

THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

LÊ THỊ GIANG*

Nhằm giải quyết nguồn vốn cho chủ đầu tư cũng như bảo đảm về chỗ ở cho người dân, Nhà nước ta công nhận hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thông qua các văn bản pháp luật trong đó cụ thể và trực tiếp nhất là Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Khung pháp lý về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là cơ sở quan trọng để định hướng hành vi mua bán nhà giữa chủ đầu tư và người dân trên thực tế. Bài viết tập trung phân tích thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai để thấy được bất cập liên quan đến loại hợp đồng này.

Từ khóa: Hợp đồng mua bán nhà ở, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Ngày nhận bài: 31/05/2022; Biên tập xong: 08/06/2022; Duyệt đăng: 11/06/2022

In order to solve capital for investors as well as ensure housing for people, our State recognizes on off-the-plan sales contract through legal documents, especially the 2014 Law on Housing and the 2014 Law on Real Estate Business. The legal framework for off-the-plan sales contract is an important basis for orienting home buying and selling behavior between investors and people in practice. The article focuses analyzing the practical implementation of the law on off-the-plan sales contract to see the inadequacies related to this type of contract.

Keywords: Agreement on housing sale, the 2014 Law on Housing, the 2014 Law on Real Estate Business.

1. Chủ đầu tư bán nhà ở hình thành trong tương lai khi chưa đủ điều kiện để thực hiện giao dịch

Khác với nhà ở có sẵn, việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cần đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 như sau:

Một là, đối với nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

Hai là, trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà

ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.

Qua tìm hiểu trên thực tiễn, chúng tôi thấy rất nhiều các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai đã thực hiện nhiều cách thức “lách luật” nhằm bán nhà ở khi chưa đáp ứng điều kiện là phải có “biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng công trình”, một vài dự án vi phạm điều kiện này có thể kể đến như: Dự án Florence: Liên quan đến thông tin dự án Tổ hợp nhà ở cao tầng, dịch vụ thương mại và văn phòng tại số 28 lô X3, đường Trần Hữu Dực, phường Cầu Diễn (gọi tắt là dự án Florence) do Công ty cổ phần nhà Mỹ Xuân Hà Nội làm chủ đầu tư dù chưa hoàn thành việc xây dựng phần móng, chưa đủ điều kiện mở bán căn hộ theo quy định nhưng vẫn được

** Tiến sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội*

rao bán rầm rộ trên thị trường, thậm chí rao đặt chỗ căn hộ với khách hàng...¹; Dự án Sky Oasis Ecopark: Dự án Sky Oasis Ecopark được thực hiện với tổng diện tích 18.247m², diện tích sàn xây dựng khối đế là 6.480m², gồm 03 tầng hầm và 41 tầng nổi. Dự án khởi công từ tháng 4/2020, dự kiến hoàn thành trong quý 3/2022. Khu đất xây dựng hai toà chung cư Sky Oasis Residence nằm trong Khu đô thị Ecopark thuộc địa phận xã Xuân Quang, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên, do Công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark làm chủ đầu tư. Mặc dù khu đất thực hiện dự án Sky Oasis Ecopark chưa xây móng công trình nhưng hoạt động rao bán vẫn được môi giới thực hiện rầm rộ. Chỉ cần gõ từ khóa “Dự án Sky Oasis Ecopark” vào Google trong khoảng 0,5 giây, ngay lập tức khách hàng sẽ nhận được hàng trăm ngàn kết quả. Trong đó, đa phần là thông tin về việc rao bán căn hộ tại dự án này²; Dự án chung cư cao cấp Sài Gòn Sky: Dự án Chung cư cao cấp Sài Gòn Sky dù mới chỉ bắt đầu thi công phần móng nhưng đã rao bán rầm rộ trên các sàn giao dịch, phát tờ rơi, treo băng rôn quảng cáo trên khắp các ngã đường của thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An³...

