

# MỤC LỤC

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
<b>Chuyên đề 1: pháp luật kinh doanh BĐS:</b>	
Pháp luật về kinh doanh bất động sản	1
Pháp luật về đất đai	9
Pháp luật về nhà ở	17
Pháp luật về dân sự	21
Pháp luật về đầu tư xây dựng	25
Pháp luật về thương mại, doanh nghiệp	27
Pháp lệnh về giá	32
<b>Chuyên đề 2: Thị trường bất động sản</b>	
Tổng quan về bất động sản và thị trường bất động sản	50
Phân loại thị trường bất động sản	71
Các yếu tố của thị trường bất động sản	76
Vai trò của nhà nước đối với thị trường bất động sản	103
Giá trị và giá cả bất động sản	106
<b>Chuyên đề 3: Đầu tư kinh doanh BĐS</b>	
Những vấn đề cơ bản về đầu tư kinh doanh bất động sản	127
Trình tự thủ tục thực hiện một dự án đầu tư kinh doanh bất động sản	128
Nội dung các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản	134
Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản	137
Thông tin và hồ sơ bất động sản	145

# CHUYÊN ĐỀ 1

## PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

### I/ PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Hoạt động kinh doanh bất động sản có liên quan đến nhiều văn bản quy phạm pháp luật bắt đầu từ đầu tư đến quản lý sử dụng bao gồm các Luật chính sau:

*Trên thị trường sơ cấp gồm các văn bản điều chỉnh:*

1. Hiến pháp nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 (sửa đổi bổ sung năm 2001).
2. Luật Đất đai năm 2003 và các Nghị định hướng dẫn thi hành:
  - + Nghị định 181/2004/NĐ-CP về thi hành Luật Đất đai;
  - + Nghị định 182/2004/NĐ-CP về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
  - + Nghị định 188/2004/NĐ-CP về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;
  - + Nghị định 197/2004/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;
  - + Nghị định 198/2004/NĐ-CP Về thu tiền sử dụng đất;
  - + Nghị định 164/2004/NĐ-CP về kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất để bảo đảm thi hành án;
  - + Nghị định 187/2004/NĐ-CP về chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần;
  - + NĐ 17/2006/NĐ-CP Về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;
  - + Nghị định 13/2006/NĐ-CP về xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của các tổ chức được nhà nước gia đất không thu tiền sử dụng đất;
  - + Nghị định 84/2004/NĐ-CP Quy định bổ sung về cấp GCN 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;

+ NĐ 123/2007/NĐ-CP Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP.

3. Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất và các văn bản hướng dẫn thi hành.

4. Pháp lệnh thuế nhà đất và các văn bản hướng dẫn thi hành.

*Trên thị trường đầu tư gồm các văn bản điều chỉnh:*

1. Luật Xây dựng và các nghị định hướng dẫn thi hành.

+ Nghị định 16/2005/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

+ Nghị định 112/2006/NĐ-CP về sửa đổi bổ sung Nghị định 16/2005/NĐ-CP;

+ Nghị định 126/2004/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng, quản lý công trình hạ tầng đô thị và quản lý sử dụng nhà.

+ Nghị định 209/2004/NĐ-CP về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

+ Thông tư 02/2007/TT-BXD hướng dẫn một số nội dung về lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình; giấy phép xây dựng và tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

+ Nghị định 14/2000/NĐ-CP về đấu thầu xây dựng.

+ Nghị định 08/2005/NĐ-CP về Quản lý Quy hoạch.

+ Nghị định 02/2006/NĐ-CP về Quy chế khu đô thị mới.

6. Luật Kinh doanh bất động sản.

+ Nghị định 153/2007/NĐ-CP Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản.

+ Thông tư 13/2008/TT-BXD Hướng dẫn thi hành Nghị định 153/2007/NĐ-CP.

+ Quyết định 29/2007/QĐ-BXD Ban hành Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản.

2. Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành.

+ Nghị định 90/2006/NĐ-CP Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

+ Thông tư 05/2006/TT-BXD Hướng dẫn thi hành Nghị định 90/2006/NĐ-CP.

+ Nghị định 60/NĐ-CP

+ Nghị định 61/NĐ-CP

3. Luật Đầu tư và các văn bản hướng dẫn thi hành.

4. Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành.

5. Luật Đấu thầu và các văn bản hướng dẫn thi hành.

*Trên thị trường sơ cấp gồm các văn bản điều chỉnh:*

1. Bộ luật Dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành.

3. Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành.

4. Pháp lệnh giá và các văn bản hướng dẫn thi hành.

+ Nghị định 170/2003/NĐ-CP Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Pháp lệnh giá.

+ Nghị định 101/2005/NĐ-CP về Thẩm định giá

Các văn bản quy phạm pháp luật khác:

+ Nghị định 176/1999/NĐ-CP về lệ phí trước bạ;

+ Nghị định 80/2008/NĐ-CP sửa đổi bổ sung Nghị định 176/1999/NĐ-CP về lệ phí trước bạ;

+ Nghị định 08/2000/NĐ-CP về đăng ký giao dịch đảm bảo.

Sau đây trình bày chi tiết về một số văn bản quy phạm pháp luật quan trọng

## **II/ LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CÁC VĂN BẢN HƯỚNG DẪN THI HÀNH**

### **A. LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

Luật Kinh doanh bất động sản quy định về hoạt động kinh doanh bất động sản, quyền, nghĩa vụ của của tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh

bất động sản và giao dịch bất động sản có liên quan đến kinh doanh bất động sản.

Luật Kinh doanh bất động sản bao gồm 6 Chương, 81 điều, được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 29/6/2006. ( Nội dung chi tiết đề nghị xem phụ lục toàn văn Luật Kinh doanh bất động sản )

Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành từ ngày 1/1/2007

Luật Kinh doanh bất động sản quy định về hoạt động kinh doanh bất động sản, bao gồm những nội dung chính sau đây:

## CHƯƠNG I

### NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Chương này có 17 điều bao gồm :

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh : Quy định về quyền ,nghĩa vụ của tổ chức ,cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản và có liên quan đến kinh doanh bất động sản .

Điều 2. Đối tượng áp dụng : Quy định những đối tượng áp dụng Luật này gồm có Tổ chức cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản và tổ chức cá nhân có liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản

Điều 3. Áp dụng pháp luật điều

Điều 4. Giải thích từ ngữ

- Hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản

- Kinh doanh bất động sản là việc bỏ vốn đầu tư tạo lập, mua, nhận chuyển nhượng thuê, thuê mua bất động sản để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê nhằm mục đích sinh lợi.

- Kinh doanh dịch vụ bất động sản là các hoạt động hỗ trợ kinh doanh bất động sản và thị trường bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản.

- Sàn giao dịch bất động sản là nơi diễn ra các giao dịch bất động sản và cung cấp dịch vụ cho kinh doanh bất động sản.

- Đấu giá bất động sản là việc bán, chuyển nhượng bất động sản công khai để chọn người mua, chuyển nhượng bất động sản trả giá cao nhất theo thủ tục đấu giá tài sản.

- Mua bán, chuyển nhượng bất động sản trả chậm, trả dần là việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản mà bên mua, bên nhận chuyển nhượng được trả chậm hoặc trả dần tiền mua, tiền chuyển nhượng bất động sản trong thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng.

- Định giá bất động sản là hoạt động tư vấn, xác định giá của bất động sản tại một thời điểm xác định.

- Chứng thư định giá bất động sản là văn bản thể hiện kết quả định giá bất động sản do tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản lập khi có yêu cầu của khách hàng.

- Dịch vụ quản lý bất động sản là hoạt động của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản được chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng bất động sản ủy quyền thực hiện việc bảo quản giữ gìn trông coi vận hành và khai thác bất động sản theo hợp đồng quản lý bất động sản.

- Thuê mua nhà, công trình xây dựng là hình thức kinh doanh bất động sản, theo đó bên mua trở thành chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng đang thuê, mua sau khi trả hết tiền thuê mua theo hợp đồng thuê mua.

#### Điều 5. Nguyên tắc hoạt động kinh doanh bất động sản

Tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản bình đẳng trước pháp luật tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản thông qua hợp đồng, không trái với quy định của pháp luật.

Bất động sản đưa vào kinh doanh phải đủ điều kiện theo qui định của Luật này và các quy định của pháp luật có liên quan.

Hoạt động kinh doanh bất động sản phải công khai, minh bạch.

#### Điều 6. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh.

#### Điều 7. Điều kiện đối với bất động sản đưa vào kinh doanh.

Điều 8. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản:

- Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, phải có vốn pháp định và đăng ký kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật. Trừ trường hợp qui định tại khoản 3 Điều này.

- Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải có ít nhất một người có chứng chỉ môi giới bất động sản; khi kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản phải có ít nhất hai người có chứng chỉ định giá bất động sản; khi kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có ít nhất hai người có chứng chỉ môi giới bất động sản, nếu có dịch vụ định giá bất động sản thì phải ít nhất có 2 người có chứng chỉ định giá bất động sản

- Cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập phải đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật và có chứng chỉ môi giới bất động sản.

Điều 9. Phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước.

Điều 10. Phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân nước ngoài. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Điều 11. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh.

Điều 12. Trách nhiệm quản lý của Nhà nước về hoạt động kinh doanh bất động sản.

Điều 14. Mua bán, chuyển nhượng bất động sản theo hình thức ứng tiền trước, trả chậm, trả dần.

Điều 15. Hiệp hội bất động sản.

Điều 16. Các hành vi bị cấm.

Điều 17. Xử lý vi phạm.

## CHƯƠNG II

### KINH DOANH NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Chương này từ Điều 18 đến Điều 43 quy định về kinh doanh nhà và công trình xây dựng

#### Mục 1

#### Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để kinh doanh

Điều 18. Đầu tư tạo lập nhà, công trình để kinh doanh.

Điều này quy định các hình thức đầu tư tạo lập nhà , công trình để kinh doanh

Điều 19. Quy định về Quyền của chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật công nghiệp

Điều 20. Quy định về Nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật công nghiệp

Điều 21. Quy định về việc Chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật công nghiệp:

- Cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng,
- Trách nhiệm và nghĩa vụ của chủ đầu tư mới ,
- Thủ tục chuyển nhượng.

## Mục 2

### Mua bán nhà, công trình xây dựng

Mục này quy định nguyên tắc, quyền và nghĩa vụ của các bên khi mua bán nhà và công trình xây dựng.

Điều 22. Quy định các nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng:

- Loại nhà được mua bán,
- Bắt buộc khi kinh doanh bất động sản phải giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản
- Quy định các trường hợp bán nhà , công trình phải kèm theo chuyển quyền sử dụng đất .

- Hồ sơ về nhà khi giao dịch.

- Hợp đồng mua bán

Điều 23. Bảo hành nhà và công trình xây dựng đã bán

Điều 24. Quy định các quyền của bên bán nhà, công trình xây dựng

Điều 25. Quy định nghĩa vụ của bên bán nhà, công trình xây dựng

Điều 26. Quy định về Quyền của bên mua nhà, công trình xây dựng

Điều 27. Quy định về nghĩa vụ của bên mua nhà, công trình xây dựng

### **Mục 3**

#### **Thuê nhà, công trình xây dựng**

Mục này quy định về nguyên tắc, quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê và bên thuê

Điều 28. Nguyên tắc thuê nhà, công trình xây dựng

Điều 29. Quyền của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng

Điều 30. Nghĩa vụ của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng

Điều 31. Quyền của bên thuê nhà, công trình xây dựng

Điều 32. Nghĩa vụ của bên thuê nhà, công trình xây dựng

### **Mục 4**

#### **Thuê mua nhà, công trình xây dựng**

Mục này quy định về nguyên tắc, quyền ,nghĩa vụ của bên cho thuê mua và bên thuê mua

Điều 33. Nguyên tắc thuê mua nhà, công trình xây dựng :

Điều 34. Quyền của bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng:

Điều 35. Nghĩa vụ của bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng :

Điều 36. Quyền của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng:

Điều 37. Nghĩa vụ của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng:

### **CHƯƠNG III**

#### **KINH DOANH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Chương này quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất :

Đầu tư tạo lập quỹ đất để kinh doanh, quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia kinh doanh quyền sử dụng đất bao gồm:

Điều 38. Đầu tư tạo lập quỹ hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê

Điều 39. Chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất

Điều 40. Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Điều 41. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Điều 42. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê quyền sử dụng đất

Điều 43. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất

## CHƯƠNG IV

### KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

Chương này quy định về kinh doanh dịch vụ bất động sản.

Định vụ bất động sản gồm có: Môi giới BDS , định giá BDS, Sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản.

#### Mục 1

##### Môi giới bất động sản

Điều 44. Nguyên tắc hoạt động môi giới bất động sản.

