CHUYÊN ĐỀ:
PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Giảng viên trình bày:

Luật gia, ThS.Nguyễn Tiến Dũng

-Trưởng VP tư vấn và hỗ trợ pháp lý Doanh Nghiệp- TT Tư vấn pháp luật (Hội luật gia Việt Nam)

- Giảng viên ngành KD Bất động sản - Trường ĐH Marketing

ĐT: 08 2908708 – 095 8760354
vnlawhcm@gmail.com, dung.tvdn@gmail.com

NỘI DUNG

PHẦN 1: PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI
PHẦN 2: PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở
PHẦN 3: LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

PHẦN I

PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Khái niệm pháp luật bất động sản

- Khái niệm bất động sản:

  Bất động sản là các tài sản không di dời được bao gồm:

- Đất đai;
- Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó;
- Các tài sản khác gắn liền với đất đai;
- Các tài sản khác do pháp luật quy định.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Khái niệm pháp luật bất động sản

- Khái niệm pháp luật bất động sản:

- Là tập hợp các văn bản quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành;
- Là hệ thống các quy phạm pháp luật điều chỉnh các nhóm quan hệ pháp luật liên quan đến đất đai, nhà ở và công trình gắn liền với đất, hoạt động kinh doanh bất động sản.

Khái niệm pháp luật bất động sản

- Các bộ phận của pháp luật bất động sản:
- Pháp luật về đất đai;
- Pháp luật về thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế nhà đất;
- Pháp luật về nhà ở;
- Pháp luật về kinh doanh bất động sản;
- Pháp luật về đăng ký bất động sản (sắp ban hành).

VBPL về bất động sản

- Luật đất đai 2003;
- Nghị định 181/2004/NĐ-CP về thi hành Luật Đất đai do Chính phủ ban hành;
- Nghị định số 17/2006/NĐ-CP về việc thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 84/2007/NĐ-CP về việc quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai do Chính phủ ban hành;
- Nghị định số 197/2004/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất do Chính phủ ban hành;
- Nghị định số 198/2004/NĐ-CP về việc thu tiền sử dụng đất do Chính phủ ban hành;
- Nghị định số 188/2004/NĐ-CP về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất do Chính Phủ ban hành;
- Nghị định 123/2007/NĐ-CP sửa đổi bổ sung nghị định 188/2004/NĐ-CP
- Nghị định số 13/2006/NĐ-CP về việc xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của các tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất do Chính phủ ban hành;

VBPL về bất động sản

- Luật nhà ở 2005;
- Nghị định số 90/2006/NĐ-CP về việc Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở do Chính phủ ban hành;
- Nghị định số 153/2007/NĐ-CP về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh Bất động sản do Chính phủ ban hành;
- Luật số 17-1999/QH10 về Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất do Quốc Hội ban hành;
- Pháp lệnh số 34-L/CTN về thuế nhà đất do Uỷ ban thường vụ Quốc hội ban hành, để sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh Thuế Nhà, Đất.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

KHÁI QUÁT VỀ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

Khái niệm luật Đất đai
Pháp luật về đất đai qua các thời kỳ
Chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai
Người sử dụng đất
Phân loại đất và thời hạn sử dụng đất

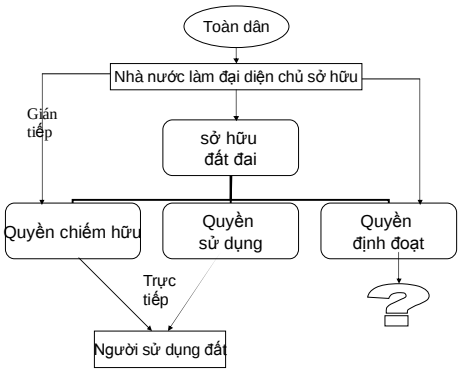
Khái niệm luật đất đai

- Là văn bản luật được QH thông qua
- Là một ngành luật độc lập trong hệ thống pháp luật của nước ta
- Là tổng hợp các quy phạm pháp luật nhằm điều chỉnh những quan hệ đất đai hình thành trong quá trình chiếm hữu, sử dụng và định đoạt, nhằm sử dụng đất đai có hiệu quả vì lợi ích đất nước và người sử dụng.

Luật đất đai qua các thời kỳ

- **LUẬT SỐ 3-LCT/HĐNN8 VỀ ĐẤT ĐAI** ban hành ngày **29/12/1987.**
- **LUẬT ĐẤT ĐAI SỐ 24-L/CTN** ban hành ngày **14/07/1993, có hiệu lực 15/10/1993.**
- **LUẬT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI**, có hiệu lực ngày **01/01/1999**.
- **LUẬT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI, có hiệu lực ngày 01/01/2001.**
- **LUẬT ĐẤT ĐAI SỐ 13/2003/QH11** có hiệu lực ngày **01/07/2004.**

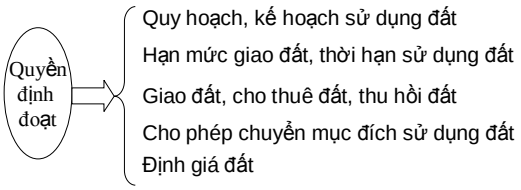
Chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai



Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

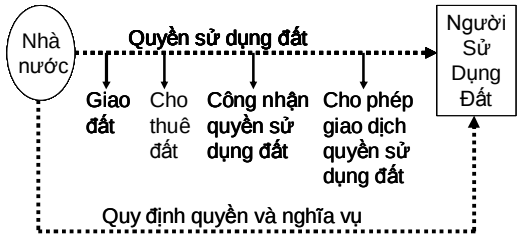
Chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai

- Nhà nước thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai:

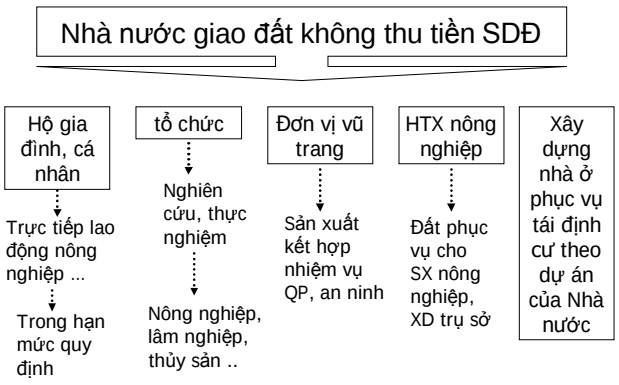


Chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai

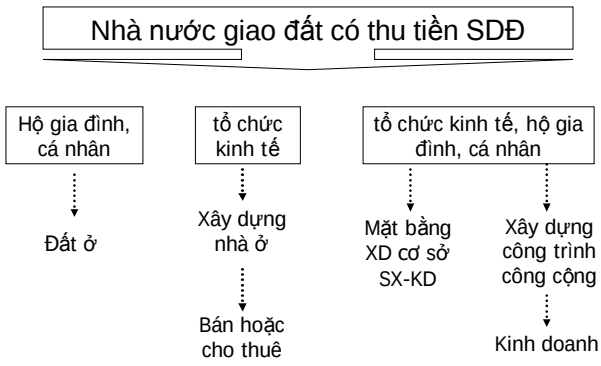
- **Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.**



Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

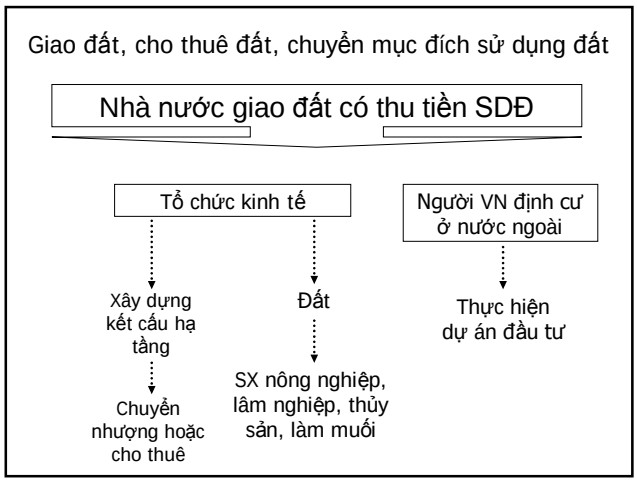


Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

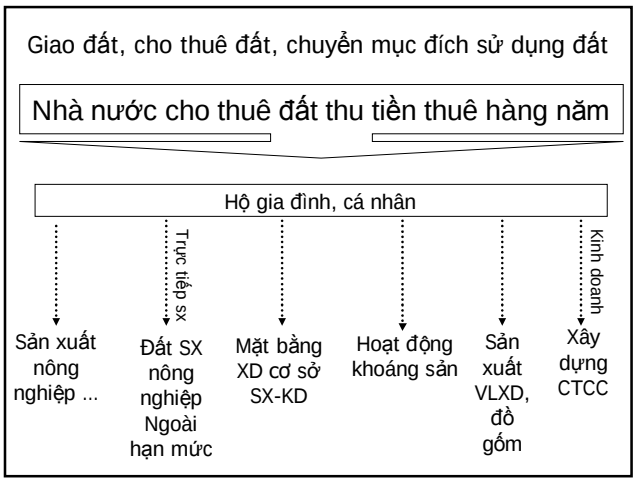


Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

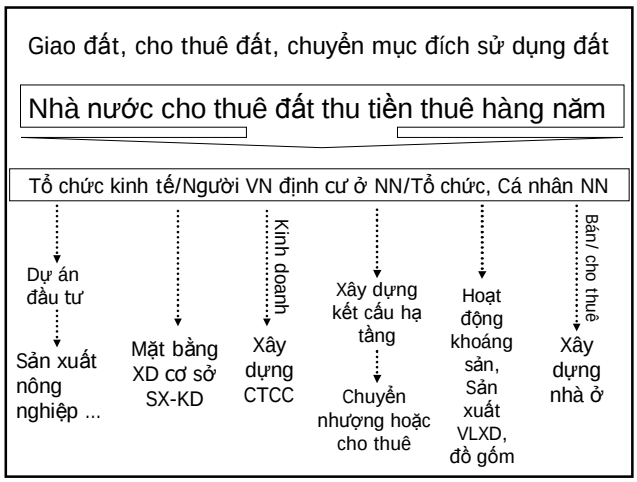
Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất



Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất



Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất



Đăng ký QSD đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- **Đăng ký quyền sử dụng đất:**
  - Đăng ký quyền sử dụng đất là việc ghi nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với một thửa đất xác định vào hồ sơ địa chính nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.
  - Cơ quan thực hiện việc đăng ký QSD đất: văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc cơ quan quản lý tài nguyên môi trường địa phương.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Đăng ký QSD đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- **Các trường hợp đăng ký QSD đất:**
  - Người đang sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
  - Người sử dụng đất thực hiện quyền và các giao dịch về QSD đất theo quy định của Luật Đất đai;
  - Người nhận chuyển quyền sử dụng đất;

Đăng ký QSD đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- **Các trường hợp đăng ký QSD đất:**
  - Người sử dụng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đổi tên, chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi thời hạn sử dụng đất hoặc có thay đổi đường ranh giới thửa đất;
  - Người được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

Đăng ký QSD đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- **Giấy chứng nhận QSD đất:** *(Điều 48 luật Đất đai)*
  - Được cấp cho người sử dụng đất theo một mẫu thống nhất trong cả nước với mọi loại đất;
  - Do Bộ Tài Nguyên và Môi trường phát hành;
  - Được cấp theo từng thửa đất;

Đăng ký QSD đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- **Những trường hợp được cấp giấy chứng nhận QSD đất:** *(Điều 49 luật Đất đai).*
  - Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn;
  - Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Đăng ký QSD đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- **Những trường hợp được cấp giấy chứng nhận QSD đất:** *(Điều 49 luật Đất đai).*
  - Người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 và Điều 51 của Luật này mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
  - Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ; tổ chức sử dụng đất là pháp nhân mới được hình thành do các bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

Đăng ký QSD đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

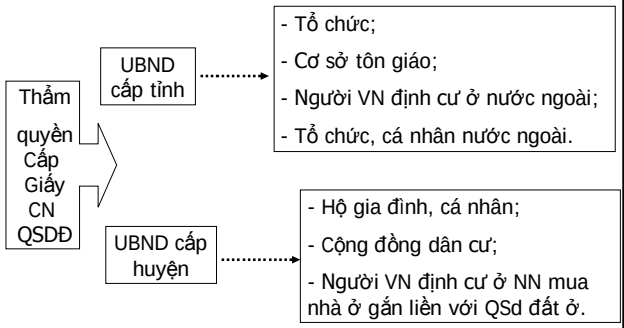
- **Những trường hợp được cấp giấy chứng nhận QSD đất:** *(Điều 49 luật Đất đai).*
  - Người được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;
  - Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất;

Đăng ký QSD đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- **Những trường hợp được cấp giấy chứng nhận QSD đất:** *(Điều 49 luật Đất đai).*
  - Người sử dụng đất quy định tại các điều 90, 91 và 92 của Luật này;
  - Người mua nhà ở gắn liền với đất ở;
  - Người được Nhà nước thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở.
- **Việc cấp giấy CN QSD đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất:** *Điều 50 luật Đất đai*

Đăng ký QSD đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- **Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất**



Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Thủ tục hành chính về quản lý và sử dụng đất đai

❑ **Trình tự thủ tục giao đất, cho thuê đất:**

(Điều 122 luật Đất đai)

- Tổ chức;
- Người VN định cư ở nước ngoài
- Tổ chức, cá nhân nước ngoài

Xin giao đất, thuê đất → Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh

Nộp hồ sơ

Hộ gia đình, cá nhân

Xin giao đất, thuê đất → Cơ quan quản lý đất đai cấp Huyện

Nộp hồ sơ

Thủ tục hành chính về quản lý và sử dụng đất đai

Trình tự, thủ tục cấp giấy CNQSD đất		*Điều 123 luật đất đai*
Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích SDĐ	không phải xin phép	*Điều 124*
	phải xin phép	*Điều 125*
Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển nhượng SDĐ		*Điều 127*
Trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê SDĐ		*Điều 128*
Trình tự, thủ tục đăng ký thừa kế, tặng cho SDĐ		*Điều 129*

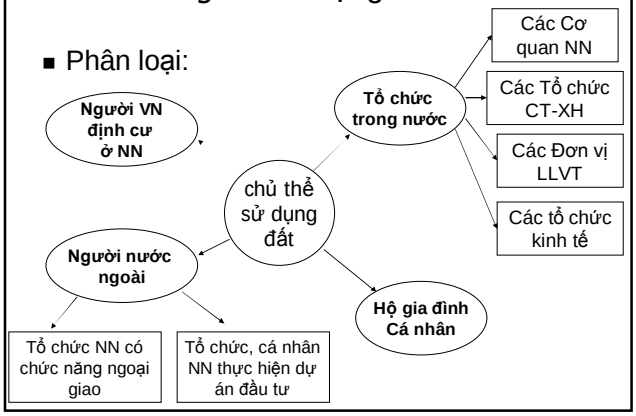
Người sử dụng đất

Khái niệm và phân loại

- Khái niệm: Người sử dụng đất là những tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người nước ngoài (gọi tắt là người sử dụng đất) được Nhà Nước thông qua các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép sử dụng đất.

Người sử dụng đất

- Phân loại:



Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Những quy định chung về người dụng đất

- **Quyền của người sử dụng đất**: (*Điều 105, luật Đất đai)*

1. Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất;
3. Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp;
4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp;
5. Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình;
6. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

Những quy định chung về chủ thể sử dụng đất

- **Nghĩa vụ của người sử dụng đất:** (*Điều 107, luật Đất đai)*

1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật;
2. Đăng ký quyền sử dụng đất, làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

Những quy định chung về chủ thể sử dụng đất

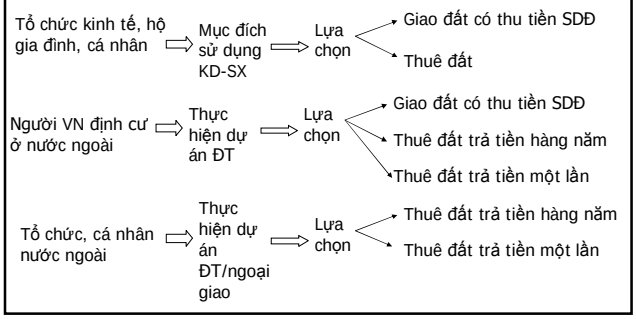
- **Nghĩa vụ của người sử dụng đất:** (*Điều 107, luật Đất đai)*

4. Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất;
5. Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan;
6. Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất;
7. Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất.

Những quy định chung về chủ thể sử dụng đất

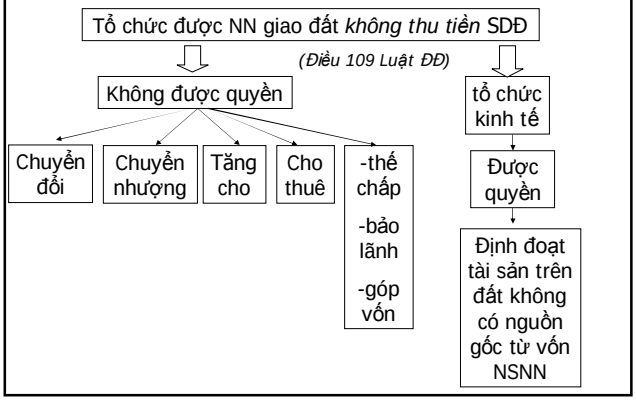
- **Quyền lựa chọn hình thức giao đất, thuê đất**

(Điều 108 luật ĐĐ)