Tình trạng nhiều dự án chưa đủ điều kiện mở bán nhưng chủ đầu tư đã giao dịch thông qua phương thức nhận tiền đặt cọc, giữ chỗ của khách hàng trước khi chính thức ký hợp đồng mua bán. Liên quan đến các hợp đồng đặt cọc, giữ chỗ này, hiện còn tồn tại nhiều ý kiến trái chiều về tính hợp pháp của giao dịch như sau:

¹ “Dự án nhà ở chưa xong móng nhận đặt cọc là huy động vốn trái phép”. Nguồn truy cập: <https://theleader.vn/du-an-nha-o-chua-xong-mong-nhan-dat-coc-la-huy-dong-von-trai-phiep-20171204141424533.htm>

² “Dự án Sky Oasis Ecopark chưa xong móng đã rao bán”. Nguồn truy cập: <https://doanhnghiepbd.vn/du-an-sky-oasis-residences-cua-thanh-pho-xanh-ecopark-xay-dung-khong-phiep.html>

³ “Dự án chung cư cao cấp Sài Gòn Sky: Chưa xong móng đã rao bán rầm rộ?”. Nguồn truy cập: <https://thuonghieucongluan.com.vn/du-an-chung-cu-cao-cap-sai-gon-sky-chua-xong-mong-da-rao-ban-ram-ro-a78121.html>

Có quan điểm cho rằng, hợp đồng đặt cọc, giữ chỗ ký kết giữa chủ đầu tư và khách hàng là hoàn toàn hợp pháp và được phép thực hiện. Bởi theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, các dự án phải thực hiện xong phần móng đối với chung cư và hạ tầng đối với các khu đô thị mới, đồng thời có xác nhận của Sở Xây dựng mới được mở bán cho khách hàng. Ngoài ra, Điều 69 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: “Vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại bao gồm: Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư; vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam”. Từ các quy định trích dẫn ở trên có thể đưa ra kết luận: Luật Kinh doanh bất động sản chỉ cấm việc mở bán đối với dự án chưa thực hiện xong phần móng công trình mà không cấm hợp đồng đặt cọc, giữ chỗ.

Không đồng tình với ý kiến trên, chúng tôi cho rằng việc ký kết hợp đồng đặt cọc, giữ chỗ giữa chủ đầu tư và khách hàng là vi phạm quy định của pháp luật. Bởi căn cứ khoản 1 và khoản 5 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản đã cấm việc kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của luật và huy động, chiếm dụng vốn trái phép. Theo đó, căn cứ Điều 69 Luật nhà ở; khoản 1 Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản; Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ; và Điều 9 Thông tư số 19/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng đã quy định: Nếu chủ đầu tư ký hợp đồng huy động vốn để phát triển nhà ở thì phải có biên bản nghiệm thu hoàn thành xong phần móng (đối với nhà chung cư/nhà hỗn hợp) hoặc phải có biên bản nghiệm thu về việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng tương ứng theo tiến độ dự án (đối với nhà ở liền kề/thấp tầng) và chủ đầu tư phải nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị Sở Xây dựng chấp thuận được phép bán và

phải có thông báo đủ điều kiện bán của Sở Xây dựng hoặc hết thời hạn mà Sở Xây dựng không trả lời thì mới được phép bán. Như vậy, việc ký hợp đồng huy động vốn mà chủ đầu tư chưa thực hiện thủ tục nộp hồ sơ lên Sở Xây dựng xin chấp thuận cho phép huy động vốn theo quy định này là trái pháp luật.

2. Sai phạm liên quan đến vấn đề thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai

Theo Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, vấn đề thanh toán trong mua bán bất động sản hình thành trong tương lai (được áp dụng cho trường hợp nhà ở hình thành trong tương lai) được quy định như sau:

Một là, việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.

Hai là, trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.

Ba là, chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

Liên quan đến quy định này, qua nghiên cứu thực tiễn chúng tôi nhận thấy, nhiều chủ đầu tư dự án đã có những vi phạm như sau:

Thứ nhất, vi phạm tỷ lệ về mức thu tiền tối đa

Một số dự án xây nhà chung cư có sự vi phạm liên quan đến tỷ lệ về mức thu tiền tối đa theo quy định của pháp luật. Như trường hợp: “Thu 100% giá trị Hợp đồng trước khi bàn giao: Vinaconex 2 tiếp tục sai phạm”. Theo thông tin chúng tôi tìm hiểu, chủ đầu tư dự án Golden Silk - Kim Văn Kim Lũ (Hà Nội) còn thu 100% tiền nhà của khách hàng trước khi nhận bàn giao nhà và giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ (sổ đỏ)⁴...