Điều 45. Nội dung bất động sản

Điều 46. Thù lao môi giới bất động sản

Điều 47. Hoa hồng môi giới bất động sản

Điều 48. Quyền của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản

Điều 49. Nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản

Điều 50. Chứng chỉ môi giới bất động sản

#### Mục 2

##### Định giá bất động sản

Điều 51. Nguyên tắc hoạt động định giá bất động sản

Điều 52. Chứng thư định giá bất động sản

Điều 53. Quyền tổ chức, cá nhân định giá bất động sản

Điều 54. Nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân định giá bất động sản

Điều 55. Chứng chỉ định giá bất động sản

#### Mục 3

##### Sàn giao dịch bất động sản

Điều 56. Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

Điều 57. Điều kiện thành lập sàn giao dịch bất động sản

Điều 58. Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

- Điều 59. Kinh doanh bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản  
Điều 60. Quyền của người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản  
Điều 61. Nghĩa vụ của người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản  
Điều 62. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản

#### **Mục 4**

#### **Các dịch vụ bất động sản khác**

- Điều 63. Tư vấn bất động sản  
Điều 64. Đấu giá bất động sản  
Điều 65. Quảng cáo bất động sản  
Điều 66. Quản lý bất động sản

### **CHƯƠNG V**

#### **HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN, HỢP ĐỒNG KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN**

Chương này quy định về nội dung chính của hợp đồng Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản

- Điều 67. Các loại hợp đồng kinh doanh BĐS, hợp đồng KD dịch vụ BĐS  
Điều 68. Giá mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua BĐS và giá kinh doanh dịch vụ bất động sản  
Điều 69. Thanh toán trong giao dịch bất động sản  
Điều 70. Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng  
Điều 71. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
Điều 72. Hợp đồng thuê bất động sản  
Điều 73. Hợp đồng thuê, mua nhà, công trình xây dựng  
Điều 74. Hợp đồng môi giới bất động sản  
Điều 75. Hợp đồng định giá bất động sản  
Điều 76. Hợp đồng quảng cáo bất động sản  
Điều 78. Hợp đồng quảng cáo bất động sản

Điều 79. Hợp đồng quản lý bất động sản

## CHƯƠNG VI

### ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 80. Hiệu lực thi hành: Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2007

Điều 81. Hướng dẫn thi hành: Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật này.

### **B/ NGHỊ ĐỊNH 153/2007/NĐ-CP NGÀY 15/10/2007 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT VÀ HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.**

Nội dung chính của Nghị định là quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản. Luật này có 5 chương 26 điều Cụ thể gồm :

## CHƯƠNG I

### NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh.

## CHƯƠNG II

### KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 3. Vốn pháp định đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

Điều 4 . Mua bán nhà , công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo hình thức ứng tiền trước ( Đối với nhà ở thì thực hiện theo Luật nhà ở )

Điều 5 . Điều kiện năng lực tài chính đối với chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở, dự án hạ tầng khu công nghiệp.

Điều 6 . Quy định về chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở, dự án hạ tầng khu công nghiệp.

Điều 7. Quy định về điều kiện chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở, dự án hạ tầng khu công nghiệp.

Điều 8 . Quy định thủ tục chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở, dự án hạ tầng khu công nghiệp.

Điều 9 . Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở, dự án hạ tầng khu công nghiệp.

Điều 10. Xử lý đối với dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở, dự án hạ tầng khu công nghiệp khi chủ đầu tư có vi phạm .

### CHƯƠNG III

#### ĐÀO TẠO BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC, CẤP CHỨNG CHỈ MÔI GIỚI, ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN, QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Đào tạo ,bồi dưỡng kiến thức , cấp chứng chỉ môi giới ,định giá bất động sản, quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản.

Điều 11. Đào tạo ,bồi dưỡng kiến thức về môi giới ,định giá bất động sản, quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản.

Điều 12. Điều kiện đối với cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức về môi giới ,định giá bất động sản, quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản.

Điều 13.Tổ chức đào tạo ,bồi dưỡng kiến thức về môi giới ,định giá bất động sản, quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản.

Điều 14. Điều kiện và hồ sơ cấp chứng chỉ môi giới bất động sản.

Điều 15. Điều kiện và hồ sơ cấp chứng chỉ Định giá bất động sản.

Điều 16. Trình tự thủ tục và tổ chức cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản.

Điều 17 . Quyền và nghĩa vụ của người xin cấp chứng chỉ ,trách nhiệm của cơ quan cấp chứng chỉ.

Điều 18. Cấp lại chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản.

Điều 19. Quản lý hành nghề môi giới bất động sản , định giá bất động sản.

Điều 20. Thu hồi chứng chỉ môi giới bất động sản , định giá bất động sản.

Điều 21. Điều kiện đối với người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản.

### CHƯƠNG IV

# TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 22. Trách nhiệm của các Bộ, ngành

Điều 23. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Điều 24. Xử lý chuyển tiếp

Điều 25. Hiệu lực thi hành

Điều 26. Tổ chức thực hiện .

## **C/ THÔNG TƯ 13/2008/TT-BXD NGÀY 21/5/2008 BỘ XÂY DỰNG**

**HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN MỘT SỐ NỘI DUNG CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 153/2007/NĐ-CP NGÀY 15 THÁNG 10 NĂM 2007 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT VÀ HƯỚNG DẪN THI HÀNH LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

### **Phần I: Hướng dẫn trình tự, thủ tục xác nhận vốn trong kinh doanh bất động sản**

1. Trình tự, thủ tục xác nhận vốn pháp định khi thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hoặc bổ sung ngành nghề kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp

2. Trình tự, thủ tục xác nhận vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư khi đăng ký thực hiện dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng khu công nghiệp

### **Phần II: Hướng dẫn một số nội dung về chuyển nhượng toàn bộ dự án**

1. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án:

2. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ dự án:

3. Hồ sơ xin chuyển nhượng toàn bộ dự án gồm:

4. Nội dung thẩm định hồ sơ xin chuyển nhượng toàn bộ dự án:

5. Thủ tục bàn giao giữa chủ đầu tư cũ và chủ đầu tư mới:

### **Phần III: Hướng dẫn về giao dịch bất động sản qua sàn giao dịch bất động sản**

1. Bất động sản phải đủ điều kiện theo quy định của pháp luật mới được đem bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua;

2. Lựa chọn sàn giao dịch bất động sản;
3. Công khai các thông tin tại Sàn giao dịch bất động sản;
4. Tổ chức việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, thuê mua bất động sản tại sàn giao dịch;
5. Việc đấu giá bất động sản tại sàn giao dịch;
6. Xác nhận bất động sản được giao dịch qua sàn.

#### **Phần IV: Hướng dẫn một số nội dung về sàn giao dịch bất động sản**

1. Mô hình tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản
2. Hướng dẫn một số nội dung thông tin về bất động sản theo quy định tại Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản

#### **Phần V: hướng dẫn việc cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản và quản lý hoạt động môi giới, định giá bất động sản**

1. Trình tự, thủ tục cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản
2. Quản lý hoạt động môi giới, định giá Bất động sản

#### **Phần VI: hiệu lực thi hành**

### **D/ MỘT SỐ ĐIỂM CẦN LƯU Ý TRONG LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CÁC VĂN BẢN HƯỚNG DẪN THI HÀNH**

#### **Một số khái niệm**

1. Hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản.
2. Kinh doanh bất động sản là việc bỏ vốn đầu tư tạo lập, mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi.
3. Kinh doanh dịch vụ bất động sản là các hoạt động hỗ trợ kinh doanh bất động sản và thị trường bất động sản, bao gồm các dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản.

4. Chứng thư định giá bất động sản là văn bản thể hiện kết quả định giá bất động sản do tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản lập khi có yêu cầu của khách hàng.

5. Thuê mua nhà, công trình xây dựng là hình thức kinh doanh bất động sản, theo đó bên thuê mua trở thành chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng đang thuê mua sau khi trả hết tiền thuê mua theo hợp đồng thuê mua.

### **Nguyên tắc hoạt động kinh doanh bất động sản**

1. Tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản bình đẳng trước pháp luật; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản thông qua hợp đồng, không trái với quy định của pháp luật.

2. Bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Hoạt động kinh doanh bất động sản phải công khai, minh bạch.

2. Hoạt động môi giới bất động sản phải công khai, trung thực và tuân thủ pháp luật. (Điều 44)

3. Việc định giá bất động sản phải độc lập, khách quan, trung thực và tuân thủ pháp luật. (Điều 51)

### **Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản (Điều 8)**

1. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, phải có vốn pháp định và đăng ký kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật (6 tỷ).

2. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, đăng ký kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải có ít nhất một người có chứng chỉ môi giới bất động sản; khi kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản phải có ít nhất hai người có chứng chỉ định giá bất động sản; khi kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có ít nhất hai người có chứng chỉ môi giới bất động sản, nếu có dịch vụ định giá bất động sản thì phải có ít nhất hai người có chứng chỉ định giá bất động sản.

3. Cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập phải đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật và có chứng chỉ môi giới bất động sản.

**Vốn pháp định đối với doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản (Điều 3 NĐ153/2007/NĐ-CP)**

1. Doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản phải có vốn pháp định là 6 (sáu) tỷ đồng Việt Nam.

2. Việc xác nhận vốn pháp định của doanh nghiệp, hợp tác xã thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, hợp tác xã và đăng ký kinh doanh.

**Trình tự, thủ tục xác nhận vốn pháp định khi thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hoặc bổ sung ngành nghề kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp (Phần I Thông tư 13/2007/TT-BXD)**

Các doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản thành lập mới hoặc doanh nghiệp, hợp tác xã đang hoạt động (sau đây gọi tắt là doanh nghiệp) có nhu cầu bổ sung ngành nghề kinh doanh bất động sản, ngoài các hồ sơ theo quy định về thủ tục đăng ký kinh doanh thì phải có thêm văn bản xác nhận về vốn gửi đến cơ quan cấp đăng ký kinh doanh để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc bổ sung ngành nghề kinh doanh bất động sản theo quy định nh sau:

1. Đối với doanh nghiệp thành lập mới thì hồ sơ xác nhận vốn pháp định gồm có:

1.1. Biên bản góp vốn của các cổ đông sáng lập đối với công ty cổ phần hoặc của các thành viên sáng lập đối với công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH) có từ hai thành viên trở lên; quyết định giao vốn của chủ sở hữu đối với công ty TNHH một thành viên mà chủ sở hữu là một tổ chức; bản đăng ký vốn đầu t của chủ sở hữu doanh nghiệp đối với doanh nghiệp t nhân và đối với công ty TNHH một thành viên mà chủ sở hữu là cá nhân;

1.2. Trường hợp số vốn đợc góp bằng tiền thờ phải có văn bản xác nhận của ngân hàng thương mại đợc phép hoạt động tại Việt Nam về số tiền ký quỹ của các thành viên sáng lập. Số tiền ký quỹ tối thiểu phải bằng số vốn góp bằng tiền của các thành viên sáng lập và chỉ đợc giải ngân sau khi doanh nghiệp đợc cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;

1.3. Trường hợp số vốn góp bằng tài sản thờ phải có chứng th của tổ chức có chức năng định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá tài sản đợc đả vào góp vốn. Chứng th phải còn hiệu lực tính đến ngày nộp hồ sơ tại cơ quan đđng ký kinh doanh.

2. Đối với doanh nghiệp đang hoạt động có nhu cầu bổ sung ngành nghề kinh doanh bất động sản thờ hồ sơ xác nhận vốn pháp định phải có văn bản xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập về mức vốn hiện có thuộc sở hữu của doanh nghiệp đó đợc ghi trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp tại thời điểm gần nhất (năm đđng ký hoặc năm trớc liền kề năm đđng ký) đđm bảo lớn hơn hoặc bằng mức vốn pháp định theo quy định tại Nghị định 153/2007/NĐ-CP (6 tỷ đđng).

3. Trong quá trình hoạt động, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải duy trở mức vốn điều lệ không thấp hơn mức vốn pháp định (kể cả doanh nghiệp đã đợc cấp giấy chứng nhận đđng ký kinh doanh bất động sản trớc ngày Nghị định 153/2007/NĐ-CP có hiệu lực).

4. Tổ chức, cá nhân trực tiếp xác nhận vốn pháp định cùng liên đới chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của số vốn tại thời điểm xác nhận.

### **Trình tự, thủ tục xác nhận vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư khi đđng ký thực hiện dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng khu công nghiệp**

1. Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu t là vốn thực có của chủ đầu t tính đến năm trớc liền kề với năm chủ đầu t thực hiện dự án đợc xác định thông qua báo cáo tài chính của doanh nghiệp, có sự xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập.

2. Đối với chủ đầu t là doanh nghiệp thành lập mới, vốn thực có đợc xác định nh sau:

2.1. Đối với số vốn là tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ thờ phải đợc ngân hàng thông mại nơi doanh nghiệp đó mở tài khoản xác nhận về số d tiền gửi của doanh nghiệp. Thời điểm xác nhận trong thời hạn ba mươi (30) ngày tính đến ngày nộp hồ sơ xin phê duyệt dự án;

2.2. Đối với số vốn là tài sản thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá tài sản của doanh nghiệp. Chứng th phải đđm bảo còn hiệu lực tính đến ngày nộp hồ sơ xin phê duyệt dự án.

