng.... năm....

THỦ TRƯỞNG
CƠ QUAN THUẾ

Mẫu số 01

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TỜ KHAI LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ NHÀ, ĐẤT

[01] Kỳ tính thuế: Theo từng lần phát sinh ☐

[02] Lần đầu ☐

[03] Bổ sung lần thứ ☐

[04] Tên người nộp thuế:

[05] Mã số thuế:

[06] Địa chỉ:

[07] Quận/huyện:..... [08] Tỉnh/Thành phố:.....

[09] Điện thoại: [10] Fax: [11]

Email:

[12] Đại lý thuế; hoặc Tổ chức, cá nhân được ủy quyền khai
thay theo quy định của pháp luật (nếu có):

[13] Mã số thuế:.....

[14] Địa chỉ:

[15] Quận/huyện: [16] Tỉnh/Thành phố:

[17] Điện thoại: [18] Fax: [19]

Email:

[20] Hợp đồng đại lý thuế, số:
ngày

ĐẶC ĐIỂM NHÀ ĐẤT:

1. Đất:.....

1.1. Địa chỉ thửa đất:.....

1.2. Vị trí thửa đất (mặt tiền đường phố hay ngõ, hẻm):

1.3. Mục đích sử dụng đất:.....

1.4. Diện tích (m^2):.....

1.5. Nguồn gốc nhà đất: (đất được Nhà nước giao, cho thuê; đất nhận chuyển nhượng; nhận thừa kế, hoặc nhận tặng cho):

a) Tên tổ chức, cá nhân chuyển giao QSDĐ:

Địa chỉ người giao QSDĐ:

b) Thời điểm làm giấy tờ chuyển giao QSDĐ ngày tháng năm

1.6. Giá trị đất thực tế chuyển giao (nếu có):

2. Nhà:

2.1. Cấp nhà: Loại nhà:.....

2.2. Diện tích nhà (m^2 sàn xây dựng):.....

2.3. Nguồn gốc nhà:.....

a) Tự xây dựng:

- Năm hoàn công (hoặc năm bắt đầu sử dụng nhà):.....

b) Mua, thừa kế, tặng cho:

- Thời điểm làm giấy tờ chuyển giao nhà: Ngày tháng năm

2.4. Giá trị nhà (đồng):

3. Giá trị nhà, đất thực tế nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho (đồng):.....

4. Tài sản thuộc diện được miễn lệ phí trước bạ (lý do):

.....

5. Giấy tờ có liên quan, gồm:

.....

.....

Tôi cam đoan số liệu khai trên là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về số liệu đã khai./.

NHÂN VIÊN
ĐẠI LÝ THUẾ

Họ và tên:

Chứng chỉ hành nghề số:

Hoặc TỔ CHỨC,
CÁ NHÂN ĐƯỢC
ỦY QUYỀN KHAI THAY

Họ và tên:

....., ngày.... tháng.... năm....

NGƯỜI NỘP THUẾ

hoặc

ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP
CỦA NGƯỜI NỘP THUẾ

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và
đóng dấu (nếu có))