Thứ hai, chủ đầu tư không sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết

Thời gian qua, nhiều dự án bất động sản đã xảy ra tình trạng chủ đầu tư sử dụng tiền của khách hàng góp vốn vào nhiều mục đích khác, khiến tiến độ dự án bị chậm, thậm chí không thể triển khai. Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định: “Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết”. Theo như một nhận định: “Quy định là vậy nhưng thực tế để kiểm soát được dòng tiền đầu tư của chủ dự án là rất khó, nếu không muốn nói là không khả thi. Bởi mấy khi chủ đầu tư chỉ làm một dự án. Mà khi đã nhiều dự án, tiền đã vào cùng một túi của chủ đầu tư, nếu chủ đầu tư không tự tách bạch, ai sẽ xác định được tiền vào dự án A. có nguồn từ đâu, dự án B. có nguồn từ đâu”⁵.

Liên quan đến sai phạm này, có một số vụ việc sau đây: Vụ án lừa đảo gần 800 tỷ đồng tại dự án Thanh Hà A, có đến 264 tỷ đồng được sử dụng để mua 24 triệu cổ phiếu của một công ty chưa niêm yết – Công ty cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương. Trong vụ mua bán cổ phần này,

⁴ “Thu 100% giá trị Hợp đồng trước khi bàn giao: Vinaconex 2 tiếp tục sai phạm”. Nguồn truy cập <https://baodauthau.vn/thu-100-gia-tri-hop-dong-truoc-khi-ban-giao-vinaconex-2-tiep-tuc-sai-pham-post25321.html>

⁵ “Kiểm soát tiền ứng của khách hàng, cần quy định cụ thể hơn”. Nguồn truy cập: <https://tinnhanhchungkhoan.vn/kiem-soat-tien-ung-cua-khach-hang-can-quy-dinh-cu-the-hon-post122139.html>

43 tỷ đồng cũng được chi “ngoài” cho một số cá nhân. Một khoản khác 12 tỷ đồng được sử dụng để trả nợ ngân hàng, hơn 14 tỷ đồng được sử dụng trả nợ cho các khoản vay cá nhân. Tiền ứng trước còn được sử dụng để làm đường tại huyện Con Cuông (Nghệ An) với số tiền hơn 15 tỷ đồng. Hay tại dự án giãn dân phố cổ, hơn 160 tỷ đồng tiền ứng trước của khách hàng đã được chi “phục vụ dự án” mà không giải trình được chi tiết. Nhóm bị cáo là lãnh đạo Công ty Hồng Hà, đã nhiều lần tạm ứng tiền tỷ nhưng sau đó không hoàn ứng cũng không có chứng từ chi tiêu. Lời khai của các bị cáo chỉ khẳng định chi tiền dùng để “quan hệ” cho dự án. Hơn 80 tỷ đồng đã được chi tạm ứng với lý do “phục vụ dự án mới”, “chi phục vụ dự án Việt Hưng”, “chuyển vốn cho Ban quản lý Dự án Việt Hưng”. Ngoài ra, một số chứng từ ghi chuyển vốn cho Xí nghiệp Phúc Xá II với số tiền gần 24 tỷ đồng được cơ quan điều tra xác định là chứng từ khống. Trên thực tế, đây là tiền để trả nợ cho cá nhân Trần Ứng Thanh, cựu Tổng Giám đốc Công ty Hồng Hà⁶...

Với tâm lý huy động được càng nhiều nguồn vốn của khách hàng càng tốt, nhiều chủ đầu tư đã vi phạm nghiêm trọng mức thu tối đa mà họ được phép thu của khách hàng theo luật định. Trong những trường hợp này, người mua nhà hoàn toàn có quyền yêu cầu chủ đầu tư phải xác định lại mức thu tiền theo đúng giới hạn mà pháp luật cho phép.