3. Đối với các chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp phải đáp ứng mức vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 Nghị định 153/2007/NĐ-CP, cụ thể là:

3.1. Mức vốn đầu tư thuộc sở hữu mà chủ đầu tư phải đáp ứng được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư của từng dự án. Trong đó, tổng mức đầu tư của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

3.2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đã có quyền sử dụng đất, khu đất thực hiện dự án đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng, chủ đầu tư dự án là chủ đầu tư cấp 1 (chỉ đầu tư kinh doanh hạ tầng) thì trong tổng mức đầu tư của dự án chỉ tính phần vốn đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, không tính các khoản chi phí sử dụng đất; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng các công trình xây dựng khác.

**Phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp trong nước**

a) Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

b) Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

c) Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;

d) Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;

đ) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê; thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại.

e) Kinh doanh dịch vụ bất động sản.

**Phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài**

a) Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

d) Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;

e) Kinh doanh dịch vụ bất động sản.

**Chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp (Điều 21)**

1. Việc chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng ý bằng văn bản.
2. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng phải là tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản có các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 8 của Luật này. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của chủ đầu tư đã chuyển nhượng.
3. Việc chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp phải được lập thành hợp đồng bằng văn bản.
4. Chính phủ quy định cụ thể về chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp.

**Việc chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp (theo quy định tại các Điều 6,7, 8 và 9 của Nghị định 153/2007/NĐ-CP) thực hiện như sau: (phần II Thông tư 13/2008/TT-BXD)**

1. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án:

1.1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đầu tư dự án là cơ quan cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án.

1.2. Trước khi ra quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án, hồ sơ xin chuyển nhượng dự án phải được đơn vị chuyên môn trực thuộc cơ quan cho phép chuyển nhượng thẩm định. Đơn vị đầu mối thẩm định dự án có trách nhiệm gửi hồ sơ lấy ý kiến các cơ quan có liên quan. Đối với các dự án do Thủ tướng Chính phủ cho phép đầu tư thì ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thẩm định và lấy ý kiến của các Bộ, ngành có liên quan trước khi trình Thủ tướng xem xét, quyết định.

2. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ dự án (phần II Thông tư 13/2008/TT-BXD):

2.1. Hồ sơ xin chuyển nhượng toàn bộ dự án nộp tại cơ quan đầu mối thẩm định cấp tỉnh nơi có dự án (đối với dự án khu đô thị mới và dự án nhà ở cơ quan đầu mối thẩm định cấp tỉnh là Sở Xây dựng, đối với dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp cơ quan đầu mối thẩm định do Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định);

2.2. Cơ quan đầu mối thẩm định cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm định hồ sơ chuyên nhượng toàn bộ dự án trong thời gian 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ;

2.3. Sau khi hoàn thành việc thẩm định, cơ quan đầu mối thẩm định trình ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định cho phép chuyển nhượng dự án theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

### **3. Hồ sơ xin chuyển nhượng toàn bộ dự án gồm (phần II Thông tư 13/2008/TT-BXD):**

3.1. Đơn xin chuyển nhượng dự án của chủ đầu tư cũ (Phụ lục 1);

3.2. Văn bản cho phép đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; hồ sơ dự án đã được phê duyệt; quyết định phê duyệt dự án; hợp đồng thuê đất hoặc quyết định giao đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hồ sơ của chủ đầu tư mới;

3.3. Báo cáo quá trình thực hiện dự án đến thời điểm chuyển nhượng;

3.4. Hồ sơ của chủ đầu tư mới, gồm:

3.4.1. Đăng ký kinh doanh có chức năng kinh doanh bất động sản;

3.4.2. Cam kết của chủ đầu tư mới khi được nhận chuyển nhượng dự án, trong đó có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước và khách hàng mà chủ đầu tư cũ đã cam kết (phụ lục 2);

3.4.3. Văn bản xác định năng lực tài chính của chủ đầu tư mới theo quy định.

### **4. Nội dung thẩm định hồ sơ xin chuyển nhượng toàn bộ dự án (phần II Thông tư 13/2008/TT-BXD):**

4.1. Lý do chuyển nhượng;

4.2. Điều kiện được chuyển nhượng của dự án;

4.3. Điều kiện năng lực của chủ đầu tư mới;

4.4. Phương án thực hiện dự án của chủ đầu tư mới.

5. Thủ tục bàn giao giữa chủ đầu tư cũ và chủ đầu tư mới:

5.1. Chậm nhất 30 (ba mươi) ngày kể từ khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của cơ quan có thẩm quyền, chủ đầu tư mới và chủ đầu tư cũ phải tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng dự án (Phụ lục 3) và hoàn thành việc bàn giao dự án. Chủ đầu tư mới có trách nhiệm tiếp tục triển khai dự án ngay sau khi nhận bàn giao;

5.2. Chủ đầu tư cũ bàn giao cho chủ đầu tư mới toàn bộ hồ sơ dự án, có biên bản bàn giao kèm theo danh mục hồ sơ. Việc bàn giao mốc giới đất đai của dự án trên thực địa thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai;

5.3. Trước khi làm thủ tục bàn giao chủ đầu tư cũ phải thông báo bằng văn bản cho tất cả khách hàng (nếu có) và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng trước 15 ngày (ít nhất 03 số liên tiếp của một tờ báo phát hành tại địa phương, một đài truyền hình địa phương hoặc trung ương và trang web (nếu có) của cơ quan đầu mối thẩm định cấp tỉnh nơi có dự án) về việc chuyển nhượng dự án và quyền lợi của khách hàng.

**Xử lý đối với dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp khi chủ đầu tư có vi phạm (Điều 10 NĐ 153/2007/NĐ-CP)**

1. Cơ quan cho phép đầu tư quyết định thu hồi văn bản cho phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư dự án để giao cho chủ đầu tư khác tiếp tục thực hiện dự án trong các trường hợp sau đây:

a) Chủ đầu tư vi phạm các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, quy hoạch, kiến trúc, quản lý đất đai mà không có giải pháp khắc phục kịp thời theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Chủ đầu tư không thực hiện đúng nội dung dự án hoặc sau 12 tháng, kể từ ngày nhận bàn giao đất mà không triển khai thực hiện dự án hoặc chậm tiến độ quá 24 tháng so với tiến độ được duyệt.

2. Chủ đầu tư có dự án bị thu hồi quy định tại khoản 1 Điều này không được giao làm chủ đầu tư các dự án kinh doanh bất động sản mới trong thời gian 02 năm, kể từ ngày có dự án bị thu hồi.

3. Cơ quan quyết định thu hồi văn bản cho phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư có trách nhiệm:

a) Yêu cầu chủ đầu tư cũ giải quyết những tồn tại của dự án đảm bảo quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của khách hàng và các bên liên quan;

b) Thông báo và tổ chức lựa chọn chủ đầu tư mới để tiếp tục thực hiện dự án.

**Mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo hình thức ứng tiền trước (Điều 4 NĐ 153/2007/NĐ-CP)**

Chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản và khách hàng được thỏa thuận trong hợp đồng về việc mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo hình thức ứng tiền trước phải bảo đảm các nguyên tắc và yêu cầu sau đây:

1. Việc ứng tiền trước phải được thực hiện nhiều lần, lần đầu chỉ được huy động khi chủ đầu tư đã bắt đầu triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ và nội dung của dự án đã được phê duyệt. Các lần huy động tiền ứng trước tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhà, công trình đó;

Đối với dự án khu nhà ở thì ngoài việc phải thực hiện theo quy định nêu trên còn phải thực hiện theo các quy định của pháp luật về nhà ở;

2. Chủ đầu tư phải sử dụng đúng mục đích tiền ứng trước của khách hàng để đầu tư tạo lập bất động sản;

3. Khách hàng ứng tiền trước được hưởng giá mua, giá chuyển nhượng bất động sản tại thời điểm ký hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

4. Trường hợp chủ đầu tư giao bất động sản chậm tiến độ ghi trong hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm với khách hàng theo hợp đồng và phải trả cho khách hàng một khoản tiền lãi của phần tiền ứng trước tính theo lãi suất vay ngân hàng thương mại tại thời điểm giao bất động sản tương ứng với thời gian chậm tiến độ;

Trường hợp chủ đầu tư giao nhà, công trình xây dựng không đúng chất lượng, thời hạn và các cam kết trong hợp đồng thì chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm với khách hàng; khách hàng có quyền yêu cầu chủ đầu tư có biện pháp khắc phục kịp thời và bồi thường thiệt hại do lỗi của chủ đầu tư gây ra, nếu chủ đầu tư không thực hiện thì khách hàng có quyền đơn phương chấm dứt hoặc huỷ bỏ hợp đồng và chủ đầu tư phải hoàn trả toàn bộ số tiền khách hàng đã ứng trước và một khoản tiền lãi của phần tiền ứng trước theo lãi suất vay ngân hàng thương mại;

5. Trường hợp khách hàng không thực hiện đúng cam kết về việc ứng tiền trước trong hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm với chủ đầu tư theo hợp đồng và phải trả cho chủ đầu tư một khoản tiền lãi của số tiền chậm trả tính theo lãi suất vay ngân hàng thương mại tại thời điểm trả tiền tương ứng với thời gian chậm trả. Chủ đầu tư có quyền yêu cầu khách hàng thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của khách hàng gây ra, nếu khách hàng không thực hiện thì chủ đầu tư có quyền đơn phương chấm dứt hoặc huỷ bỏ hợp đồng, khách hàng chịu phạt theo hợp đồng và chịu trách nhiệm về thiệt hại do việc vi phạm hợp đồng gây ra;

6. Việc chọn lãi suất vay ngân hàng thương mại quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều này phải được thỏa thuận trong hợp đồng.

**Nguyên tắc hoạt động môi giới bất động sản**

1. Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 8 của Luật này được kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản (sau đây gọi là tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản), làm trung gian trong việc đàm phán, ký hợp đồng kinh doanh bất động sản và được hưởng thù lao, hoa hồng theo hợp đồng môi giới bất động sản.

2. Hoạt động môi giới bất động sản phải công khai, trung thực và tuân thủ pháp luật.

3. Tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản không được đồng thời vừa là nhà môi giới vừa là một bên thực hiện hợp đồng trong một giao dịch kinh doanh bất động sản.

### **Nội dung môi giới bất động sản**

1. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký hợp đồng.

2. Đại diện theo uỷ quyền để thực hiện các công việc liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản.

3. Cung cấp thông tin, hỗ trợ cho các bên trong việc đàm phán, ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.

### **Thù lao môi giới bất động sản**

1. Tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản được hưởng một khoản tiền thù lao môi giới từ khách hàng không phụ thuộc vào kết quả giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản giữa khách hàng và người thứ ba.

2. Mức thù lao môi giới bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng không phụ thuộc vào giá của giao dịch được môi giới.

### **Hoa hồng môi giới bất động sản**

1. Tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản 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 sản.

2. Mức hoa hồng môi giới bất động sản do các bên thỏa thuận theo tỷ lệ phần trăm của giá trị hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản hoặc tỷ

lệ phần trăm giá trị chênh lệch giữa giá bán bất động sản 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 bất động sản.

### **Nguyên tắc hoạt động định giá bất động sản**

1. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản phải có các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật này (sau đây gọi là tổ chức, cá nhân định giá bất động sản).
2. Việc định giá bất động sản phải dựa trên các tiêu chuẩn kỹ thuật, tính chất, vị trí, quy mô, thực trạng của bất động sản và giá thị trường tại thời điểm định giá.
3. Việc định giá bất động sản phải độc lập, khách quan, trung thực và tuân thủ pháp luật.

### **Khái niệm Sàn giao dịch bất động sản**

1. Sàn giao dịch bất động sản là nơi diễn ra các giao dịch bất động sản và cung cấp các dịch vụ cho kinh doanh bất động sản. (Khoản 5 Điều 4 Luật KDBĐS).
2. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản khi bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản phải thông qua sàn giao dịch bất động sản.
3. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân không kinh doanh bất động sản thực hiện giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản để bảo đảm công khai, minh bạch và quyền lợi của các bên. (Điều 59 Luật KDBĐS).

### **Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản**

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản được thành lập sàn giao dịch bất động sản hoặc thuê sàn giao dịch bất động sản của tổ chức, cá nhân khác để phục vụ cho hoạt động kinh doanh bất động sản.
2. Sàn giao dịch bất động sản phải là pháp nhân. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản thành lập sàn giao dịch bất động sản thì sàn giao dịch đó phải có tư cách pháp nhân hoặc sử dụng tư cách pháp nhân của doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản để hoạt động.
3. Hoạt động của sàn giao dịch bất động sản phải công khai, minh bạch và tuân thủ pháp luật.

4. Sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản thành lập sàn giao dịch bất động sản phải chịu trách nhiệm về hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

5. Sàn giao dịch bất động sản phải có tên, địa chỉ, biển hiệu và phải thông báo về việc thành lập trên phương tiện thông tin đại chúng; trước khi hoạt động phải thông báo với cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương.

### **Điều kiện thành lập sàn giao dịch bất động sản**

1. Đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật này.
2. Có quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.
3. Có cơ sở vật chất, kỹ thuật phù hợp với nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.
4. Có người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản đáp ứng các điều kiện do Chính phủ quy định.

### **Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản**

1. Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.
2. Môi giới bất động sản.
3. Định giá bất động sản.
4. Tư vấn bất động sản.
5. Quảng cáo bất động sản.
6. Đấu giá bất động sản.
7. Quản lý bất động sản.