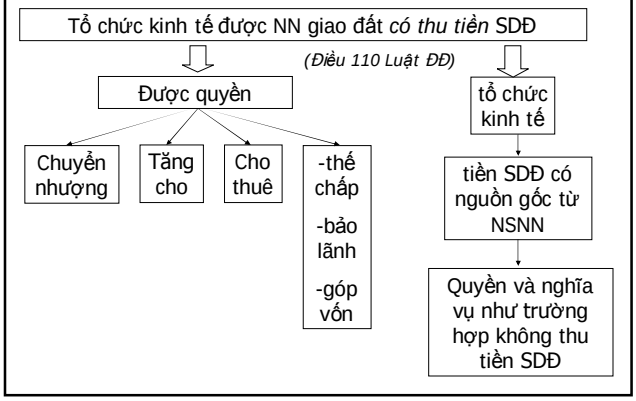


Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

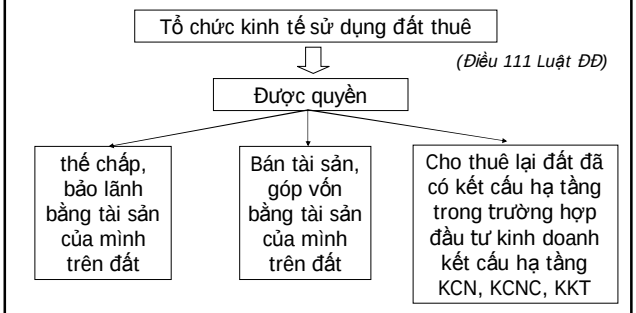
Người sử dụng đất là tổ chức trong nước



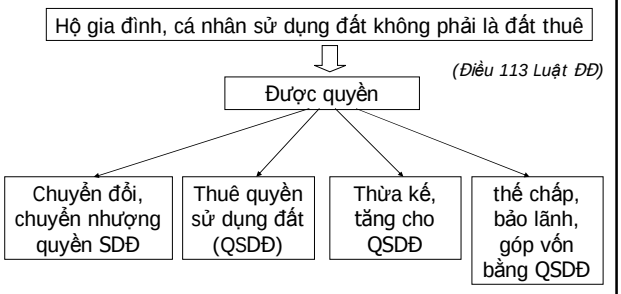
Người sử dụng đất là tổ chức trong nước



Người sử dụng đất là tổ chức trong nước



Người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân



Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân

Hộ gia đình, cá nhân được Nhà Nước cho thuê đất

(Điều 114 Luật ĐĐ)

Được quyền

- Định đoạt tài sản của mình trên đất thuê
- thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản của minh trên đất thuê
- Góp vốn bằng tài sản của minh trên đất thuê trong thời hạn thuê đất để hợp tác SX-KD

Người sử dụng đất là người VN định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài

Người VN định cư ở NN thực hiện dự án đầu tư tại VN được Nhà Nước giao đất *có thu tiền* SDĐ

(khoản 1, Điều 119 Luật ĐĐ)

Được quyền

- Chuyển nhượng
- Tăng cho
- Cho thuê
- -thế chấp
  -bảo lãnh
  -góp vốn

Người sử dụng đất là người VN định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài

Người VN định cư ở NN sử dụng đất trong khu Công nghiệp, khu Công nghệ cao, khu Kinh tế

(Điều 120 Luật ĐĐ)

- Nhận chuyển nhượng
  - Quyền và nghĩa vụ giống trường hợp Nhà Nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư
- Thuê đất, thuê lại đất
  - Trả tiền thuê đất hàng năm
    - Được quyền
      - Bán, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê
      - Chuyển nhượng QSD đất thuê và tài sản trên đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng QSD đất thuê và tài sản trên đất
  - Trả tiền thuê đất một lần

Người sử dụng đất là người VN định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài

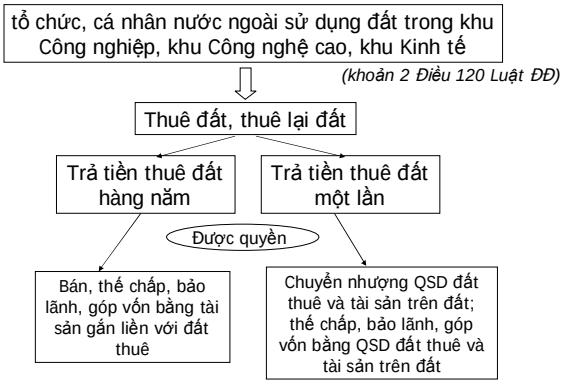
Người VN định cư ở NN, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại VN được Nhà Nước cho thuê đất

(khoản 2,3 Điều 119 Luật ĐĐ)

- Trả tiền thuê đất hàng năm
  - thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản của mình trên đất
  - Bán tài sản của mình trên đất
  - Cho thuê nhà ở trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở
- Trả tiền thuê đất một lần
  - Chuyển nhượng QSD đất thuê và tài sản trên đất
  - Cho thuê lại
  - thế chấp, bảo lãnh, góp vốn
  - Bán hoặc cho thuê nhà ở trong trường hợp đầu tư kinh doanh nhà ở

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Người sử dụng đất là người VN định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài



Phân loại đất và thời hạn sử dụng đất

Phân loại đất

- Đất nông nghiệp :
  - Đất trồng cây hàng năm; đất trồng cây lâu năm; đất chuyên trồng lúa nước;
  - Đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối;
  - Đất rừng sản xuất; đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng;
  - Các loại đất khác.

Phân loại đất và thời hạn sử dụng đất

Phân loại đất

Đất phi nông nghiệp :

- Đất ở tại nông thôn; đất ở tại đô thị;
- Đất xây dựng khu chung cư;
- Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển…
- Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp;
- Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;
- Đất khu công nghiệp; khu công nghệ cao; khu kinh tế;
- Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh;

Phân loại đất và thời hạn sử dụng đất

Phân loại đất

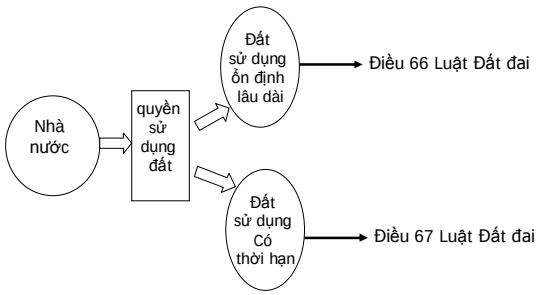
Đất phi nông nghiệp :

- Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;
- Đất sản xuất VLXD, làm đồ gốm;
- Đất sử dụng vào mục đích công cộng;
- Đất xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn;
- Đất có di tích lịch sử - văn hóa;
- Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng;
- Đất làm nghĩa trang;
- Các loại đất khác.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Phân loại đất và thời hạn sử dụng đất

Thời hạn sử dụng đất



Chuyển mục đích sử dụng đất

Các trường hợp chuyển mục đích SDĐ phải được phép của Nhà nước

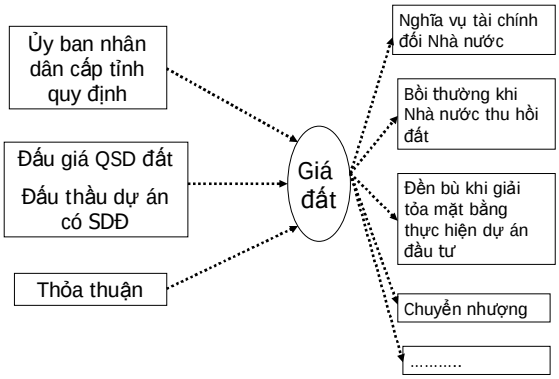
Đất chuyên trồng lúa nước	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, thủy sản
Đất rừng đặc dụng, phòng hộ	Mục đích khác
Nông nghiệp	Phi nông nghiệp (cả đất ở)
Đất phi nông nghiệp không thu tiền SDĐ	Đất phi nông nghiệp có thu tiền SDĐ
Đất phi nông nghiệp không phải đất ở	Đất ở

Giá đất

- **Giá đất**: hay còn gọi là giá quyền sử dụng đất là số tiền tính trên một đơn vị diện tích đất do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong giao dịch về quyền sử dụng đất.
- **Giá trị quyền sử dụng đất**: là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định.
- **Tiền sử dụng đất:** là số tiền mà người sử dụng đất phải trả trong trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định.