3. Sai phạm liên quan đến bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai

Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà chung cư và phạt chậm bàn giao nhà luôn là mối quan tâm của rất nhiều người đang mua nhà ở hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, trong nhiều trường hợp người mua nhà không được bàn giao nhà đúng thời hạn như vụ việc tại Dự án Chung cư

Đại Kim: Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội vừa xem xét vụ tranh chấp mua bán căn hộ giữa ông Vũ Đình N. (SN 1981, ở quận Hai Bà Trưng, Hà Nội) và Công ty trách nhiệm hữu hạn Five Star Kim Giang. Trước đó, vào ngày 29/4/2016, ông N. ký hợp đồng mua căn hộ chung cư thuộc Tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng, chung cư Đại Kim do Công ty trách nhiệm hữu hạn Five Star Kim Giang làm chủ đầu tư. Giá trị căn hộ là 2,7 tỷ đồng. Theo hợp đồng, khách hàng sẽ thanh toán làm 06 đợt. Đến ngày 9/11/2016, ông N. đã trả tiền 04 đợt số tiền 1,9 tỷ đồng, tương đương 70% giá trị hợp đồng. Ngày 12/4/2017, chủ đầu tư yêu cầu ông N. tiếp tục nộp tiền đợt 5 số tiền 695 triệu đồng. Ông N. không đồng ý vì số tiền thanh toán sẽ vượt quá 70% giá trị hợp đồng trong khi công trình chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng. Ông N. cho rằng, đến ngày 30/11/2017, dự án chung cư Đại Kim vẫn chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu hoàn thành. Còn hợp đồng chủ đầu tư cam kết sẽ bàn giao chậm nhất vào ngày 30/9/2017. Ông N. đã gửi văn bản đến công ty yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ, đề nghị công ty trả lại tiền...⁷.

Trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải bàn giao nhà theo đúng thời hạn đã cam kết với khách hàng. Tuy nhiên, trên thực tế, chủ đầu tư thường xuyên vi phạm nghĩa vụ này và chủ đầu tư thường viện rất nhiều lý do để hợp thức hoá sự vi phạm của mình. Do đó, khách hàng khi mua nhà cần lưu tâm đặc biệt đến thời gian bàn giao nhà của chủ đầu tư. Đồng thời, trong trường hợp chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà thì sẽ phải chịu các trách nhiệm pháp lý như phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại cho phía người mua.

⁶ “Kiểm soát tiền ứng của khách hàng, cần quy định cụ thể hơn”. Nguồn truy cập: <https://tinnhanhchungkhoan.vn/kiem-soat-tien-ung-cua-khach-hang-can-quy-dinh-cu-the-hon-post122139.html>

⁷ “Chung cư Đại Kim: Khách hàng đòi phạt chậm bàn giao căn hộ bất thành”. Nguồn truy cập: <https://tinnhanhchungkhoan.vn/chung-cu-dai-kim-khach-hang-doi-phat-cham-ban-giao-can-ho-bat-thanh-post266363.html>

4. Bán nhà hình thành trong tương lai xây dựng trái phép

Nhiều trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà trái phép. Khi nhà chưa hình thành đã bán cho khách hàng. Điển hình cho vi phạm này phải kể đến Dự án nhà của “đại gia điều cay” Lê Thanh Thân. Rất nhiều người dân mua nhà tại chung cư CT6 Kiến Hưng của chủ tịch Tập đoàn Mường Thanh Lê Thanh Thân mà không biết đây là nhà xây vượt quy hoạch, không được cấp sổ đỏ. Công trình dự án CT6 Kiến Hưng đã được xây dựng sai phạm nghiêm trọng quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt, tăng chiều cao công trình từ 31 lên 32 tầng, giảm 01 tầng hầm. Thay đổi công năng sử dụng một số khu dịch vụ thương mại thành căn hộ ở, xây dựng tăng từ 231 căn hộ và 495 phòng khách sạn lên 1.582 căn hộ. Số nhà thấp tầng cũng tăng từ 15 lên 38 căn. Kết quả điều tra xác định có 520 căn hộ người dân đã mua nhưng không được Sở Tài nguyên - Môi trường Hà Nội cấp sổ đỏ, 160 căn hộ khách chưa làm thủ tục cấp sổ đỏ và 06 căn hộ chưa được bán.