## **III/ PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI**

### **A/ LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2003**

Luật đất đai có 7 chương 146 điều

#### **Chương I**

### **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. áp dụng pháp luật

Điều 4. Giải thích từ ngữ

Điều 5. Sở hữu đất đai

Điều 6. Quản lý nhà nước về đất đai

Điều 7. Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý nhà nước về đất đai

Điều 8. Quyền hạn và trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận và công dân

Điều 9. Người sử dụng đất

Điều 10. Những bảo đảm cho người sử dụng đất

Điều 11. Những nguyên tắc sử dụng đất

Điều 12. Khuyến khích đầu tư vào đất đai

Điều 13. Phân loại đất

Điều 14. Căn cứ để xác định loại đất trên thực địa

Điều 15. Những hành vi bị nghiêm cấm

## Chương II.

### QUYỀN CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI VÀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

#### Mục I.

LẬP, QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH VÀ CÁC LOẠI BẢN ĐỒ VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 16. Địa giới hành chính

Điều 17. Hồ sơ địa giới hành chính

Điều 18. Bản đồ hành chính

Điều 19. Bản đồ địa chính

Điều 20. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất

#### Mục 2.

QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 21. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Điều 22. Căn cứ để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
- Điều 23. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
- Điều 24. Kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
- Điều 25. Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
- Điều 26. Thẩm quyền quyết định, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
- Điều 27. Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
- Điều 28. Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
- Điều 29. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
- Điều 30. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh

### **Mục 3.**

#### **GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT**

- Điều 31. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất
- Điều 32. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác
- Điều 33. Giao đất không thu tiền sử dụng đất
- Điều 34. Giao đất có thu tiền sử dụng đất
- Điều 35. Cho thuê đất
- Điều 36. Chuyển mục đích sử dụng đất
- Điều 37. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

### **Mục 4.**

#### **THU HỒI ĐẤT**

- Điều 38. Các trường hợp thu hồi đất
- Điều 39. Thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng
- Điều 40. Thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế
- Điều 41. Việc thu hồi đất và quản lý quỹ đất đã thu hồi
- Điều 42. Bồi thường, tái định cư cho người có quỹ đất bị thu hồi

Điều 43. Những trường hợp thu hồi đất mà không bồi thường

Điều 44. Thẩm quyền thu hồi đất

Điều 45. Trưng dụng đất có thời hạn

### **Mục 5.**

**ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, LẬP VÀ QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI**

Điều 46. Đăng ký quyền sử dụng đất

Điều 47. Lập và quản lý hồ sơ địa chính

Điều 48. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Điều 49. Những trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Điều 50. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư dân sử dụng đất

Điều 51. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất

Điều 52. Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Điều 53. Thống kê, kiểm kê đất đai

### **Mục 6.**

**TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI VÀ GIÁ ĐẤT**

Điều 54. Nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai

Điều 55. Giá đất

Điều 56. Giá đất do Nhà nước quy định

Điều 57. Tư vấn giá đất

Điều 58. Đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất

Điều 59. Giá trị quyền sử dụng đất trong tài sản của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất và trong tài sản của doanh nghiệp nhà nước

Điều 60. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

### **Mục 7.**

**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

Điều 61. Đất được tham gia thị trường bất động sản

Điều 62. Điều kiện để đất tham gia thị trường bất động sản

Điều 63. Quản lý đất đai trong việc phát triển thị trường bất động sản

Mục 8. Tổ chức cơ quan quản lý đất đai

Điều 64. Cơ quan quản lý đất đai

Điều 65. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn

### Chương III

## CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT

### Mục 1.

#### THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 66. Đất sử dụng ổn định lâu dài

Điều 67. Đất sử dụng có thời hạn

Điều 68. Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

Điều 69. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất

### Mục 2

#### ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 70. Hạn mức giao đất nông nghiệp

Điều 71. Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng

Điều 72. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích

Điều 73. Đất nông nghiệp do tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng

Điều 74. Đất chuyên trồng lúa nước

Điều 75. Đất rừng sản xuất

Điều 76. Đất rừng phòng hộ

Điều 77. Đất rừng đặc dụng

Điều 78. Đất có mặt nước nội địa

Điều 79. Đất có mặt nước ven biển

Điều 80. Đất bãi bồi ven sông, ven biển

Điều 81. Đất làm muối

Điều 82. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại

### Mục 3

#### ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

Điều 83. Đất ở tại nông thôn

Điều 84. Đất ở tại đô thị

Điều 85. Đất xây dựng khu chung cư

Điều 86. Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn

Điều 87. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao

Điều 88. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp

Điều 89. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

Điều 90. Đất khu công nghiệp

Điều 91. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao

Điều 92. Đất sử dụng cho khu kinh tế

Điều 93. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh

Điều 94. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản

Điều 95. Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm

Điều 96. Đất sử dụng vào mục đích công cộng

Điều 97. Đất xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn

Điều 98. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh

Điều 99. Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng

Điều 100. Đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ

Điều 101. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa

Điều 102. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng

### Mục 4

#### ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG

Điều 103. Quản lý đất chưa sử dụng

Điều 104. Đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng

## Chương VI

# QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

### Mục 1

#### QUY ĐỊNH CHUNG VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 105. Quyền chung của người sử dụng đất

Điều 106. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Điều 107. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

Điều 108. Quyền lựa chọn hình thức giao đất, thuê đất

### Mục 2

#### QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 109. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất

Điều 110. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

Điều 111. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê

Điều 112. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

### Mục 3

#### QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 113. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê

Điều 114. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê

Điều 115. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất

Điều 116. Giải quyết trường hợp Nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân

Điều 117. Quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất

#### Mục 4

#### QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 118. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao

Điều 119. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam

Điều 120. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế

Điều 121. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam

#### Chương V

#### THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Điều 122. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được giao đất, thuê đất

Điều 123. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất

Điều 124. Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép

Điều 125. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép

Điều 126. Trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân

Điều 127. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Điều 128. Trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

Điều 129. Trình tự, thủ tục đăng ký thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất

Điều 130. Trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh để thu hồi nợ

Điều 131. Trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất và xử lý quyền sử dụng đất khi chấm dứt việc góp vốn

Chương VI  
THANH TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, T  
Ổ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

**Mục 1**

THANH TRA ĐẤT ĐAI

Điều 132. Thanh tra đất đai

Điều 133. Quyền hạn và trách nhiệm của đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai

Điều 134. Quyền và nghĩa vụ của đối tượng thanh tra

**Mục 2.**

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 135. Hoà giải tranh chấp đất đai

Điều 136. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

Điều 137. Giải quyết tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính

Điều 138. Giải quyết khiếu nại về đất đai

Điều 139. Giải quyết tố cáo về đất đai

**Mục 3.**

XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 140. Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về đất đai

Điều 141. Xử lý đối với người quản lý vi phạm pháp luật về đất đai

Điều 142. Xử lý vi phạm pháp luật về đất đai gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người khác

Điều 143. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai

Điều 144. Xử lý trách nhiệm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn trong việc vi phạm trình tự thực hiện các thủ tục hành chính

Chương VII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 145. Hiệu lực thi hành

## B/ NHỮNG ĐIỂM CẦN CHÚ Ý TRONG LUẬT ĐẤT ĐAI

Pháp luật về đất đai được quy định cụ thể trong Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội nước Cộng hoà XHCN Việt Nam.

### **1. Sở hữu đất đai**

Luật Đất đai tiếp tục khẳng định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Nhà nước giữ quyền định đoạt cao nhất đối với đất đai (thông qua việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất), quy định thời hạn sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, định giá đất. Nhà nước có quyền hưởng lợi từ đất đai thông qua các chính sách tài chính về đất đai như: thu tiền sử dụng đất; điều tiết giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định; quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Luật Đất đai năm 2003 tiếp tục khẳng định Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước cách mạng qua các thời kỳ.

### **2. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai**

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Để đảm bảo sự phù hợp với việc quản lý đất đai tại đô thị và tính thống nhất trong sử dụng đất phát triển đô thị, Luật Đất đai không giao cho phường, thị trấn, các xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị lập quy hoạch sử dụng đất mà do UBND cấp trên trực tiếp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Đồng thời để tránh tình trạng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất “treo” như hiện nay, Luật quy định: Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án, công trình hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 3 năm không được thực hiện theo kế hoạch thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh hoặc hủy bỏ.

Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất: Luật Đất đai quy định về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo hướng tiếp tục phân cấp cho địa phương và thực hiện cải cách hành chính trong lĩnh vực đất đai. UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức; giao đất đối với

cơ sở tôn giáo; giao đất, cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài. UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân; giao đất đối với cộng đồng dân cư.

- Thu hồi đất, bồi thường, tái định cư cho người có đất bị thu hồi: Luật Đất đai quy định Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố hoặc khi dự án đầu tư có nhu cầu sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, nhằm để chủ động quỹ đất cho đầu tư phát triển. Nhà nước giao cho tổ chức phát triển quỹ đất (do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thành lập) để thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng và trực tiếp quản lý quỹ đất đã thu hồi đối với trường hợp sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư về bồi thường khi thu hồi đất, Luật Đất đai quy định rõ những trường hợp được bồi thường về đất (những người có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định). Những người không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất. UBND tỉnh, thành phố thu hồi đất. Khu tái định cư phải có điều kiện phát triển bằng hoặc tốt hơn nơi cũ.

- Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Luật Đất đai quy định cấp nào có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất thì cấp đó có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có thể uỷ quyền cho cơ quan quản lý đất đai cùng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đăng ký đất đai: Luật Đất đai quy định việc đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Theo đó, Văn phòng này được thành lập theo hướng: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là tổ chức sự nghiệp thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, có trụ sở chính và các chi nhánh được bố trí để tạo thuận lợi cho người tham gia thực hiện các thủ tục hành chính về quản lý sử dụng đất đai. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có chức năng tổ chức thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, quản lý hồ sơ địa chính gốc và thực hiện thủ tục hành chính trong quản lý đất đai theo cơ chế “một cửa”.

Quản lý tài chính về đất đai: Giá đất bảo đảm sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường; khi có chênh lệch lớn so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị

trường thì phải điều chỉnh cho phù hợp. Giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định được công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm để người sử dụng đất thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai của năm đó. Bổ sung quy định về đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án trong đó có quyền sử dụng đất cho phép doanh nghiệp có khả năng chuyên môn làm dịch vụ tư vấn về giá đất để thuận lợi trong giao dịch quyền sử dụng đất.

- Giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai: Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai được quy định rõ hơn, đồng thời với việc mở rộng thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của toà án nhân dân (giải quyết không chỉ đối với người sử dụng đất). Trường hợp tranh chấp đất đai mà đương sự không có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất thì việc giải quyết tranh chấp thuộc thẩm quyền của cơ quan hành chính, không khởi kiện ra toà án nhân dân vì toà án nhân dân không có cơ sở giải quyết, cụ thể là: việc giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện ở hai cấp, trong đó cấp thứ hai là cấp giải quyết cuối cùng. Việc giải quyết khiếu nại về đất đai được thực hiện theo trình tự: Người sử dụng đất gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân đã ra quyết định hành chính hoặc có hành vi hành chính bị khiếu nại, Ủy ban nhân dân đã ra quyết định hành chính hoặc có hành vi hành chính bị khiếu nại có trách nhiệm giải quyết lần đầu thì có quyền gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp hoặc khởi kiện ra toà án nhân dân; quyết định giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp là quyết định giải quyết cuối cùng; trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương là cấp giải quyết khiếu nại lần đầu mà đương sự không đồng ý thì có quyền khởi kiện ra toà án nhân dân; Việc giải quyết khiếu nại về đất đai không bao gồm trường hợp khiếu nại về quyết định hành chính giải quyết tranh chấp đất đai.

### ***3. Phân loại đất***

Đất được phân thành 3 nhóm như sau: nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối; Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị, đất chuyên dùng mà Luật đất đai năm 1993 đã quy định; Nhóm đất chưa sử dụng bao gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng đất.

### ***4. Chế độ sử dụng đất***

- Thời hạn sử dụng đất: Luật đất đai quy định cụ thể các trường hợp sử dụng đất ổn định lâu dài, các trường hợp sử dụng đất có thời hạn trên cơ sở kế thừa các quy định về thời hạn sử dụng đất của Luật đất đai năm 1993 (đất ở thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài, đất nông nghiệp trồng cây hàng năm là 20 năm, đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, cây công nghiệp là 50 năm). Đối với đất thuê thì thời hạn được thực hiện theo hợp đồng thuê đất.

- Hạn mức giao đất, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp: Luật đất đai năm 2003 chỉ quy định hạn mức giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, nếu vượt hạn mức giao đất phải chuyển sang thuê đất trừ diện tích thuê, đất nhận chuyển nhượng, đất được thừa kế, tặng cho. Để đảm bảo công bằng, đồng thời khuyến khích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản xuất muối, Luật đất đai cũng quy định hạn mức giao đất trong trường hợp hộ gia đình các nhân sử dụng nhiều loại đất (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối). Chính phủ trình ủy ban thường vụ Quốc hội quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp với quy mô lớn vào một số người, phù hợp với tiến trình công nghiệp hoá hiện đại hoá đất nước và điều kiện kinh tế – xã hội của từng vùng.

