

BÀN VỀ LOẠI HÌNH KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN BẰNG VIỆC GIAO KẾT HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC HIỆN NAY

HOÀNG QUẢNG LỰC

Trong những năm gần đây, địa bàn tỉnh Quảng Bình nói riêng, cũng như địa bàn một số tỉnh thành khác trong toàn quốc nói chung, xuất hiện một cách kinh doanh bất động sản dưới hình thức ký kết với khách hàng một loại hợp đồng, với tiêu đề là hợp đồng đặt cọc, theo đó, bên đặt cọc là khách hàng có ý định mua bất động sản và bên nhận cọc là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Hình thức và nội dung chủ yếu của hợp đồng này như sau:

Về hình thức: Tiêu đề của hợp đồng ghi là hợp đồng đặt cọc. Số tiền mà bên có ý định mua bất động sản phải chuyển cho doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bằng giá mua bán bất động sản và số tiền này được gọi là tiền cọc.

Về nội dung: Thường các hợp đồng này có các nội dung cơ bản sau:

1. Hai bên thống nhất giá bất động sản.
2. Bên có ý định mua bất động sản (gọi tắt là bên mua bất động sản) có nghĩa vụ chuyển toàn bộ số tiền mà mình có ý định dùng để mua bất động sản theo giá bất động sản mà hai bên đã thống nhất trên cho doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo các mốc thời gian được quy định trong phụ lục hợp đồng. Thông thường phụ lục hợp đồng quy định ba mốc thời gian chuyển tiền và số tiền phải chuyển của mỗi lần như sau: Lần chuyển tiền thứ nhất đồng thời với ngày ký kết hợp đồng, với số tiền phải chuyển là 25% giá bất động sản; lần chuyển tiền thứ hai sau lần chuyển thứ nhất vài ngày, với số tiền phải chuyển là 70% giá bất động sản; lần chuyển tiền cuối cùng sau lần

chuyển tiền thứ hai khoảng 6 tháng, với số tiền phải chuyển là 5% giá bất động sản.

3. Sau khi bên mua bất động sản hoàn thành nghĩa vụ chuyển tiền trên, trong một thời hạn nhất định, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản sẽ thông báo cho bên mua bất động sản thời điểm cụ thể mà hai bên sẽ ký hợp đồng mua bán bất động sản. Trong trường hợp hai bên ký kết hợp đồng mua bán bất động sản, thì cùng với việc ký kết hợp đồng này, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản sẽ bàn giao trên thực tế tài sản cho bên mua. Về thời điểm mà hai bên sẽ ký hợp đồng mua bán bất động sản, các “Hợp đồng đặt cọc” đều quy định cách thời điểm mà bên mua bất động sản hoàn thành nghĩa vụ chuyển tiền lần cuối cùng một quãng thời gian rất ngắn, thường là chỉ trong vài ngày, nhưng trong thực tế thì thời điểm này rất khó xác định, vì trong các “Hợp đồng đặt cọc” này, bao giờ cũng có điều khoản quy định về trường hợp bất khả kháng, với những nội dung không thật sự rõ ràng, thường là có lợi cho doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khi xảy ra tranh chấp, trong trường hợp họ không hoàn thành việc xây dựng công trình để có thể ký kết hợp đồng mua bán bất động sản như dự định với bên mua bất động sản.

4. Trong trường hợp hai bên ký kết hợp đồng mua bán nhà, số tiền đặt cọc này sẽ tự chuyển thành tiền mua bán nhà.

5. Việc phải chịu tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm chuyển tiền của bên mua bất động sản.

6. Việc phải chịu tiền lãi tương ứng với số

tiền đã nhận và thời gian chậm ký kết hợp đồng của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

7. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có quyền đơn phương chấm dứt “Hợp đồng đặt cọc” trong trường hợp bên mua bất động sản vi phạm nghĩa vụ chuyển tiền. Trong trường hợp này, bên mua bất động phải chịu một khoản tiền phạt rất lớn, thường là bằng 30% giá bất động sản mà hai bên đã thỏa thuận.

Về phương thức kinh doanh này, tác giả xin có mấy ý kiến sau:

Thứ nhất, các hợp đồng trên tuy có tiêu đề là hợp đồng đặt cọc nhưng thực chất lại không phải là hợp đồng đặt cọc, vì các lẽ sau:

- Theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia tài sản trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Mặc dù Điều luật này không nói rõ thời điểm phải giao tài sản, nhưng với cách diễn đạt như vậy, cũng như vị trí của Điều luật này nằm ở Mục 3: Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của phần: Nghĩa vụ và hợp đồng của Bộ luật Dân sự năm 2015, chúng ta phải hiểu thời điểm bên đặt cọc giao tài sản cho bên nhận cọc phải diễn ra trước hoặc đồng thời với thời điểm hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc. Bởi đặt cọc là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, nên nếu tài sản không được giao trước hoặc đồng thời với thời điểm hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc, thì sau khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc, không có gì bảo đảm cho việc bên đặt cọc sẽ chuyển giao tài sản đặt cọc cho bên nhận cọc, nói gì đến việc họ bảo đảm việc sẽ giao kết hoặc thực hiện một hợp đồng khác sau hợp đồng đặt cọc như đã cam kết. Đối với các “Hợp đồng đặt cọc” trên, rõ ràng số tiền mà hai bên xác định là tiền đặt cọc không được chuyển cho bên nhận cọc trước hoặc đồng thời với thời điểm ký kết “Hợp đồng đặt cọc”, nên đối chiếu với Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thì các hợp

đồng trên không phải là hợp đồng đặt cọc.