Nhằm tối đa hoá lợi nhuận, nhiều chủ đầu tư đã cố tình xây dựng nhà sai với thiết kế được duyệt. Sau đó những căn hộ sai phép này được bán cho người mua mà người mua không hay biết về sự sai phạm này. Đây cũng chính là lý do khiến người mua không thể được cấp sổ, gây ra thiệt hại nặng nề cho người mua. Đây là sai phạm hết sức nghiêm trọng nhưng lại xảy ra một cách tràn lan trên thị trường bất động sản của Việt Nam. Dưới góc độ pháp lý, những hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai mà căn hộ đó lại được xây trái phép thì hợp đồng này bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội và người mua bị lừa dối. Khi hợp đồng vô hiệu, các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường... Tuy nhiên, thực tiễn hiện nay việc giải quyết các hậu quả pháp lý từ những hợp đồng này không hề đơn giản khi hàng nghìn hộ dân

đã mua phải những căn hộ xây dựng trái phép cùng với đó chủ đầu tư không có đủ khả năng khắc phục thiệt hại đã xảy ra vì không có đủ nguồn tài chính hoàn trả cho những khách hàng đã mua và đồng thời còn kèm thêm những khoản phạt, khoản bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng.

5. Mua bán nhà hai giá

Mua bán nhà hai giá là một hiện trạng phổ biến diễn ra trên thị trường bất động sản của nước ta, cụ thể, bên mua và bên bán thỏa thuận với nhau bằng một mức giá khác nhưng giá ghi trên hợp đồng công chứng để tính thuế lại thấp hơn. Đây là thực trạng xảy ra phổ biến tại nước ta.

Theo thông tin đã đưa, Cơ quan điều tra Công an quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cho biết, đơn vị này đang tiến hành các bước xử lý việc trốn thuế của một số cá nhân chuyển nhượng (lần 2) tại dự án căn hộ Hado Centrosa Garden (quận 10). Chủ đầu tư bán căn hộ với giá 05 tỷ đồng vào năm 2017 nhưng hợp đồng bán lại căn hộ ghi giá chuyển nhượng chỉ 01 tỷ đồng. Trường hợp tương tự, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ kiện của bà Đ.T.H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hơn 1.000 m² đất và một căn nhà giữa bà với bên mua. Đáng lưu ý là theo nguyên đơn thì một trong các lý do để bà muốn hủy hợp đồng trên chính là có sự trốn thuế thu nhập cá nhân của bà. Cụ thể, bà H cho biết thực tế giá mua bán nhà đất là 7,8 tỷ đồng nhưng hai bên thỏa thuận chỉ ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 1,2 tỷ đồng. Với mức giá ghi trên hợp đồng như vậy, bà H chỉ nộp 24 triệu đồng thuế. Số thuế thực nộp này thấp hơn khoảng 6,5 lần so với số thuế lẽ ra bà phải đóng là hơn 156 triệu đồng...⁸.

Xét dưới góc độ pháp lý, hợp đồng ghi

⁸ “Chi Cục thuế quận 10 chuyển công an điều tra vụ mua bán căn hộ tại HaDo Centrosa Garden nghi trốn thuế”. Nguồn truy cập: <https://tietdung.vn/doi-song/chi-cuc-thue-quan-10-chuyen-cong-an-dieu-tra-vu-mua-ban-can-ho-tai-hado-centrosa-garden-nghi-tron-thue-38499.html>