- Về sử dụng đất nông nghiệp của tổ chức: Luật quy định đối với doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 thì nay phải chuyển sang thuê đất hoặc được giao đất có thu tiền sử dụng đất. Trường hợp tổ chức được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối nhưng không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích hoặc sử dụng không hiệu quả thì nhà nước thu hồi để đưa vào sử dụng.

- Đất sử dụng cho kinh tế trang trại: Luật quy định chủ trang trại được chủ động chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất theo phương án sản xuất đã được Ủy ban nhân dân cấp huyện xét duyệt, nhằm tạo điều kiện để các chủ trang trại khai thác có hiệu quả đất đai, mở rộng quy mô sử dụng đất nông nghiệp theo hướng sản xuất hàng hoá.

- Đất ở (vườn, ao): Luật đất đai quy định đất ở, vườn, ao trên cùng một thửa đất thuộc khu dân cư ở nông thôn, phù hợp với quy hoạch xây dựng được xác định là đất ở, không phải là đất nông nghiệp; đất ở, đất trong khuôn viên xung quanh nhà ở thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng

được xác định là đất ở. Bổ sung quy định cụ thể về xác định diện tích đất ở đối với các trường hợp thửa đất ở mà có vườn, ao (trường hợp đất ở mà có khuôn viên xung quanh nhà ở thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng được xác định là đất ở. Bổ sung quy định cụ thể về xác định diện tích đất ở đối với các trường hợp thửa đất có vườn, ao (trường hợp đất ở mà có khuôn viên xung quanh nhà ở được hình thành mục ngày tháng 18 tháng 12 năm 1980, ngày Hiến pháp có hiệu lực thi hành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành). Quy định này nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho địa phương xác định đất ở vườn của hộ gia đình, cá nhân trong bồi thường giải phóng mặt bằng, bảo đảm quyền lợi chính đáng của người sử dụng đất có vườn, ao.

Đất khu công nghệ cao, khu kinh tế (cơ chế giao lại đất): Luật đất đai quy định Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định giao đất một lần cho Ban quản lý Khu công nghệ cao, khu kinh tế, Ban quản lý được giao lại đất, cho thuê đất cho người đầu tư vào Khu công nghệ cao, khu kinh tế nhằm tạo điều kiện thuận lợi, thu hút đầu tư.

### ***5. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất***

- Quyền lựa chọn hình thức giao đất, thuê đất: Luật đất đai quy định: “Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam được lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất, Quy định này tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, chủ động trong sử dụng đất, tăng nguồn thu ngân sách từ quỹ đất và tạo thuận lợi cho phát triển thị trường bất động sản, xoá dần sự khác biệt về quyền sử dụng đất giữa người Việt Nam ở trong nước và người Việt Nam định cư ở nước ngoài, động viên người Việt Nam định cư ở nước ngoài hướng về Tổ quốc, tham gia xây dựng đất nước.

- Về các quyền của tổ chức sử dụng đất Luật đất đai quy định tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả hoặc tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước có các quyền chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất, được thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Quy định này tạo điều kiện cho việc phát triển thị trường bất động sản, tạo thuận lợi cho các nhà đầu tư có đất để làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, không nhất thiết phải thuê đất của Nhà nước.

- Về quyền của hộ gia đình, cá nhân: Luật đất đai năm 2003 đã kế thừa các quyền theo quy định của Luật đất đai năm 1993 đồng thời bổ sung quyền tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, các nhân sử dụng đất không phải là đất thuê, không quy định các điều kiện hạn chế khi thực hiện quyền chuyển nhượng và quyền thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp nhằm tạo điều kiện thuận lợi trong thực hiện các quyền của người sử dụng đất, thúc đẩy thị trường Bất động sản phát triển và tích tụ đất đai theo định hướng của Nhà nước.

- Luật đất đai quy định trường hợp hộ gia đình, cá nhân cho mượn đất có giấy tờ theo quy định của Luật đất đai thì được Nhà nước trả lại quyền sử dụng đất hoặc trả lại bằng tiền hoặc giao đất mới, chỗ ở mới.

- Giải quyết các trường hợp Nhà nước mượn đất của hộ gia đình, cá nhân:

Luật Đất đai quy định trường hợp hộ gia đình, cá nhân cho mượn đất có giấy tờ theo quy định của Luật đất đai thì được Nhà nước trả lại quyền sử dụng đất hoặc trả lại bằng tiền hoặc giao đất mới, chỗ ở mới.

- Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam: Luật Đất đai quy định ngoài các quyền và các nghĩa vụ chung của người sử dụng đất thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất còn có các quyền tương ứng với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm hay trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì có quyền bán hoặc cho thuê nhà ở theo quy định của Chính phủ.

### ***6. Thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất***

Luật đất đai quy định các thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất theo hướng cơ chế “ một cửa”, thủ tục hồ sơ đơn giản, thời gian thực hiện các thủ tục được rút gọn nhằm thống nhất và công khai hoá thủ tục hành chính trong quản lý đất đai, tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất thực hiện các quyền, đáp ứng yêu cầu về cải cách hành chính.

### ***7. Xử lý vi phạm***

Luật đất đai quy định: Trách nhiệm của chủ tịch UBND các cấp: Chủ tịch UBND các cấp có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất, việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, phát hiện và áp dụng các biện pháp ngăn chặn kịp thời việc xây dựng các công trình trên đất lấn chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích ở địa phương và buộc người có hành vi vi phạm

khôi phục lại tình trạng của đất. Xử lý trách nhiệm của thủ trưởng công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và cán bộ địa phương cấp xã trong việc vi phạm trình tự thực hiện các thủ tục hành chính.

**C/ NGHỊ ĐỊNH 181/2004/NĐ-CP NGÀY 29/10/2004 CỦA CHÍNH PHỦ  
HƯỚNG DẪN THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI**

Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai gồm có 14 chương 186 Điều. Những nội dung chính của Nghị định 181/2004/NĐ-CP bao gồm:

**+ Cơ quan quản lý đất đai:**

$\frac{3}{4}$  Hệ thống tổ chức cơ quan quản lý đất đai được thành lập thống nhất từ trung ương đến cơ sở gắn với quản lý tài nguyên và môi trường, có bộ máy tổ chức cụ thể như sau:

- Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cơ quan quản lý đất đai ở tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Cơ quan quản lý đất đai ở huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh là Phòng Tài nguyên và Môi trường.

$\frac{3}{4}$  Xã, phường, thị trấn có cán bộ địa chính.

**+ Đất được tham gia thị trường bất động sản bao gồm**

$\frac{3}{4}$  Đất mà tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất được tham gia thị trường bất động sản bao gồm:

- Đất sản xuất nông nghiệp, đất rừng sản xuất không phải là rừng tự nhiên được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;
- Đất nông nghiệp được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài;

- Đất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;
  - Đất ở được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở; đất ở được Nhà nước giao cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; đất ở được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở;
  - Đất ở do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng vào mục đích làm nhà ở đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;
  - Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài;
  - Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;
  - Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh do hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế đang sử dụng đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.
- ¾ Đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm mà tài sản gắn liền với đất được tham gia thị trường bất động sản bao gồm:
- Đất trồng cây lâu năm có vườn cây, đất rừng sản xuất có rừng, đất làm muối và đất nuôi trồng thủy sản đã đầu tư hạ tầng;
  - Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh mà đã đầu tư hạ tầng hoặc có công trình gắn liền với đất.

+ Quy định về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

- ¾ Hồ sơ do bên nhận chuyển nhượng nộp một (01) bộ, bao gồm:
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
  - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất như: giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, quyền sử dụng đất tạm thời, giấy tờ thừa kế, tặng cho, thanh lý, hoá giá, quyết định của toà án về quyền sử dụng đất... (quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai)
- ¾ Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:
- Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận;
  - Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thông báo cho bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ tài chính;
  - Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

#### D/ NGHỊ ĐỊNH 188/2004/NĐ-CP VÀ NGHỊ ĐỊNH 123/2007/NĐ-CP CỦA CHÍNH PHỦ

Nghị định 123/NĐ-CP của Chính phủ được ban hành ngày 27/7/2007 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất. Nghị định 123/NĐ-CP sửa đổi bổ sung 12 điều của Nghị định 188/NĐ-CP, trong đó, sửa đổi quan trọng nhất là bổ sung thêm 2 phương pháp xác định giá đất.

Nội dung về các phương pháp xác định giá đất ở hai Nghị định trên như sau:

- + Phương pháp so sánh trực tiếp: là phương pháp xác định mức giá thông qua việc tiến hành phân tích các mức giá đất thực tế đã chuyển nhượng quyền sử

dụng đất trên thị trường của loại đất tương tự (về loại đất, diện tích đất, thửa đất, hạng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí) để so sánh, xác định giá của thửa đất, loại đất cần định giá.

Phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng để định giá đất khi trên thị trường có các loại đất tương tự đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất so sánh được với loại đất cần định giá. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của loại đất tương tự sử dụng để phân tích, so sánh với loại đất cần định giá phải là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường.

- + Phương pháp thu nhập: là phương pháp xác định mức giá tính bằng thương số giữa mức thu nhập thuần túy thu được hàng năm trên 1 đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (tính đến thời điểm xác định giá đất) của loại tiền gửi VND kỳ hạn 01 năm (12 tháng) tại ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn.

Phương pháp thu nhập chỉ áp dụng để định giá cho các loại đất xác định được các khoản thu nhập mang lại từ đất.

- + Phương pháp chiết trừ: là phương pháp xác định giá đất của thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị của đất và giá trị của tài sản gắn liền với đất).

Phương pháp chiết trừ được áp dụng để xác định giá đất của thửa đất có tài sản gắn liền với đất trong trường hợp không có đủ số liệu về giá thị trường của các thửa đất trống tương tự để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, trong khi có thể thu thập số liệu về giá thị trường của các thửa đất có tài sản gắn liền với đất tương tự với thửa đất cần xác định giá.

- + Phương pháp thặng dư: là phương pháp xác định giá đất của thửa đất trống có tiềm năng phát triển theo quy hoạch hoặc được phép chuyển đổi mục đích sử dụng để sử dụng tốt nhất bằng cách loại trừ phần chi phí ước tính để tạo ra sự phát triển ra khỏi tổng giá trị phát triển giả định của bất động sản."

Phương pháp thặng dư được áp dụng để xác định giá đất của các thửa đất trống có tiềm năng phát triển do thay đổi quy hoạch hoặc do chuyển mục đích sử dụng đất trong khi không có giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương tự trên thị trường để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp."

Ngoài ra học viên cần nghiên cứu thêm về nội dung của Nghị định 182/2004/NĐ-CP về xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Quyết định 24/2004/QĐ- BTNMT ban hành quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận QSD 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.

Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/1/2006 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai .

#### **IV. PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở**

Pháp luật về nhà ở được quy định cụ thể trong Luật nhà ở số 56/2005/QH 11 ngày 29/11/2005 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam; Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 6/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Thông tư 05/2006/TT-BXD Hướng dẫn thi hành Nghị định 90/2006/NĐ-CP. Luật nhà ở quy định về sở hữu nhà ở, phát triển, quản lý việc sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý Nhà nước về nhà ở.

Luật nhà ở bao gồm 9 chương, 153 điều, có hiệu lực từ ngày 1/7/2006. Nội dung chính của Luật nhà ở như sau:

##### **A/ LUẬT NHÀ Ở**

Luật này quy định về sở hữu nhà ở, phát triển, quản lý việc sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý Nhà nước về nhà ở. Luật Nhà ở có 8 chương 150 điều

Chương 1 : Những quy định chung

Chương 2 : Sở hữu nhà ở

Chương 3: Phát triển nhà ở.

Chương 4 : Quản lý việc sử dụng nhà ở

Chương 5 : Giao dịch về nhà ở

Chương 6 : Nhà ở tại Việt Nam của người Việt nam định cư ở nước ngoài, tổ chức cá nhân nước ngoài.

Chương 7 : Quản lý nhà nước về nhà ở.

Chương 8 : Điều khoản thi hành

##### **NHỮNG ĐIỂM CHÚ Ý TRONG LUẬT NHÀ Ở**

Luật nhà ở số 56/2005/QH 11 được thông qua tại kỳ họp thứ 8, Quốc hội Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt nam khoá 11 ngày 29/11/2005. Luật nhà ở quy định về sở hữu nhà ở, phát triển, quản lý việc sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý Nhà nước về nhà ở.

Luật nhà ở bao gồm 9 chương, 153 điều, có hiệu lực từ ngày 1/7/2006. Nội dung chính của Luật nhà ở như sau:

### *1.2 Qui định về quản lý nhà nước về nhà ở và chế độ sở hữu*

Quyền có nhà của công dân (điều 4): 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.

Bảo hộ quyền sở hữu nhà ở (điều 5): Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sở hữu nhà ở của chủ sở hữu. 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.