Giá đất

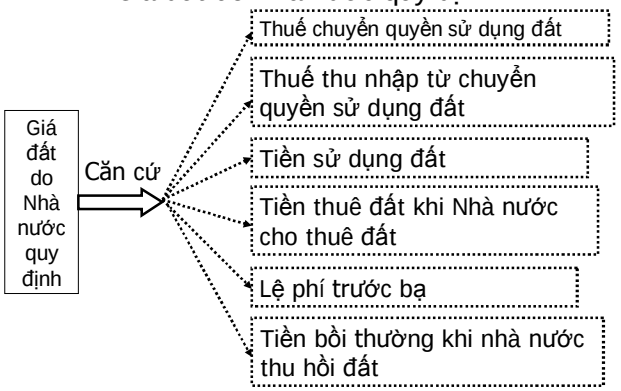
Giá đất hình thành trong trường hợp sau:



Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Giá đất

Giá đất do Nhà nước quy định:



PHẦN II

PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở

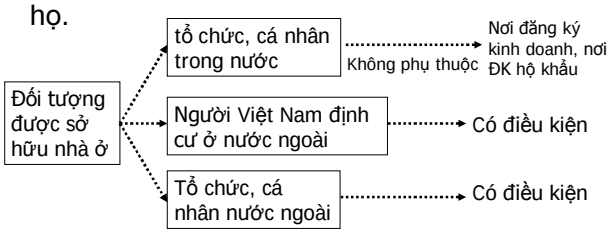
Quyền sở hữu nhà ở

- Công dân có quyền có chỗ ở thông qua việc *tạo lập nhà ở hợp pháp hoặc thông qua việc thuê, mượn, ở nhờ nhà ở* theo quy định của pháp luật. Người tạo lập nhà ở hợp pháp có quyền sở hữu đối với nhà ở đó *(Điều 4 luật Nhà ở)*
- Nhà nước *công nhận và bảo hộ* quyền sở hữu nhà ở của chủ sở hữu *(Điều 5 luật Nhà ở)*
- Nhà ở thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân không bị quốc hữu hoá. Trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh và vì lợi ích quốc gia, Nhà nước quyết định trưng mua hoặc trưng dụng nhà ở thì Nhà nước bồi thường cho chủ sở hữu nhà ở theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán và tạo điều kiện để họ tạo lập nhà ở khác. *(Điều 5 LNO)*

Quyền sở hữu nhà ở

- **Chủ sở hữu nhà ở**

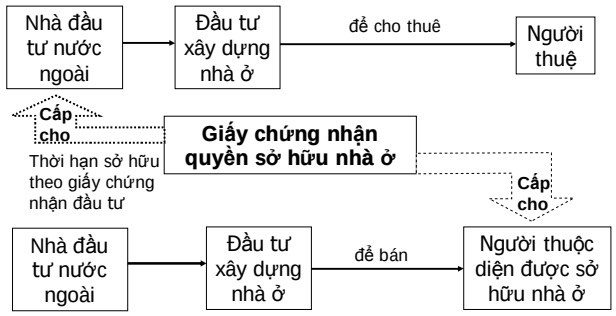
  Là tổ chức, cá nhân tạo lập hợp pháp nhà ở; trường hợp chủ sở hữu nhà ở có yêu cầu thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở cho họ.



Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

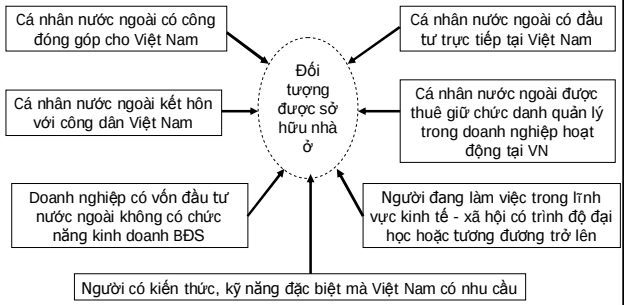
Quyền sở hữu nhà ở

- **Quyền sở hữu nhà ở của <u>tổ chức, cá nhân nước ngoài</u>** *(Điều 125 luật Nhà ở)*



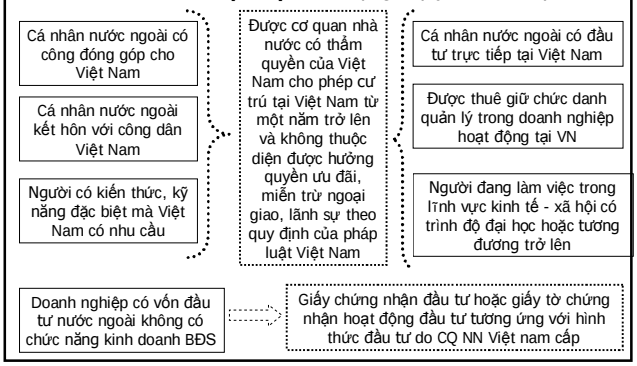
Quyền sở hữu nhà ở

- **Quyền sở hữu nhà ở của <u>tổ chức, cá nhân nước ngoài</u>** *(Nghị quyết 19 - QH)*



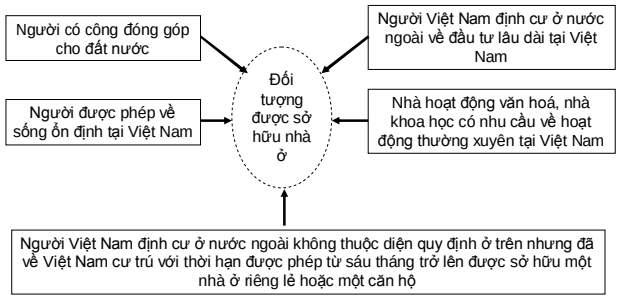
Quyền sở hữu nhà ở

- **Điều kiện để tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam** *(Nghị quyết 19 - QH)*



Quyền sở hữu nhà ở

- **Quyền sở hữu nhà ở của <u>người Việt Nam định cư ở nước ngoài</u>** *(Điều 126 luật Nhà ở)*



Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Quyền sở hữu nhà ở

- **Quyền của chủ sở hữu nhà ở** *(Điều 21 luật Nhà ở)*
- *Chiếm hữu đối với nhà ở.*
- *Sử dụng nhà ở.*
- *Bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý, thế chấp nhà ở thuộc sở hữu của mình theo quy định của pháp luật.*
- *Bảo trì, cải tạo, phá dỡ hoặc xây dựng lại nhà ở và sử dụng không gian của nhà ở phù hợp với quy hoạch xây dựng, kiến trúc và các quy định của pháp luật có liên quan.*
- *Khiếu nại, tố cáo những hành vi vi phạm quyền sở hữu nhà ở hợp pháp của mình.*
- *Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp mới, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận.*

Quyền sở hữu nhà ở

- **Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở** *(Điều 21 luật Nhà ở)*
- *Thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục khi đề nghị cấp mới, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận theo quy định của Luật này.*
- *Quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở của mình theo quy định của pháp luật nhưng không được làm ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác.*
- *Thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật khi bán, cho thuê, tặng cho, đổi, để thừa kế, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý, thế chấp nhà ở.*

Quyền sở hữu nhà ở

- **Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở** *(Điều 22 luật Nhà ở)*
- *Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật khi được Nhà nước cấp mới, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận và trong quá trình sử dụng nhà ở.*
- *Chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về nhà ở, về việc giải toả, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, phá dỡ nhà ở hoặc khi Nhà nước trưng dụng, trưng mua, mua trước nhà ở.*
- *Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.*

Quyền sở hữu nhà ở

- **Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là người VN định cư ở NN, tổ chức , cá nhân** NN *(Điều 129 luật Nhà ở)*
- *Các quyền và nghĩa vụ chung theo quy định đối với chủ sở hữu nhà ở.*
- *Ngoài ra phải tuân thủ các quy định sau đây:*
  - *Thế chấp nhà ở tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;*
  - *Bán, tặng cho, để thừa kế nhà ở cho tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Trường hợp tặng cho, để thừa kế cho các đối tượng khác thì các đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;*

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Quyền sở hữu nhà ở

- **Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là người VN định cư ở NN, tổ chức , cá nhân** NN *(Điều 129 luật Nhà ở)*
  - *Khi Giấy chứng nhận đầu tư hết hạn, tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại Điều 125 của Luật Nhà ở có trách nhiệm bàn giao nhà ở để cho thuê và số lượng nhà ở chưa bán hết mà không thuộc diện phải phá dỡ cho Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở đó. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định xác lập sở hữu nhà nước và giao cho doanh nghiệp có chức năng quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quản lý sử dụng nhà ở đó theo quy định của pháp luật.*

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

- **Điều kiện để được cấp giấy chứng nhận**
  - Thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật;
  - Có nhà ở được tạo lập hợp pháp thông qua việc đầu tư xây dựng, mua bán, tặng cho, thừa kế, đổi nhà ở và các hình thức khác theo quy định của pháp luật.

(Điều 10 Luật Nhà ở)

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

- **Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở** *(Điều 11 luật Nhà ở)*

Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở được cấp cho chủ sở hữu theo quy định sau đây:

- Trường hợp chủ sở hữu nhà ở đồng thời là chủ sử dụng đất ở, chủ sở hữu căn hộ trong nhà chung cư thì cấp một giấy chứng nhận là *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;*
- Trường hợp chủ sở hữu nhà ở không đồng thời là chủ sử dụng đất ở thì cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.*
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quy định ở trên được gọi chung là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

- **Hiệu lực giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở** *(Điều 13 luật Nhà ở)*
  - Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quy định tại Luật này là cơ sở pháp lý để chủ sở hữu nhà ở thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đối với nhà ở đó theo quy định của pháp luật.
  - Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở không còn hiệu lực pháp lý trong các trường hợp sau đây:

    a) Nhà ở bị tiêu huỷ hoặc bị phá dỡ;

    b) Nhà ở bị tịch thu hoặc trưng mua theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

- **Hiệu lực giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở** *(Điều 13 luật Nhà ở)*

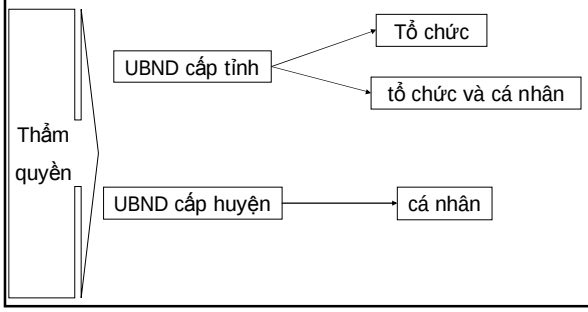
c) Nhà ở được xây dựng trên đất thuê đã hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp hoặc không được chuyển sang hình thức giao đất để sử dụng ổn định lâu dài;

d) Nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi do cấp không đúng thẩm quyền, người được cấp giấy chứng nhận không đúng đối tượng, nhà ở được ghi trong giấy chứng nhận không đúng với hiện trạng khi cấp giấy hoặc nhà ở xây dựng trong khu vực đã bị cấm xây dựng nhà ở;

đ) Nhà ở có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng đã được cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở khác theo quy định của Luật Nhà ở.