giá thấp hơn giá thực tế chuyển nhượng được xem là “giả tạo” để che giấu giao dịch thực, từ đó giảm số tiền nộp thuế. Theo quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch với giá giả tạo sẽ bị vô hiệu; còn giao dịch thực với giá trị thật nếu đáp ứng đủ các điều kiện có hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 sẽ được công nhận hiệu lực. Nhằm để hạn chế và loại bỏ dần tình trạng chuyển nhượng, mua bán nhà đất hai giá, các cơ quan chức năng cần có những biện pháp kiểm soát giá cũng như xử phạt nghiêm minh với những hành vi vi phạm này./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ luật Dân sự năm 2015;
2. Luật Nhà ở năm 2014;
3. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;
4. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 20/10/2015 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
5. Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;
6. Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở;
7. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;
8. Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 quy định về bảo lãnh ngân hàng, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 9/8/2015;
9. Thông tư 13/2017/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung Thông tư số 07 quy định về bảo lãnh ngân hàng, có hiệu lực từ 15/11/2017;
10. PGS. TS. Đặng Văn Dân, “Bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai: cơ sở pháp lý trong triển khai thực hiện tại Việt Nam”, Tạp chí Ngân hàng số 24/2018;
11. “Dự án nhà ở chưa xong móng nhận đặt cọc là huy động vốn trái phép”. Nguồn truy cập: <https://theleader.vn/du-an-nha-o-chua-xong-mong-nhan-dat-coc-la-huy-dong-von-trai-phep-20171204141424533.html>;
12. “Dự án Sky Oasis Ecopark chưa xong móng đã rao bán”. Nguồn truy cập: <https://doanhnghiepbd.vn/du-an-sky-oasis-residences-cua-thanh-pho-xanh-ecopark-xay-dung-khong-phep.html>;
13. Dự án chung cư cao cấp Sài Gòn Sky: Chưa xong móng đã rao bán rầm rộ?. Nguồn truy cập: <https://thuonghieucongluan.com.vn/du-an-chung-cu-cao-cap-sai-gon-sky-chua-xong-mong-da-rao-ban-ram-ro-a78121.html>;
14. Luật sư Thái Văn Chung, Giám đốc hãng Luật Nguyên Giáp, “Dự án phải có ngân hàng bảo lãnh: Luật có cũng như không”. Nguồn truy cập: <https://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/du-an-phai-co-ngan-hang-bao-lanh-luat-co-cung-nhu-khong-145374.html>;
15. “Thu 100% giá trị Hợp đồng trước khi bàn giao: Vinaconex 2 tiếp tục sai phạm”. Nguồn truy cập: <https://baodauthau.vn/thu-100-gia-tri-hop-dong-truoc-khi-ban-giao-vinaconex-2-tiep-tuc-sai-pham-post25321.html>;
16. “Kiểm soát tiền ứng của khách hàng, cần quy định cụ thể hơn”. Nguồn truy cập: <https://tinnhanhchungkhoan.vn/kiem-soat-tien-ung-cua-khach-hang-can-quy-dinh-cu-the-hon-post122139.html>;
17. “Kiểm soát tiền ứng của khách hàng, cần quy định cụ thể hơn”. Nguồn truy cập: <https://tinnhanhchungkhoan.vn/kiem-soat-tien-ung-cua-khach-hang-can-quy-dinh-cu-the-hon-post122139.html>;
18. “Chung cư Đại Kim: Khách hàng đòi phạt chậm bàn giao căn hộ bất thành”. Nguồn truy cập: <https://tinnhanhchungkhoan.vn/chung-cu-dai-kim-khach-hang-doi-phat-cham-ban-giao-can-ho-bat-thanh-post266363.html>;
19. “Bao nhiêu người mua phải nhà không phép của “đại gia điều cay” Lê Thanh Thân?”. Nguồn truy cập: <https://tuoitre.vn/bao-nhieu-nguoi-mua-phai-nha-khong-phep-cua-dai-gia-dieu-cay-le-thanh-than-20210403111024003.html>;
20. “Tái diễn chung cư xây dựng sai phép”. Nguồn truy cập: http://nguoihanoi.com.vn/tai-dien-chung-cu-xay-dung-sai-phep_261773.html;
21. “Chi Cục thuế quận 10 chuyển công an điều tra vụ mua bán căn hộ tại HaDo Centrosa Garden nghi trốn thuế”. Nguồn truy cập: <https://tiedung.vn/doi-song/chi-cuc-thue-quan-10-chuyen-cong-an-dieu-tra-vu-mua-ban-can-ho-tai-hado-centrosa-garden-nghi-tron-thue-38499.html>.