*Nhà nước thống nhất quản lý nhà ở bằng pháp luật.* Nội dung quản lý nhà nước về nhà ở: ( chương VII, điều 134 đến 146) xây dựng và chỉ đạo thực hiện định hướng, chương trình quy hoạch và kế hoạch phát triển nhà ở. Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở và tổ chức thực hiện các văn bản đó. Ban hành tiêu chuẩn nhà ở và quản lý chất lượng nhà ở theo tiêu chuẩn nhà ở. Công nhận quyền sở hữu nhà ở. Cho phép hoặc đình chỉ việc xây dựng, cải tạo nhà ở. Quản lý hồ sơ nhà ở. Điều tra, thống kê, xây dựng dữ liệu về nhà ở. Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ và hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở. Quản lý hoạt động môi giới nhà ở. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về nhà ở. Kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong lĩnh vực nhà ở.

*Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở:* Căn cứ Luật Nhà ở, định hướng phát triển nhà ở quốc gia và tình hình cụ thể về phát triển kinh tế-xã hội của đất nước, Chính phủ ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng và phát triển nhà ở. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở Trung ương trong phạm vi nhiệm vụ và quyền hạn của mình chịu trách nhiệm ban hành hoặc trình cơ quan có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng và phát triển nhà ở. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của

mình ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng và phát triển nhà ở và tổ chức thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng và phát triển nhà ở.

*Công nhận quyền sở hữu nhà ở:* Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm cấp mới, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho tổ chức, cá nhân tạo lập nhà ở hợp pháp theo quy định của Luật này. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở Trung ương có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trong cả nước.

*Quản lý hồ sơ nhà ở:* Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý hồ sơ nhà ở quy định tại Điều 66 của Luật này đối với trường hợp do UBND cấp tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm quản lý hồ sơ nhà ở quy định tại Điều 66 của Luật này đối với trường hợp do UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Cơ quan quản lý hồ sơ nhà ở có trách nhiệm cung cấp các thông tin về hồ sơ nhà ở khi tổ chức, cá nhân có yêu cầu. Người yêu cầu cung cấp thông tin phải nộp một khoản phí cung cấp thông tin theo quy định của pháp luật.

*Điều tra, thống kê, xây dựng dữ liệu về nhà ở.* UBND các cấp có trách nhiệm thống kê, xây dựng dữ liệu về nhà ở trên địa bàn phục vụ yêu cầu xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở. Định kỳ năm năm một lần, cơ quan QLNN về nhà ở TW thực hiện điều tra, tổng hợp dữ liệu về nhà ở trên phạm vi toàn quốc. Chính phủ bố trí ngân sách cho việc điều tra, thống kê và xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở.

*Quản lý hoạt động môi giới nhà ở:* Tổ chức, cá nhân hoạt động môi giới nhà ở phải đăng ký kinh doanh hoạt động môi giới nhà ở theo quy định của pháp luật. Chính phủ quy định cụ thể điều kiện tham gia hoạt động môi giới nhà ở. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở TW ban hành quy chế tổ chức hoạt động môi giới bất động sản nhà ở.

*Thanh tra thực hiện pháp luật về nhà ở:* Thanh tra chuyên ngành về xây dựng chịu trách nhiệm thanh tra việc thực hiện pháp luật về nhà ở. Cơ quan quản lý nhà ở địa phương chịu trách nhiệm thanh tra việc thực hiện pháp luật về nhà ở tại địa phương.

### **1.3 Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở**

*Quyền của chủ sở hữu nhà ở bao gồm:*

- 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, xác nhận những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận nhà ở.

*Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở, bao gồm:*

- 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 nhà ở.
- 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.
- 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.

## 1.4 Qui định về giao dịch nhà ở

Giao dịch về nhà ở gồm các hình thức mua bán, cho thuê, thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ và uỷ quyền quản lý nhà ở.

*Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch bao gồm:*

- Trong các giao dịch về mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý nhà ở thì nhà ở phải có các điều kiện: Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo quy định của pháp luật; Không có tranh chấp về quyền sở hữu; Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Trường hợp nhà ở cho thuê ngoài các điều kiện quy định trên, còn phải bảo đảm chất lượng, an toàn cho bên thuê nhà ở, cung cấp điện, nước, vệ sinh môi trường và các điều kiện thiết yếu khác.

*Điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở*

- Bên bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý nhà ở phải có các điều kiện: Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự; Cá nhân có năng lực hành vi dân sự; tổ chức bán, cho thuê nhà ở phải có chức năng kinh doanh nhà ở, trừ trường hợp tổ chức bán nhà ở không nhằm mục đích kinh doanh.
- Bên mua, thuê, thuê mua, đổi, nhận tặng cho, mượn, ở nhờ, được uỷ quyền quản lý nhà ở là tổ chức, cá nhân; nếu là cá nhân trong nước thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và phải có năng lực hành vi dân sự; nếu là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải thuộc diện được sở hữu, được thuê nhà ở tại Việt Nam; nếu là tổ chức thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh.

*Trình tự, thủ tục trong giao dịch về nhà ở*

- + Các bên trực tiếp hoặc thông qua người đại diện thoả thuận về mua bán, thuê, thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý nhà ở. Trường hợp pháp nhân tặng cho nhà ở thì phải có văn bản tặng cho.
- + Hợp đồng về nhà ở, văn bản tặng cho nhà ở phải thể hiện các nội dung sau đây:

- Tên và địa chỉ của các bên; Mô tả đặc điểm của nhà ở;
  - Giá và phương thức thanh toán nếu trong hợp đồng có thỏa thuận về giá;
  - Thời gian giao nhận nhà ở; thời gian bảo hành (nếu có); thời hạn cho thuê; cho mượn, cho ở nhờ; uỷ quyền quản lý;
  - Quyền và nghĩa vụ của các bên; Cam kết của các bên; Các thỏa thuận khác;
  - Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng hoặc ký văn bản; Chữ ký của các bên (nếu là tổ chức thì phải đóng dấu và ghi rõ chức vụ của người ký).
- + Hợp đồng về nhà ở phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với nhà ở tại đô thị, chứng thực của Ủy ban nhân dân xã đối với nhà ở tại nông thôn, trừ các trường hợp sau đây:
- Cá nhân cho thuê nhà ở dưới sáu tháng;
  - Bên bán, bên cho thuê nhà ở là tổ chức kinh doanh nhà ở;
  - Thuê mua nhà ở xã hội; Bên tặng cho nhà ở là tổ chức.
- + Bên mua, bên nhận tặng cho, bên đổi, bên được thừa kế nhà ở có trách nhiệm nộp hồ sơ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, trừ trường hợp bên bán nhà ở là tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở hoặc các bên có thỏa thuận khác.

## B/ NGHỊ ĐỊNH 90/2006/NĐ-CP QUY ĐỊNH CHI TIẾT VÀ HƯỚNG DẪN THI HÀNH LUẬT NHÀ Ở

Nghị định 90 /2006/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật Nhà ở bao gồm 8 chương 81 điều bao gồm :

Chương 1 :Những quy định chung.

Chương 2 : Phát triển nhà ở.

Mục 1 : Dự án phát triển nhà ở.

Mục 2 : Phát triển nhà ở thương mại.

Mục 3 : Phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Mục 4 Phát triển và quản lý nhà ở công vụ.

Chương 3: Hướng dẫn cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà ở.

Chương 4 : hướng dẫn về quản lý sử dụng nhà ở.

Chương 5 : hướng dẫn thủ tục mua bán nhà ở.

Chương 6 ; Hướng dẫn về việc sở hữu nhà của Việt kiều.

Chương 7 Quản lý nhà nước về nhà ở.

Chương 8 : Điều khoản thi hành.

Nghị định này quy định cụ thể một số nội dung về phát triển nhà ở, sở hữu nhà ở, giao dịch về nhà ở theo Luật nhà ở.

*Về phê duyệt các dự án phát triển nhà ở:* Dự án phát triển nhà ở do uỷ ban ND cấp tỉnh phê duyệt hoặc uỷ quyền cho UBND cấp Huyện phê duyệt đối với các dự án Nhà ở có Tổng mức đầu tư dưới 30 tỷ đồng

*Quyền lợi của chủ đầu tư nhà ở thương mại :* được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho các chủ đầu tư khác để XD nhà ở, thoả thuận với người có nhu cầu để huy động vốn ứng trước theo quy định Điều 39 Luật Nhà ở

*Vốn đầu tư của các dự án nhà ở công vụ là vốn ngân sách*

Nghị định này cũng qui định về Khung giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, Khung giá cho thuê nhà ở công vụ, Mẫu Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Mẫu Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Mẫu hợp đồng mua bán nhà ở, Mẫu hợp đồng thuê nhà ở xã hội, Mẫu hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội, Mẫu hợp đồng thuê nhà ở công vụ, Mẫu hợp đồng thuê nhà ở.

## C/ THÔNG TƯ 05/2006/TT-BXD HƯỚNG DẪN MỘT SỐ NỘI DUNG CỦA NGHỊ ĐỊNH 90/2006/NĐ-CP

### 3. Thông tư 05/2006/TT- BXD

Thông tư 05/2006/TT- BXD của Bộ Xây dựng Hướng dẫn một số nội dung của Nghị định 90/2005/NĐ- CP được ban hành ngày 1/11/2006. Thông tư này hướng dẫn cụ thể trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cụ thể đối với từng loại nhà nhà riêng lẻ, nhà chung cư , quy định nội dung của giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

## V. PHÁP LUẬT VỀ DÂN SỰ

## **IV.1. Những quy định pháp luật**

Pháp luật về dân sự được quy định cụ thể trong Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội nước Cộng hoà XHCN Việt Nam.

### ***IV.1.1. Chế độ sở hữu***

Nghĩa vụ tôn trọng ranh giới giữa các bất động sản (Điều 265): Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thoả thuận của các chủ sở hữu hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp. Người có quyền sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới trong khuôn viên đất phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất liền kề của người khác. Người sử dụng đất chỉ được trồng cây và làm các việc khác trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của mình và theo ranh giới đã được xác định; nếu rễ cây, cành cây vượt quá ranh giới thì phải xén rễ, tia cành phần vượt quá, trừ trường hợp có thoả thuận khác. Trong trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng thì người sử dụng đất có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung; không được lấn chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách.

- Quyền sở hữu đối với mốc giới ngăn cách các bất động sản (Điều 266):

Chủ sở hữu bất động sản liền kề chỉ được dựng cột mốc, hàng rào, xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình. Những người sử dụng đất liền kề có thể thoả thuận với nhau về việc dựng cột mốc, hàng rào, xây tường ngăn, trồng cây trên ranh giới để làm mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản; những vật mốc giới này là sở hữu chung của những người đó.

Trong trường hợp mốc giới ngăn cách chỉ do một bên tạo nên trên ranh giới và được chủ sở hữu BĐS liền kề đồng ý thì mốc giới ngăn cách đó là sở hữu chung, chi phí để xây dựng do bên tạo nên chịu, trừ trường hợp có thoả thuận khác; nếu chủ sở hữu bất động sản liền kề không đồng ý mà có lý do chính đáng thì chủ sở hữu đã dựng cột mốc, hàng rào, xây tường ngăn phải dỡ bỏ.

Đối với cây là mốc giới chung, các bên đều có nghĩa vụ bảo vệ; hoa lợi thu được từ cây được chia đều, trừ trường hợp có thoả thuận khác. Đối với mốc giới là tường nhà chung, chủ sở hữu bất động sản liền kề không được trở cửa sổ,

lỗ thông khí hoặc đục tường để đặt kết cấu xây dựng, trừ trường hợp được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý.

Trong trường hợp nhà xây riêng biệt nhưng tường sát nền nhau thì chủ sở hữu cũng chỉ được đục tường, đặt kết cấu xây dựng đến giới hạn ngăn cách tường của mình.

- Nghĩa vụ tôn trọng quy tắc xây dựng (Điều 267):

Khi xây dựng công trình, chủ sở hữu công trình phải tuân theo pháp luật về xây dựng, bảo đảm an toàn, không được xây vượt quá độ cao, khoảng cách mà pháp luật về xây dựng quy định và không được xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu bất động sản liền kề và xung quanh. Khi có nguy cơ xảy ra sự cố đối với công trình xây dựng, ảnh hưởng đến bất động sản liền kề và xung quanh thì chủ sở hữu công trình phải cho ngừng ngay việc xây dựng, sửa chữa hoặc dỡ bỏ theo yêu cầu của chủ sở hữu bất động sản liền kề và xung quanh hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường. Khi xây dựng công trình vệ sinh, kho chứa hoá chất độc hại và các công trình khác mà việc sử dụng có khả năng gây ô nhiễm môi trường, chủ sở hữu phải xây cách mốc giới một khoảng cách và ở vị trí hợp lý, phải bảo đảm vệ sinh, an toàn và không làm ảnh hưởng đến chủ sở hữu bất động sản liền kề và xung quanh.

#### ***IV.1.2. Hợp đồng mua bán nhà***

(Từ điều 440 đến Điều 455)

- Hình thức hợp đồng mua bán nhà ở: phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Nghĩa vụ của bên bán nhà ở. Thông báo cho bên mua về các hạn chế quyền sở hữu đối với nhà mua bán, nếu có; Bảo quản nhà ở đã bán trong thời gian chưa giao nhà ở cho bên mua; Giao nhà ở đúng tình trạng đã ghi trong hợp đồng kèm theo hồ sơ về nhà cho bên mua; Thực hiện đúng các thủ tục mua bán nhà ở theo quy trình của pháp luật.