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

- **Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận** *(Điều 14 luật Nhà ở)*



Các hình thức và phương thức phát triển nhà ở

Hình thức phát triển nhà ở:

- Phát triển nhà ở theo dự án
- Phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân

- Phát triển nhà ở theo dự án:

Dự án phát triển nhà ở là tổng hợp các đề xuất chứng minh hiệu quả đầu tư phát triển nhà ở trên một địa điểm hoặc một khu vực nhất định.

Các hình thức và phương thức phát triển nhà ở

Hình thức phát triển nhà ở:

- Phát triển nhà ở theo dự án:

Những trường hợp phải phát triển nhà ở theo dự án:

- Phát triển nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua của tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế;
- Cải tạo làm tăng diện tích, xây dựng lại nhà chung cư hoặc đầu tư xây dựng lại các khu nhà ở cũ;
- Phát triển quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;
- Phát triển nhà ở phục vụ tái định cư.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Các hình thức và phương thức phát triển nhà ở

Hình thức phát triển nhà ở:

- Phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân : Phát triển nhà ở riêng lẻ là việc hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng nhà ở trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của mình.

Thực hiện theo các hình thức sau:

- Tự xây dựng nhà ở;
- Thuê tổ chức, cá nhân khác xây dựng nhà ở;
- Hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở tại khu vực nông thôn.

Các hình thức và phương thức phát triển nhà ở

Phương thức phát triển nhà ở:

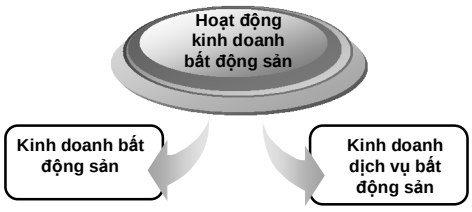
- Nhà ở thương mại: Nhà ở do tổ chức, cá nhân đầu tư phát triển để bán, cho thuê theo nhu cầu của thị trường;
- Nhà ở riêng lẻ: Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân xây dựng;
- Nhà ở xã hội: Nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng để cho các đối tượng theo quy định thuê hoặc thuê mua
- Nhà ở công vụ: Nhà ở do Nhà nước đầu tư xây dựng để phục vụ điều động, luân chuyển cán bộ, công chức theo yêu cầu công tác

PHẦN III

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Khai niệm về kinh doanh BĐS

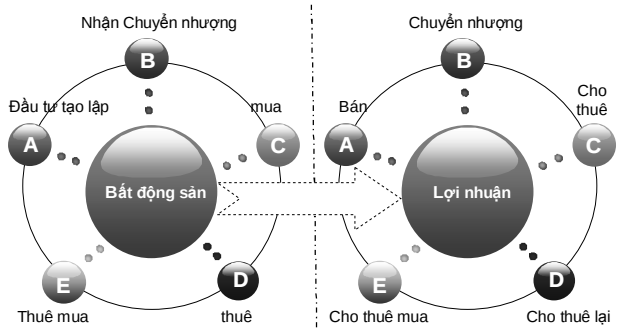
- Hoạt động kinh doanh bất động sản: Là hoạt động bao gồm kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản.



Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

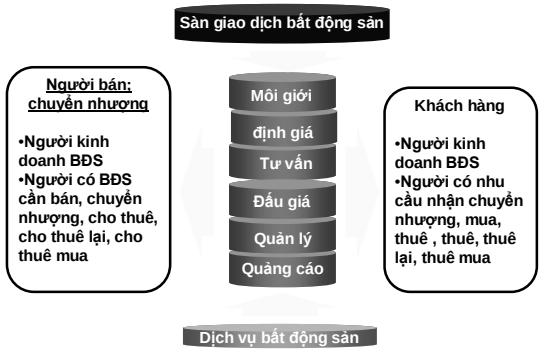
Khai niem ve kinh doanh BĐS

Kinh doanh bất động sản



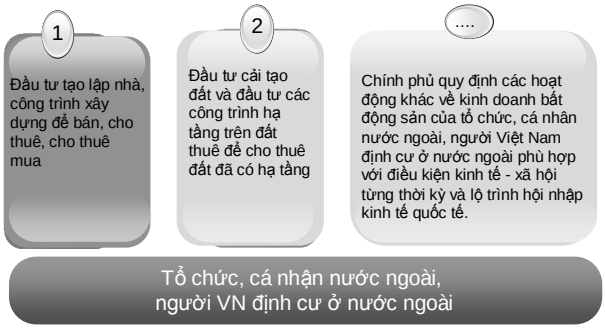
Khai niem ve kinh doanh BĐS

Kinh doanh DV bất động sản



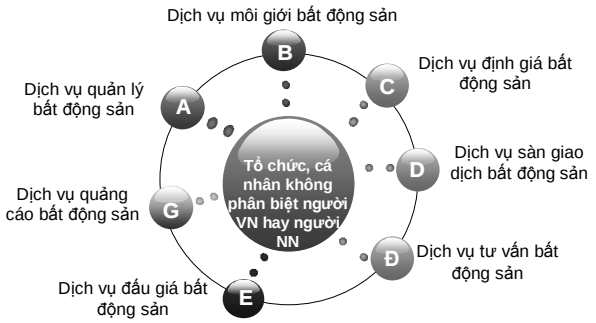
Phạm vi hoạt động kinh doanh BĐS

Phạm vi hoạt động kinh doanh BĐS



Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Phạm vi hoạt động dịch vụ BĐS



Nội dung Kinh doanh BĐS

- ĐẦU TƯ TẠO LẬP NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG ĐỂ KINH DOANH
- MUA BÁN NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
- THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
- THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
- ĐẦU TƯ TẠO LẬP QUỸ ĐẤT CÓ HẠ TẦNG ĐỂ CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ

Kinh doanh BĐS

ĐẦU TƯ TẠO LẬP NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG ĐỂ KINH DOANH

Điều 18 luật KDBDS

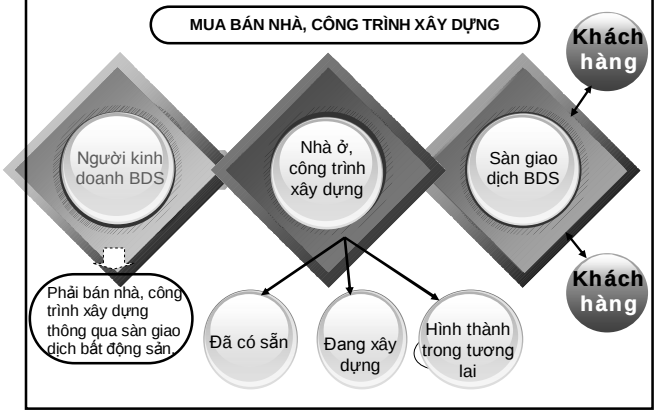
- Đầu tư xây dựng mới nhà, công trình xây dựng
- Đầu tư cải tạo, sửa chữa nhà, công trình xây dựng có sẵn

Hình thức
Có dự án đầu tư
Năng lực tài chính
phù hợp với quy hoạch xây dựng

Tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu nhà ở, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp phải có dự án đầu tư

Kinh doanh BĐS

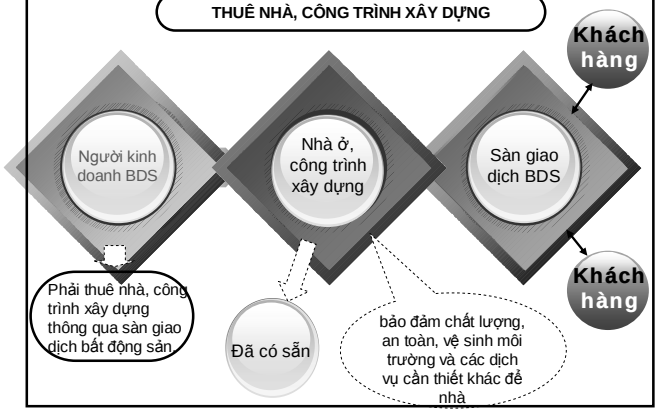
MUA BÁN NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG



Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

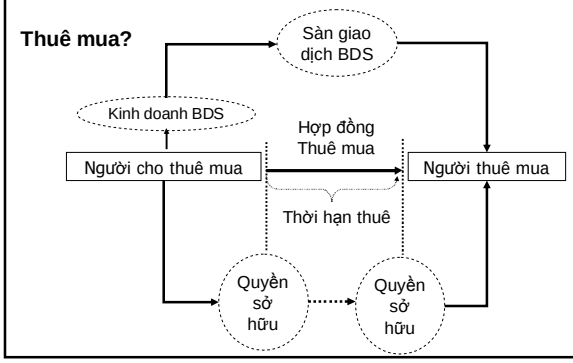
Kinh doanh BĐS

THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG



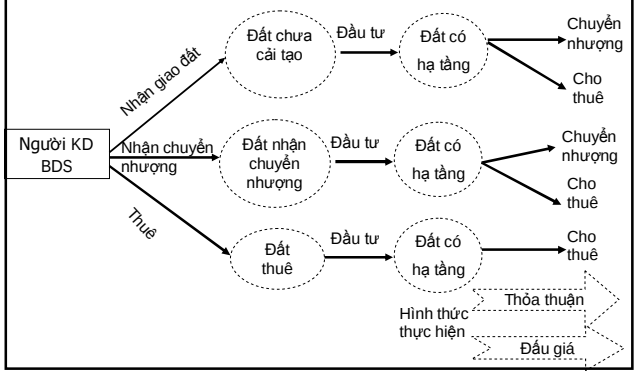
Kinh doanh BĐS

THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

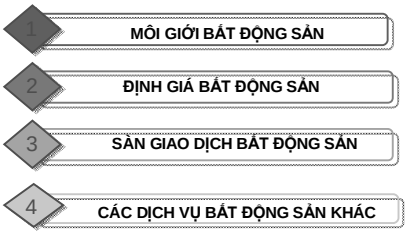


Kinh doanh BĐS

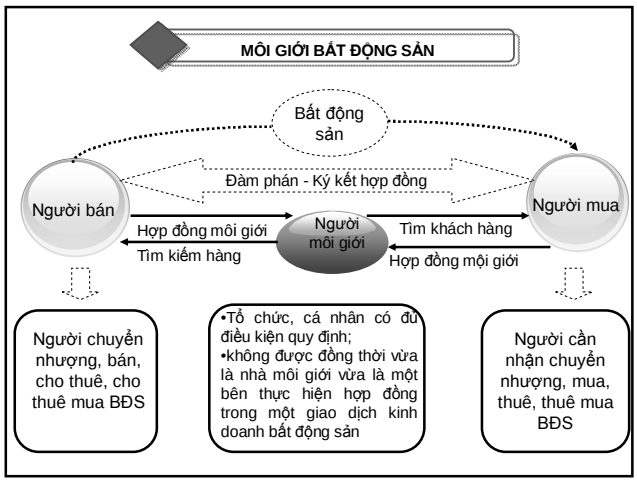
ĐẦU TƯ TẠO LẬP QUỸ ĐẤT CÓ HẠ TẦNG ĐỂ CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ

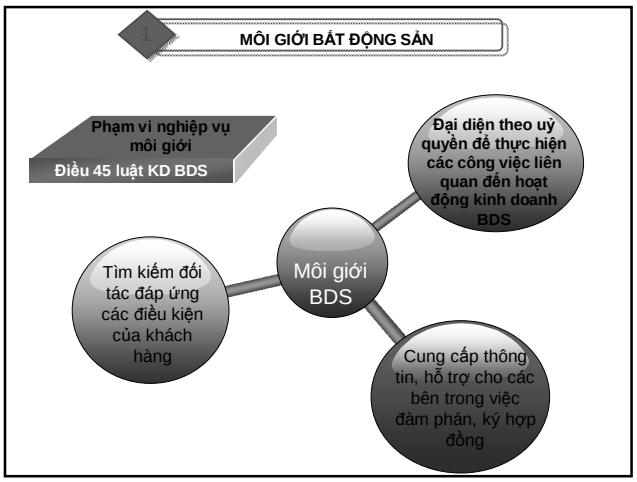


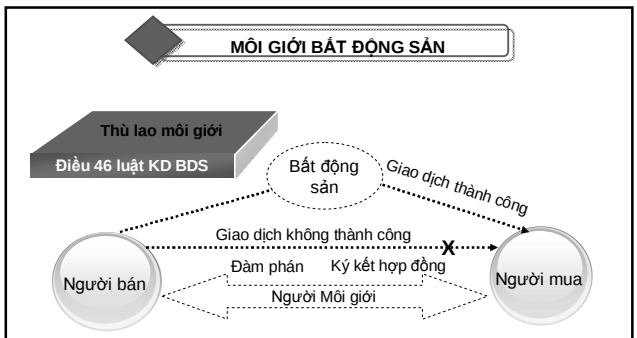
Nội dung kinh doanh dịch vụ BĐS



Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

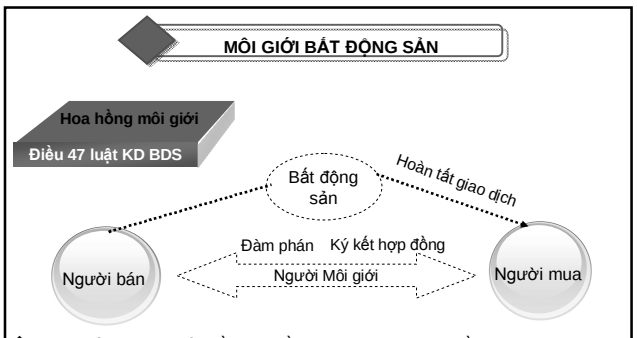






❖Được hưởng một khoản tiền thù lao môi giới từ khách hàng <u>không phụ thuộc vào kết quả giao dịch</u> mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản giữa khách hàng và người thứ ba;

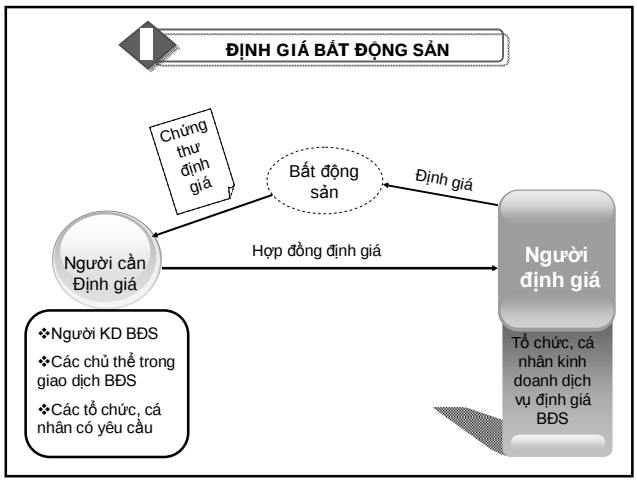
❖Mức thù lao môi giới bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng <u>không phụ thuộc vào giá</u> của giao dịch được môi giới

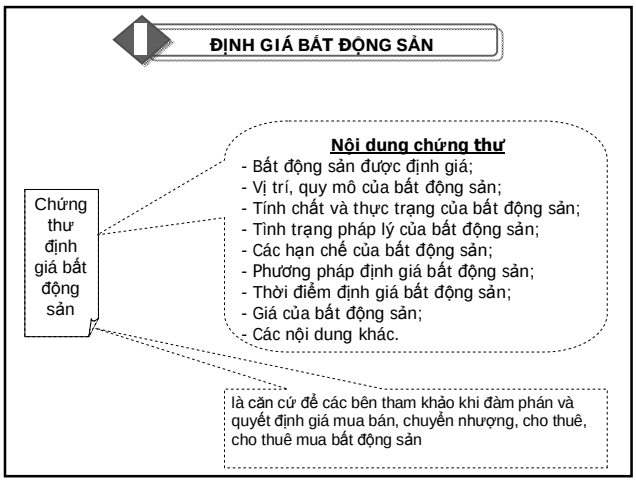


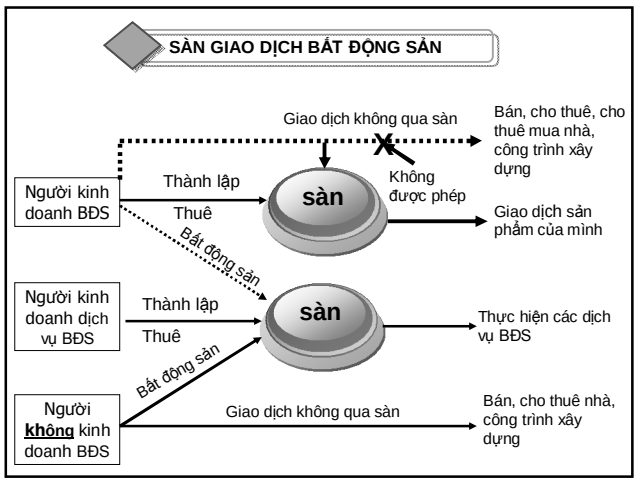
❖Được hưởng một khoản tiền hoa hồng môi giới theo hợp đồng môi giới khi bên được môi giới ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động;