- Đã là hợp đồng đặt cọc, thì quy định về việc xử lý hành vi ai làm cho hợp đồng mua bán bất động sản mà hai bên cam kết sẽ giao kết trong một thời hạn xác định, nhưng sau đó không giao kết được trong thời hạn này phải theo đúng tinh thần khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, tức là bên nào gây ra tình trạng đó phải chịu phạt cọc. Thế nhưng các “Hợp đồng đặt cọc” trên đều quy định theo hướng xử lý rất nhẹ vi phạm này của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, đó là phải chịu một khoản tiền lãi nhỏ, mà không phải chịu chế tài phạt cọc. Một hợp đồng không có nội dung phạt cọc đối với một trong hai bên tham gia ký kết, thì không thể gọi là hợp đồng đặt cọc.

Thứ hai, tại thời điểm ký kết các “Hợp đồng đặt cọc” với khách hàng nói trên, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đều có đủ điều kiện để thực hiện việc kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 54 Luật Kinh doanh bất động sản. Cụ thể, các doanh nghiệp này có quyền ký kết hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai với khách hàng theo quy định tại Chương 3: Kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Và thực tế các “Hợp đồng đặt cọc” này chứa đựng trong đó đầy đủ các nội dung cơ bản của một hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Tuy vậy để né tránh các quy định của pháp luật trong việc hạn chế các doanh nghiệp ít vốn hoặc tuy có nhiều vốn, nhưng không muốn đầu tư nhiều vốn vào lĩnh vực bất động sản, điều có thể gây ra những bất ổn cho xã hội, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản này đã thực hiện hành vi lách luật, đó là thay việc ký kết các hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai bằng việc ký kết các “Hợp đồng đặt cọc”. Tuy vậy

việc làm này chỉ mang tính hình thức, nhằm qua mặt cơ quan chức năng, còn về bản chất đây vẫn là các hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai, vì nội dung của các hợp đồng đầy đủ các yếu tố của một hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai. Thực tế ở tỉnh Quảng Bình, cũng như một số tỉnh thành khác trong toàn quốc, hành vi này đã né tránh được việc phải thực hiện *Điều 55 - Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; Điều 56 - Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; Điều 57 - Thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai*. Cụ thể, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản này đã tránh được việc phải có giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án, văn bản trả lời về việc công nhận nhà đủ điều kiện để bán của cơ quan có thẩm quyền, văn bản bảo lãnh của ngân hàng đối với nghĩa vụ giao nhà đúng tiến độ đã cam kết của

doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và các quy định về khống chế số tiền thanh toán theo từng giai đoạn trong việc mua bán nhà của Luật Kinh doanh bất động sản. Như vậy, thực chất các “Hợp đồng đặt cọc” nói trên là các hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Các hợp đồng này đã vi phạm một số điều cấm của Luật Kinh doanh bất động sản, được một số doanh nghiệp kinh doanh bất động sản biến tướng thành hợp đồng đặt cọc với mục đích huy động, chiếm dụng vốn của khách hàng một cách trái phép, nhưng tránh sự phát hiện của cơ quan chức năng.

Với các phân tích trên, tác giả kiến nghị cơ quan chức năng cần có biện pháp chấn chỉnh, uốn nắn, xử lý tình trạng vi phạm pháp luật này để việc kinh doanh bất động sản địa bàn tỉnh Quảng Bình, cũng như địa bàn các tỉnh thành khác trong toàn quốc được diễn ra một cách lành mạnh, đáp ứng tốt nhu cầu nhà ở cho xã hội, đồng thời tránh được những tranh chấp, bất ổn xã hội xảy ra trong tương lai ■

NĂM THÀNH LẬP TỈNH... (Tiếp theo trang 10)

Địa Lý thành Lâm Bình (chữ “Bình” có từ đây).

- Năm 1375: Vua Trần Duệ Tông cải phủ Lâm Bình thành phủ Tân Bình (về sau đổi thành lộ Tân Bình).

- Năm 1397: Hồ Quý Ly đổi lộ Tân Bình thành trấn Tân Bình.

- Năm 1469: Vua Lê Thánh Tông định lại bản đồ, đặt làm phủ Tân Bình.

- Niên hiệu Hoằng Định (1600-1619): Vua Lê Kính Tông đổi phủ Tân Bình thành phủ Tiên Bình.

- Năm 1604: Nguyễn Hoàng đổi phủ Tiên Bình thành phủ Quảng Bình (từ đây có tên Quảng Bình như ngày nay).

- Năm 1801: Niên hiệu Thịnh Bảo Hưng - vua Nguyễn Quang Toản - Tây Sơn đổi phủ

Quảng Bình làm dinh Quảng Bình (Vua Gia Long vẫn giữ tên dinh Quảng Bình).

- Năm 1831: Vua Minh Mệnh đặt tỉnh Quảng Bình.

- Năm 1976: Quảng Bình nhập vào tỉnh Bình Trị Thiên.

- Tháng 7/1989: Lập lại (trở lại) tỉnh Quảng Bình.

Các hội thảo ở tỉnh cũng như trao đổi ở các báo Trung ương và địa phương, đa số các nhà khoa học, các nhà nghiên cứu lịch sử và văn hóa đều nhất trí và đề nghị lấy năm 1604 có đầy đủ các tiêu chí “làm năm kỷ niệm thành lập tỉnh Quảng Bình”. Từ đây người dân Quảng Bình chúng ta vui mừng và tự hào có năm kỷ niệm thành lập tỉnh ■