- Quyền của bên bán nhà ở. Yêu cầu bên mua nhận nhà đúng thời hạn phương thức đã thoả thuận; hoàn thành các thủ tục mua bán nhà ở trong thời hạn đã thoả thuận; Không giao nhà khi chưa nhận đủ tiền nhà như đã thoả thuận.

- Nghĩa vụ của bên mua nhà ở: Trả đủ tiền mua nhà đúng thời hạn, theo phương thức đã thoả thuận; nếu không có thoả thuận về thời hạn và địa điểm trả tiền thì bên mua phải trả vào thời điểm bên bán giao nhà và tại nơi có nhà; Nhận nhà và hồ sơ về nhà đúng thời hạn đã thoả thuận; Trong trường hợp mua nhà đang cho thuê, phải bảo đảm quyền, lợi ích của người thuê như thoả thuận trong hợp đồng thuê khi thời hạn thuê còn hiệu lực.

- Quyền của bên mua nhà ở: Được nhận nhà kèm theo hồ sơ về nhà theo đúng tình trạng đã thoả thuận; Yêu cầu bên bán hoàn thành các thủ tục mua bán nhà ở trong thời hạn đã thoả thuận; Yêu cầu bên bán giao nhà đúng thời hạn; nếu không giao hoặc chậm giao nhà thì phải bồi thường thiệt hại.

- Mua nhà để sử dụng vào mục đích khác: Trong trường hợp pháp luật không có quy định khác thì các quy định tại các điều từ Điều 450 đến Điều 454 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với việc mua nhà sử dụng vào mục đích khác không phải là mua nhà ở.

#### ***IV.1.3. Những quy định về chuyển quyền sử dụng đất***

(Từ Điều 688 đến Điều 735)

Căn cứ xác lập quyền sử dụng đất (Điều 688): Đất đai thuộc hình thức sở hữu nhà nước, do Chính phủ thống nhất quản lý. Quyền sử dụng đất của cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, chủ thể khác được xác lập do Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất của cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, chủ thể khác cũng được xác lập do được người khác chuyển quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

- Hình thức chuyển quyền sử dụng đất (Điều 689): Việc chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện thông qua hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Việc thừa kế quyền sử dụng đất (Điều 690): Giá chuyển quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận hợp đồng do pháp luật quy định.

- Nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất (Điều 692): Cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, chủ thể khác sử dụng đất được pháp luật cho phép chuyển quyền sử dụng đất mới có quyền chuyển quyền sử dụng đất. Khi chuyển quyền sử dụng đất, các bên có quyền thoả thuận về nội dung của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất nhưng phải phù hợp với quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất

đai. Bên nhận chuyển QSD đất phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng thời hạn ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở địa phương tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất. Hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất: Việc chuyển QSD đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất (Từ Điều 693 đến Điều 735).

### **Những điểm cần lưu ý:**

Cần chú ý vấn đề mua bán bất động sản ngoài tuân thủ quy định của luật kinh doanh bất động sản phải phù hợp với quy định của luật dân sự

Vấn đề đặt cọc trong hợp đồng mua bán

Vấn đề thừa kế

Vấn đề chuyển nhượng ...

## **VI. PHÁP LUẬT VỀ ĐẦU TƯ**

### **V.1. Những quy định của pháp luật**

Văn bản pháp luật liên quan đến đầu tư gồm :

- Luật Đầu tư số 59/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005 của Quốc hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam.

- Nghị định 108/ 2006/NĐ- CP ngày 22/9/2006 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn Luật đầu tư

#### Các nội dung chính của Luật Đầu tư :

- Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư : Tại Điều 18 của Luật quy định về việc thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất : Nhà đầu tư có dự án đầu tư được thế chấp quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

- Trong ưu đãi đầu tư, tại Điều 36 quy định : Thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư không quá 50 năm ; đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế-xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế-xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, thuê đất không quá 70 năm ; Khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu nhà đầu tư chấp hành đúng pháp luật về đất đai và có nhu cầu tiếp tục sử

dụng đất thì sẽ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét gia hạn sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt ; Nhà đầu tư đầu tư trong lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư được miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về thuế.

- Triển khai thực hiện dự án, Điều 55 và 56 quy định :

+ Thuê, giao nhận đất thực hiện dự án : Đối với dự án đầu tư có yêu cầu sử dụng đất, nhà đầu tư liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền nơi thực hiện dự án để thực hiện thủ tục giao đất hợp đồng thuê đất ; Trình tự, thủ tục giao đất, thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai ; Trong trường hợp nhà đầu tư đã được bàn giao đất mà không tiến hành triển khai dự án trong thời hạn quy định hợp đồng sử dụng đất sai mục đích thì bị thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai và bị thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư ;

+ Chuẩn bị mặt bằng xây dựng : Đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng trước khi giao đất hợp đồng cho nhà đầu tư thuê đất ; Việc thu hồi đất và bồi thường, giải phóng mặt bằng được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai ;

Đối với trường hợp nhà đầu tư thuê lại đất của người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì nhà đầu tư có trách nhiệm tự tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Trường hợp nhà đầu tư đã có thoả thuận với người sử dụng đất về việc bồi thường, giải phóng mặt bằng mà người sử dụng đất không thực hiện các nghĩa vụ như đã thoả thuận thì UBND cấp có thẩm quyền nơi có dự án đầu tư có trách nhiệm tổ chức thực hiện giải phóng mặt bằng trước khi bàn giao mặt bằng cho nhà đầu tư theo quy định của pháp luật ;

Đối với dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai mà không phải thực hiện thủ tục thu hồi đất.

### **Những điểm cần lưu ý**

- Vấn đề quan hệ giữa Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Đầu tư.
- Vấn đề vốn pháp định và cách thức xác định vốn pháp định ngành nghề

kinh doanh bất động sản.

## V. PHÁP LUẬT VỀ XÂY DỰNG

Liên quan đến đầu tư kinh doanh bất động sản còn có Pháp luật về xây dựng bao gồm Luật Xây dựng và các nghị định hướng dẫn thi hành Luật.

### **A/Nội dung của Luật Xây dựng gồm :**

9 chương 123 điều ( Xem nội dung chi tiết tại phụ lục )

Nội dung cơ bản như sau :

Luật này quy định về hoạt động xây dựng, quyền và nghĩa vụ , quyền và nghĩa vụ của tổ chức cá nhân đầu tư xây dựng công trình và hoạt động xây dựng

Đôi tượng áp dụng luật này là tổ chức cá nhân trong nước, nước ngoài đầu tư xây dựng tại Việt nam.

Hoạt động xây dựng là các hoạt động gồm quy hoạch xây dựng , lập dự án XD, khảo sát xây dựng , thiết kế xây dựng, thi công xây dựng, giám sát thi công, đấu thầu , quản lý dự án đầu tư xây dựng .

Các khái niệm về hoạt động xây dựng và liên quan đến hoạt động xây dựng quy định tại Điều 3 Luật Xây dựng .

### 1/ Về quy hoạch xây dựng :

Quy hoạch Xd phải được lập , phê duyệt làm cơ sở cho các hoạt động xây dựng

Nhà nước có trách nhiệm lập quy hoạch hoặc huy động vốn cho công tác lập quy hoạch

Quy hoạch xây dựng gồm 3 loại : QHXD vùng; QHXD đô thị; QHXD điểm dân cư nông thôn.

Thẩm quyền phê duyệt quy hoạch vùng là Bộ Xây dựng tổ chức lập quy hoạch trình Thủ tướng phê duyệt sau khi đã có ý kiến các ngành.

Thẩm quyền phê duyệt quy hoạch XD đô thị :

-Bộ XD tổ chức lập trình Thủ tướng phê duyệt các đô thị mới liên tỉnh. UBND cấp tỉnh lập đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 trình HĐND thông qua, Bộ XD thẩm định, Thủ tướng phê duyệt .

- Đối với đô thị loại 3 UBND Cấp tỉnh tổ chức lập QH, HĐND tỉnh quyết định .

-UBND Huyện tổ chức lập QH đô thị loại 4,5, trình HĐND huyện thông

qua, UBND tỉnh phê duyệt .

## 2/ Dự án đầu tư XD công trình :

Khi đầu tư XD công trình phải lập dự án ,hoặc báo cáo kinh tế kỹ thuật

Nội dung chính của dự án đầu tư gồm 2 phần : phần thuyết minh có các nội dung chủ yếu sau : Mục tiêu, địa điểm, quy mô công suất, công nghệ, giải pháp kỹ thuật, nguồn vốn, tổng mức đầu tư, hình thức quản lý dự án, hình thức đầu tư, thời gian, hiệu quả đầu tư, an toàn, đánh giá tác động môi trường.

Phần thiết kế cơ sở gồm các bản vẽ thiết kế chính , phương án kiến trúc, kết cấu ,điền nước

## 3/ Khảo sát, thiết kế xây dựng:

Các yêu cầu đối với khảo sát xây dựng :

Nhiệm vụ khảo sát phải phù hợp theo bước thiết kế.

Nội dung khảo sát phải phù hợp với quy chuẩn tiêu chuẩn

Các yêu cầu của thiết kế : Phù

hợp với quy hoạch được duyệt Phù

hợp với thiết kế cơ sở của dự án

## 4/ Xây dựng công trình;

Khi xây dựng công trình phải tuân theo quy định của pháp luật về XD công trình

Xin phép xây dựng

Giải phóng mặt bằng

Đấu thầu thi công( Theo quy định của Luật đấu thầu )

XD công trình ( Quản lý thi công công trình theo quy định của Nghị định 209/2005/NĐ-CP về quản lý chất lượng )

Nghiệm thu công trình

## **B/ Nghị định 16/2005/NĐ-CP ngày 7/2/2005 về quản lý đầu tư XD công trình**

Nội dung chính của nghị định quy định về việc lập, thực hiện dự án đầu tư XD công trình, hợp đồng trong hoạt động xây dựng, điều kiện của các tổ chức tư vấn XD

- Quy định về nội dung dự án đầu tư , thẩm quyền thẩm định dự án

- Thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở của dự án
  - Quy định về hồ sơ thiết kế , các bước thiết kế
- Thủ tục cấp phép xây dựng
- thẩm quyền cấp phép xây dựng
- Quy định về lựa chọn nhà thầu xây dựng
- Các hình thức quản lý dự án đầu tư
- Các hợp đồng trong xây dựng
- Điều kiện năng lực của tổ chức cá nhân trong hoạt động XD : Quy định điều kiện và năng lực của người làm công tác tư vấn lập dự án , tư vấn thiết kế , khảo sát địa chất công trình, tư vấn giám sát, tư vấn đấu thầu
- Nghị định 16/2005/NĐ-CP cũng quy định về phân loại dự án đầu tư XD công trình

## VII. PHÁP LUẬT VỀ THƯƠNG MẠI

### VI.1. Những quy định pháp luật

Pháp luật về dân sự được quy định cụ thể trong Luật thương mại ngày

10/5/1997 của Quốc hội nước Cộng hoà XHCN Việt Nam.

#### VI.1.1. Môi giới thương mại

(Từ Điều 93 đến Điều 98)

- Người môi giới thương mại: Người môi giới thương mại là thương nhân làm trung gian cho các bên mua bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ thương mại trong việc đàm phán, ký kết hợp đồng mua bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ thương mại và được hưởng thù lao theo hợp đồng môi giới.

- Hợp đồng môi giới: Trung gian môi giới thương mại phải được xác lập bằng hợp đồng; Hợp đồng môi giới phải được lập thành văn bản với các nội dung chủ yếu sau đây: Tên, địa chỉ của các bên; Nội dung cụ thể về

việc môi giới; Mức thù lao; Thời hạn hiệu lực của hợp đồng môi giới.

- Nghĩa vụ của người môi giới: Người môi giới thương mại có những nghĩa vụ sau đây:

Thực hiện việc môi giới trung thực; Bảo quản các mẫu hàng hoá, tài liệu được giao để thực hiện việc môi giới và phải hoàn trả cho người được môi giới sau khi hoàn thành việc môi giới; Không được tiết lộ, cung cấp thông tin làm phương hại đến lợi ích của người được môi giới; Bồi thường thiệt hại do mình gây ra cho các bên được môi giới; Chịu trách nhiệm về tư cách pháp lý của các bên được môi giới, nhưng không chịu trách nhiệm về khả năng thanh toán của họ. Việc thực hiện hợp đồng giữa các bên được môi giới: Người môi giới không được tham gia vào việc thực hiện hợp đồng giữa các bên được môi giới, trừ trường hợp có uỷ quyền của người được môi giới.

- Quyền hưởng thù lao: Quyền hưởng thù lao của người môi giới phát sinh từ thời điểm các bên được môi giới đã ký hợp đồng.

- Thanh toán chi phí liên quan đến việc môi giới. Người môi giới có quyền yêu cầu người được môi giới thanh toán các chi phí hợp lý liên quan đến việc môi giới, kể cả trong trường hợp việc môi giới không mang lại kết quả cho các bên được môi giới.