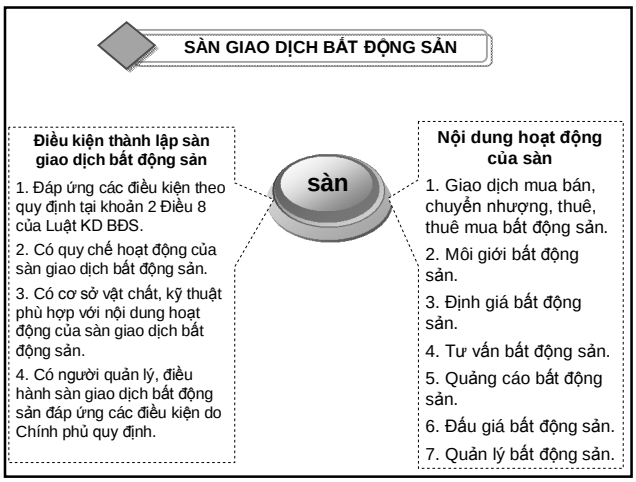
❖Mức hoa hồng môi giới BĐS do các bên thỏa thuận theo tỷ lệ phần trăm của giá trị hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua BĐS hoặc tỷ lệ phần trăm giá trị chênh lệch giữa giá bán BĐS và giá của người được môi giới đưa ra hoặc một số tiền cụ thể do các bên thỏa thuận trong hợp đồng môi giới BĐS.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)









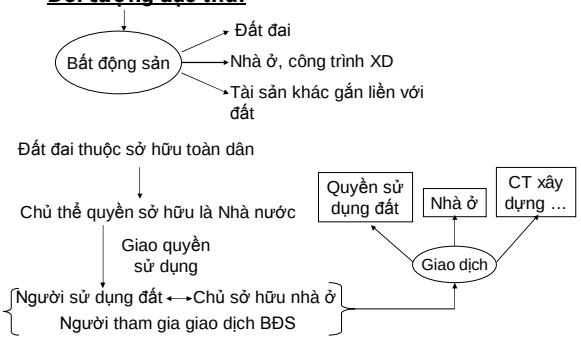
Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

PHẦN IV

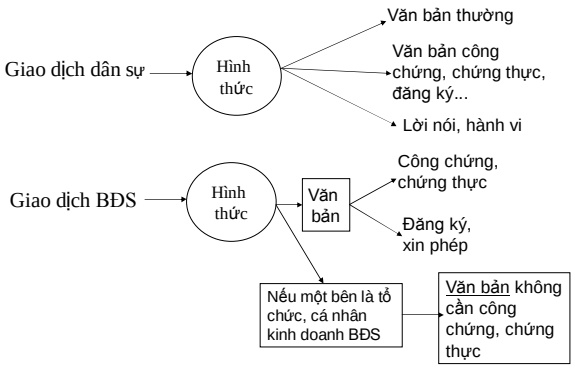
GIAO DỊCH DÂN SỰ LIÊN QUAN ĐẾN BĐS

Giao dịch dân sự về bất động sản

Đối tượng đặc thù:



Giao dịch dân sự về bất động sản



Giao dịch dân sự về bất động sản

Điều kiện giao dịch hợp pháp

- Các điều kiện theo quy định của BLDS
- Giấy tờ hợp pháp:
  - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
  - Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở
  - Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Các loại giao dịch dân sự về bất động sản

- Giao dịch về quyền sử dụng đất
- Giao dịch về nhà ở, công trình xây dựng
- Giao dịch liên quan đến kinh doanh bất động sản

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Giao dịch dân sự về bất động sản

Giao dịch về quyền sử dụng đất

- Chuyeån nhöôïng quyeàn söû duïng ñaát
- Thueâ, thueâ laïi quyeàn söû duïng ñaát
- Theá chaáp, bao laõnh, goùp voán baèng quyeàn söû duïng ñaát
- Taëng cho, thöøa keá quyeàn söû duïng ñaát

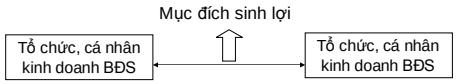
Giao dịch về nhà ở

- Mua baùn nhaø, coâng trình xaây döïng
- Thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng
- Taëng cho nhaø ôû
- Ñoåi nhaø ôû
- Thöøa keá nhaø ôû
- Theá chaáp nhaø ôû
- Cho möôïn, cho ôû nhôø nhaø ôû

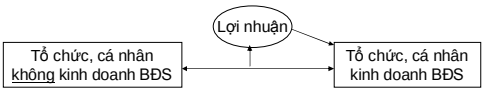
Giao dịch dân sự về bất động sản

Giao dịch liên quan đến kinh doanh bất động sản

- Mua bán, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản giữa:

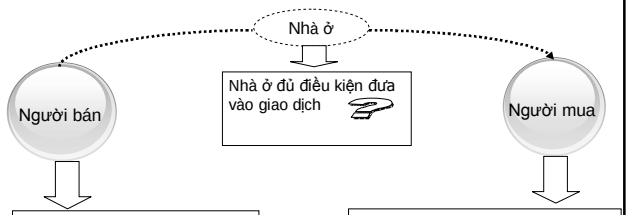


- Mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản giữa:



Giao dịch nhà ở

Điều kiện đối với giao dịch nhà ở

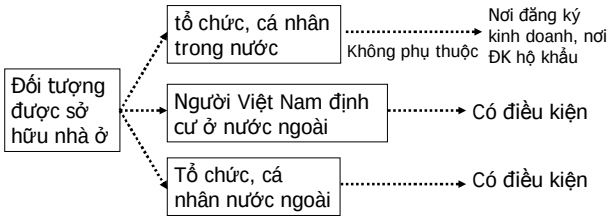


- Phải là chủ sở hữu hoặc người đại diện;
- Có năng lực hành vi dân sự;
- Nếu là Doanh nghiệp bán nhà ở nhằm mục đích kinh doanh phải có chức năng kinh doanh.

- Có năng lực hành vi dân sự;
- Nếu là cá nhân thì không phụ thuộc nơi đăng ký HKTT
- Nếu là tổ chức thì không phụ thuộc nơi đăng ký KD;
- Đủ ĐK sở hữu nhà ở tại VN?

Giao dịch nhà ở

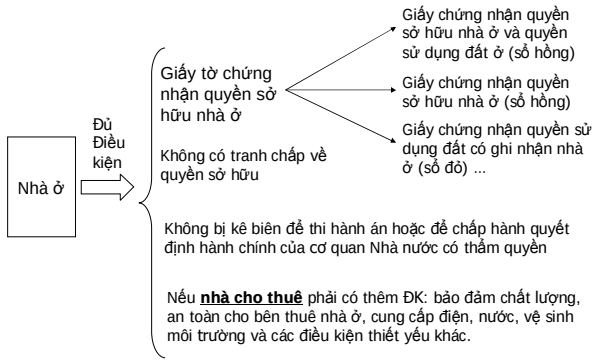
Điều kiện đối với giao dịch nhà ở



Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

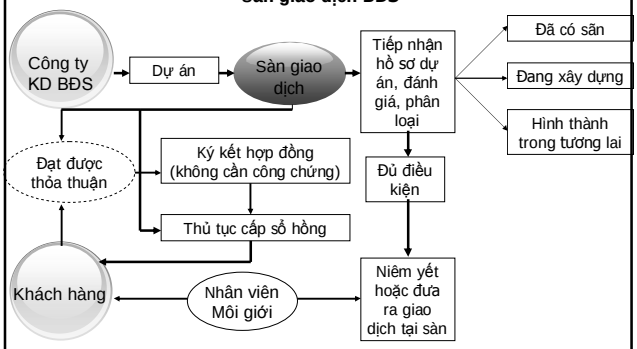
Giao dịch nhà ở

Điều kiện đối với giao dịch nhà ở



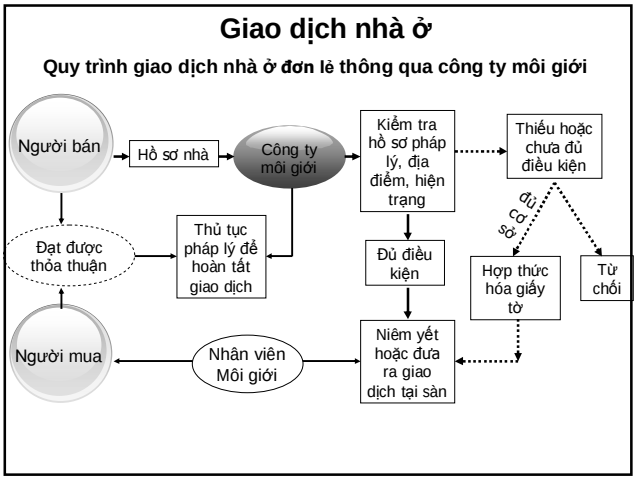
Giao dịch nhà ở

Quy trình giao dịch nhà ở của công ty KD BĐS thông qua sàn giao dịch BĐS



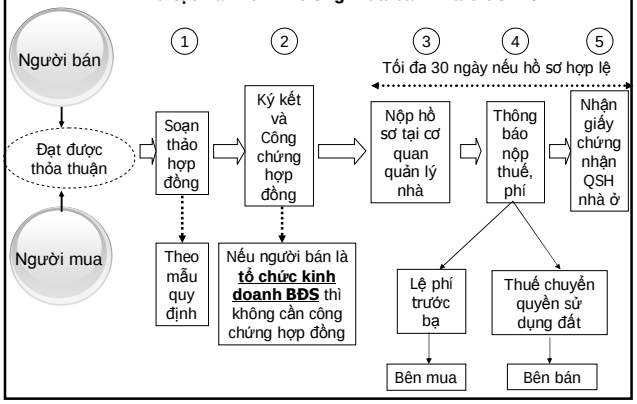
Giao dịch nhà ở

Quy trình giao dịch nhà ở đơn lẻ thông qua công ty môi giới



Giao dịch nhà ở

Thủ tục hành chính trong mua bán nhà ở đơn lẻ



Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Giao dịch nhà ở

Thủ tục hành chính trong mua bán nhà ở đơn lẻ

② Ký kết và công chứng hợp đồng

Nơi công chứng, chứng thực Hợp đồng ?

1. Phòng công chứng của địa phương nơi có BĐS: nếu người có BĐS là tổ chức, Việt kiều, người nước ngoài và hộ gia đình, cá nhân.

2. UBND xã, phường nơi có BĐS: nếu người có BĐS là hộ gia đình, cá nhân (hộ GĐ, cá nhân được lựa chọn 1 hoặc 2).

3. BQL khu công nghiệp: nếu BĐS nằm trong Khu CN.

Hồ sơ công chứng bao gồm:
- Hợp đồng mua bán (dự thảo);
- Giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu;
- Giấy CMND của các bên;
-Giấy ủy quyền nếu mua bán thông qua việc ủy quyền.
-Việt Kiều:Giấy tờ chứng minh đủ điều kiện sở hữu nhà ở tại VN (nếu là người mua) và bản sao hộ chiếu...

Giao dịch nhà ở

Thủ tục hành chính trong mua bán nhà ở

③ Nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý nhà

-Nếu người mua, người bán là cá nhân: cơ quan quản lý nhà cấp Huyện (**UBND Huyện**)
-Nếu người mua và/hoặc người bán là tổ chức: Cơ quan quản lý nhà cấp tỉnh (**Sở Xây Dựng**)

Hồ sơ nộp bao gồm:
-Hợp đồng mua bán có công chứng;
-Giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;
-Bản khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và Bản khai nộp lệ phí trước bạ nhà, đất (do cơ quan quản lý nhà ở cung cấp tại nơi tiếp nhận hồ sơ);
-Việt kiều: bản sao Hộ chiếu hợp lệ chưa hết hạn do Việt Nam cấp hoặc Giấy xác nhận gốc là công dân Việt Nam
-Ghi chú: có thể sẽ phải bổ túc đo vẽ lại bản vẽ nhà ở nếu trên giấy chứng nhân chưa thể hiện đầy đủ hoặc chua cập nhật biện động

Giao dịch nhà ở

Thủ tục hành chính trong mua bán nhà ở

④ Nộp thuế, lệ phí (theo quy định hiện hành)

Cơ quan quản lý nhà

Biên lai nộp thuế, lệ phí

Thông báo mức thuế, lệ phí

Hồ sơ tính thuế, lệ phí

Người bán | Người mua

Thuế chuyển quyền sử dụng đất

Lệ phí trước bạ

Cơ quan thuế

Biên lai nộp thuế, lệ phí

Giao dịch nhà ở

Thủ tục hành chính trong cho thuê nhà ở đơn lẻ

Bên cho thuê

Đạt được thỏa thuận

Bên thuê

Người nước ngoài phải có visa nhập cảnh vào Việt Nam từ 03 tháng liên tục trở lên

① Soạn thảo hợp đồng thuê

Theo mẫu quy định

② Ký kết và Công chứng hợp đồng

Không cần công chứng:
-Hợp đồng thuê dưới 6 tháng hoặc
-Bên cho thuê là tổ chức kinh doanh BĐS.

③ Nộp Hợp đồng thuê tại cơ quan thuế

Chỉ áp dụng đối với **cá nhân** cho thuê nhà

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Giao dịch chuyển nhượng QSD đất

Điều kiện Quyền SDĐ được tham gia giao dịch

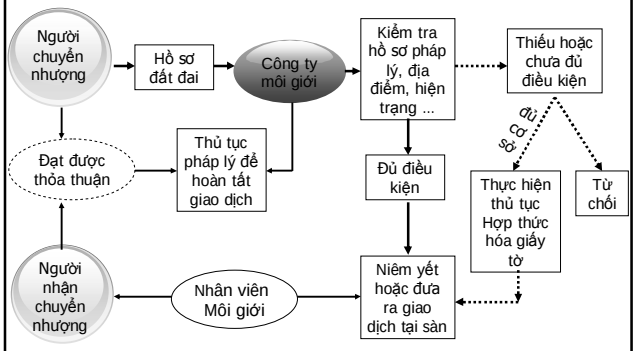
Quyền sử dụng đất được tham gia giao dịch theo quy định của pháp luật về đất đai

- Đất mà Luật đất đai cho phép người sử dụng đất có một trong các quyền *chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;*
- *Đất thuê mà trên đó có tài sản được pháp luật cho phép tham gia vào thị trường bất động sản*

Điều kiện chủ thể → **Quy định của luật Đất đai**

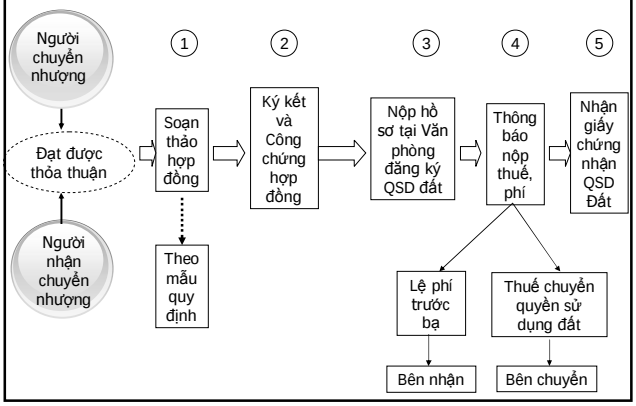
Giao dịch chuyển nhượng QSD đất

Quy trình giao dịch thông qua công ty môi giới



Giao dịch chuyển nhượng QSD đất

Thủ tục hành chính trong chuyển nhượng Quyền sử dụng đất



Giao dịch chuyển nhượng QSD đất

Thủ tục hành chính trong chuyển nhượng Quyền sử dụng đất

2

Ký kết và công chứng hợp đồng

Nơi công chứng, chứng thực Hợp đồng ?

- **1. Phòng công chứng của địa phương nơi có đất**: nếu người có QSD đất là tổ chức trong nước, Việt kiều, người nước ngoài(nếu thuê đất) và hộ gia đình, cá nhân.
- **2. UBND xã, phường nơi có đất**: nếu người có QSD đất là hộ gia đình, cá nhân (hộ GĐ, cá nhân được lựa chọn 1 hoặc 2).
- **3. BQL khu công nghiệp**: nếu đất nằm trong Khu CN.

Hồ sơ công chứng bao gồm:

- Hợp đồng về QSD đất (dự thảo);
- Giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Giấy CMND của các bên; hộ chiếu; hộ khẩu (theo yêu cầu) ...
- Giấy ủy quyền nếu giao dịch thông qua đại diện.
- Một số loại giấy tờ khác theo yêu cầu của công chứng phụ thuộc vào đặc điểm của từng loại hồ sơ đất và người giao dịch.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Giao dịch chuyển nhượng QSD đất

Thủ tục hành chính trong chuyển nhượng Quyền sử dụng đất

③

Nộp hồ sơ tại văn phòng đăng ký QSD đất

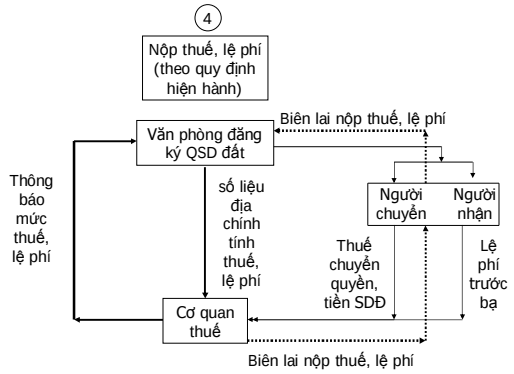
-Nếu người giao dịch là hộ gia đình, cá nhân trong nước: VP đăng ký Quyền SD đất cấp Huyện (hoặc tại **UBND Huyện**)
-Nếu người giao dịch là tổ chức trong nước, Việt kiều, người nước ngoài: VP đăng ký QSD đất cấp tỉnh (hoặc tại **Sở Tài nguyên môi trường)**

Hồ sơ nộp bao gồm:
- Hợp đồng về quyền sử dụng đất;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và khoản 5 Điều 50 Luật đất đai và
- Các giấy tờ khác phụ thuộc đặc điểm của khu đất và người giao dịch

Ghi chú: có thể sẽ phải bổ túc đo vẽ lại bản vẽ đất nếu trên giấy tờ về QSD đất chưa thể hiện đầy đủ hoặc chua cập nhật biện động.

Giao dịch chuyển nhượng QSD đất

Thủ tục hành chính trong chuyển nhượng Quyền sử dụng đất



Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)