### ***VI.1.2. Đấu giá hàng hoá***

(Điều 139, 140): Kinh doanh dịch vụ đấu giá hàng hoá: Thương nhân là pháp nhân có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật được phép kinh doanh dịch vụ đấu giá hàng hoá. Đấu giá hàng hoá: Việc thương nhân kinh doanh dịch vụ đấu giá hàng hoá được thực hiện theo quy định của Bộ luật dân sự và Quy chế bán đấu giá hàng hoá do Chính phủ quy định.

### ***VI.1.3. Quảng cáo thương mại***

(Từ Điều 186 đến Điều 197)

- Quảng cáo thương mại: Là hành vi thương mại của thương nhân nhằm giới thiệu hàng hoá, dịch vụ để xúc tiến thương mại.

- Quyền quảng cáo thương mại: Thương nhân có quyền quảng cáo về hoạt động sản xuất, hàng hoá, dịch vụ của mình hợp đồng thuê tổ chức kinh doanh dịch vụ quảng cáo thực hiện việc quảng cáo thương mại cho mình.

- Kinh doanh dịch vụ quảng cáo thương mại: Là hoạt động thương mại của thương nhân để thực hiện việc quảng cáo thương mại cho các thương nhân

khác; Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật, có yêu cầu kinh doanh dịch vụ quảng cáo thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; Chính phủ quy định các điều kiện kinh doanh dịch vụ quảng cáo thương mại.

- Sản phẩm quảng cáo thương mại: Gồm những thông tin bằng hình ảnh, âm thanh, chữ viết, biểu tượng chứa đựng nội dung quảng cáo thương mại.

- Phương tiện quảng cáo thương mại: Là các công cụ được sử dụng để giới thiệu các sản phẩm quảng cáo thương mại.

Phương tiện quảng cáo thương mại gồm:

- 1- Các phương tiện thông tin đại chúng;
- 2- Các phương tiện truyền tin;
- 3- Các loại ấn phẩm;
- 4- Các loại bảng, biển, pa-nô, áp phích;
- 5- Các phương tiện quảng cáo thương mại khác.

- Bảo hộ sản phẩm quảng cáo thương mại và hoạt động quảng cáo thương mại hợp pháp: Thương nhân có quyền đăng ký quyền sở hữu công nghiệp đối với sản phẩm quảng cáo thương mại do mình sáng tạo ra theo quy định của pháp luật và được Nhà nước bảo hộ; Nhà nước bảo hộ và tạo điều kiện thuận lợi đối với các thương nhân hoạt động quảng cáo thương mại hợp pháp.

- Các quảng cáo thương mại bị cấm: Quảng cáo hàng hoá, dịch vụ mà Nhà nước cấm kinh doanh quảng cáo; Quảng cáo sản phẩm, hàng hoá chưa được phép lưu thông, dịch vụ chưa được phép kinh doanh trên thị trường Việt Nam tại thời điểm quảng cáo; Lợi dụng quảng cáo thương mại gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, cá nhân và các thương nhân khác; Quảng cáo có sử dụng hình ảnh, hành động, âm thanh, tiếng nói, chữ viết, biểu tượng, màu sắc, ánh sáng trái với truyền thống lịch sử, văn hoá, đạo đức, thuần phong mỹ tục Việt Nam và trái với quy định của pháp luật; Quảng cáo bằng việc sử dụng phương pháp so sánh hàng hoá, dịch vụ của mình với hàng hoá, dịch vụ cùng loại của thương nhân khác bắt chước sản phẩm quảng cáo của một thương nhân khác, gây nhầm lẫn cho khách hàng; Quảng cáo sai với sự thật của hàng hoá, dịch vụ về một trong các nội dung sau: quy cách, chất lượng, giá cả, công dụng, kiểu dáng, chủng loại, bao bì, phương thức phục vụ, thời hạn bảo hành.

- Sử dụng phương tiện quảng cáo thương mại: Việc sử dụng các phương

tiện quảng cáo thương mại quy định tại Điều 190 của Luật này phải tuân thủ các quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam; Trong sử dụng các phương tiện quảng cáo thương mại phải bảo đảm các yêu cầu sau đây: a) Tuân thủ quy hoạch về quảng cáo; không gây ảnh hưởng xấu đến cảnh quan, môi trường, trật tự an toàn giao thông, an toàn xã hội; b) Đúng với mức độ, thời lượng, thời điểm quy định đối với từng loại phương tiện thông tin đại chúng.

Quảng cáo thương mại của thương nhân nước ngoài tại Việt Nam. Thương nhân nước ngoài được phép hoạt động thương mại tại Việt Nam được quảng cáo về hoạt động sản xuất, hàng hoá, dịch vụ của mình tại Việt Nam phù hợp với các quy định của Luật này;

Thương nhân nước ngoài chưa được phép hoạt động thương mại tại Việt Nam phải thuê tổ chức kinh doanh dịch vụ quảng cáo thương mại Việt Nam thực hiện.

Hợp đồng dịch vụ quảng cáo thương mại: Việc thuê dịch vụ quảng cáo thương mại phải được xác lập bằng hợp đồng; Hợp đồng dịch vụ quảng cáo thương mại phải được lập thành văn bản với những nội dung chủ yếu sau đây:

- a/ Tên, địa chỉ các bên ký kết hợp đồng;
- b/ Sản phẩm quảng cáo thương mại;
- c/ Phương thức, phương tiện quảng cáo thương mại;
- d/ Thời gian, phạm vi quảng cáo thương mại;
- e/ Phí dịch vụ, các chi phí khác có liên quan.

- Quyền và nghĩa vụ của các bên thuê quảng cáo thương mại: Lựa chọn hình thức, nội dung, phương tiện, phạm vi và thời hạn quảng cáo thương mại; Cung cấp thông tin trung thực, chính xác về hoạt động sản xuất, hàng hoá, dịch vụ thương mại và chịu trách nhiệm về các thông tin này; Kiểm tra, giám sát việc thực hiện hợp đồng dịch vụ quảng cáo thương mại; Trả phí dịch vụ quảng cáo theo thoả thuận trong hợp đồng.

- Quyền và nghĩa vụ của bên làm dịch vụ quảng cáo thương mại: Ký kết hợp đồng với bên thuê quảng cáo thương mại phù hợp với GCN đăng ký kinh doanh giấy phép sử dụng phương tiện quảng cáo; Yêu cầu bên thuê quảng cáo thương mại cung cấp thông tin quảng cáo trung thực, chính xác và theo đúng thời hạn của hợp đồng; Thực hiện dịch vụ quảng cáo thương mại theo thoả thuận trong hợp đồng; Được nhập khẩu vật tư, nguyên liệu và các sản phẩm

quảng cáo thương mại cần thiết cho hoạt động dịch vụ quảng cáo của mình theo quy định của pháp luật; Nhận phí dịch vụ quảng cáo theo thoả thuận trong hợp đồng.

#### ***VI.1.4. Giải quyết tranh chấp thương mại***

Tranh chấp thương mại: Là tranh chấp phát sinh do việc không thực hiện hợp đồng trong hoạt động thương mại.

- Hình thức giải quyết tranh chấp: trước hết phải được giải quyết thông qua thương lượng hoà giải không đạt kết quả thì được giải quyết tại Trọng tài Toà án. Thủ tục giải quyết tranh chấp thương mại tại Trọng tài, Toà án được tiến hành theo các thủ tục tố tụng của Trọng tài, Toà án mà các bên lựa chọn.

- Thẩm quyền giải quyết tranh chấp thương mại với thương nhân nước ngoài. Đối với các tranh chấp thương mại với thương nhân nước ngoài, nếu các bên không có thoả thuận phù hợp điều ước quốc tế mà nước Cộng hoà XHCN Việt Nam ký kết tham gia không có quy định thì tranh chấp được giải quyết tại Toà án Việt Nam.

### ***VI.1.2. Những điểm cần lưu ý***

Quan hệ giữa Luật Thương mại và Luật Kinh doanh bất động sản: Nhà và đất là hàng hoá do vậy cũng chịu sự chi phối của Luật Thương mại trong giao dịch.

## **VIII. LUẬT DOANH NGHIỆP 2005**

Luật doanh nghiệp quy định về việc thành lập, tổ chức quản lý và hoạt động của công ty TNHH, công ty cổ phần,...

Đối tượng áp dụng là tất cả các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế.

Luật doanh nghiệp có 9 chương 172 điều, nội dung chính được tóm tắt như sau :

#### **Chương 1 : Những quy định chung:**

Quy định về phạm vi áp dụng, giải thích từ ngữ,

Quy định quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp : doanh nghiệp được phép tự

chủ trong kinh doanh, thuê lao động, định đoạt tài sản, khiếu nại theo quy định của pháp luật

Nghĩa vụ của doanh nghiệp : kinh doanh đúng ngành nghề đã đăng ký kinh doanh, thực hiện sổ sách kế toán theo quy định, đăng ký, kê khai, nộp thuế, đảm bảo quyền lợi của người lao động, thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước ( điều 9)

## **Chương II Thành lập doanh nghiệp và đăng ký kinh doanh**

Quy định về quyền được thành lập doanh nghiệp của tổ chức cá nhân trong nước và nước ngoài

Quy định trình tự đăng ký kinh doanh

Quy định về hồ sơ xin đăng ký kinh doanh của từng loại doanh nghiệp

## **Chương III Công ty trách nhiệm hữu hạn**

Công ty TNHH là doanh nghiệp trong đó thành viên có thể là tổ chức hoặc cá nhân, số lượng thành viên không vượt quá 50, Công ty TNHH không được phát hành cổ phiếu

Luật cũng quy định quyền và nghĩa vụ của các thành viên,

Cơ cấu tổ chức của bộ máy quản lý công ty

Hội đồng thành viên số lượng, quyền hạn của hội đồng thành viên quy định trong điều lệ công ty

Hội đồng thành viên có quyền quyết định chiến lược phát triển của công ty, tăng, giảm vốn điều lệ, bầu chủ tịch hội đồng thành viên....

Cơ cấu tổ chức gồm Giám đốc, các phó giám đốc, các phòng ban chuyên môn nghiệp vụ

Công ty TNHH một thành viên là công ty do 1 tổ chức, hoặc 1 cá nhân làm chủ sở hữu

## **Chương IV: Công ty cổ phần**

Công ty cổ phần do nhiều cổ đông góp cổ phần Công ty cổ phần có quyền huy động vốn bằng cách phát hành chứng khoán

Cổ phần có nhiều loại ;

Cổ phần ưu đãi, cổ phần phổ thông, ( Cổ phần phổ thông không được phép chuyển thành cổ phần ưu đãi

cổ phiếu là chứng chỉ do công ty cổ phần phát hành , cổ phiếu có thể chào bán hoặc chuyển nhượng

Công ty cổ phần có quyền phát hành trái phiếu

Cơ cấu tổ chức của công ty cổ phần có hội đồng quản trị trong đó có chủ tịch HĐQT. tổng giám đốc hoặc giám đốc là người đại diện theo pháp luật

### **Chương V: Công ty hợp danh**

Công ty hợp danh có ít nhất 2 thành viên là chủ sở hữu chung công ty cùng nhau kinh doanh dưới 1 tên chung

Công ty hợp danh không được phát hành chứng khoán,

### **Chương VI: doanh nghiệp tư nhân**

Doanh nghiệp tư nhân do 1 cá nhân làm chủ ,tự chịu trách nhiệm

### **Chương VII: Nhóm công ty**

Nhóm công ty là tập hợp nhiều công ty có quan hệ gắn bó lâu dài với nhau về lợi ích kinh tế

Có nhiều hình thức :

Công ty mẹ, Công ty con

Tập đoàn kinh tế

Luật doanh nghiệp còn quy định những nguyên tắc tổ chức lại, giải thể, phá sản,... doanh nghiệp.

# CHUYÊN ĐỀ 2: THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

## A. TỔNG QUAN VỀ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỊ TRƯỜNG BĐS:

### **I. Về bất động sản:**

#### ***1. Khái niệm bất động sản:***

Cho đến nay hầu hết các nước trên thế giới đều phân loại tài sản theo luật cổ La mã, tức là phân loại tài sản thành “Bất động sản” và “Động sản”. Như vậy BĐS không chỉ là đất đai, của cải trong lòng đất mà còn là tất cả những gì được tạo ra do sức lao động của con người gắn liền với đất đai như các công trình xây dựng, mùa màng, cây trồng... và tất cả những gì liên quan đến đất đai hay gắn liền với đất đai theo không gian 3 chiều (chiều cao, chiều sâu, chiều rộng) để tạo thành một dạng vật chất có cấu trúc và công năng được xác định.

Ở nước ta cũng tiếp cận với cách đặt vấn đề như vậy, nên Bộ luật Dân sự 2005 đã quy định “Bất động sản (BDS) là các tài sản 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” (Điều 174).

#### ***2. Phân loại bất động sản:***

BDS được phân chia thành nhiều loại, với đặc điểm và yêu cầu sử dụng rất khác nhau. Trong quá trình quản lý cần phân loại BDS theo đặc điểm hình thành và khả năng tham gia thị trường của từng loại để bảo đảm cho việc xây dựng chính sách phát triển và quản lý thị trường BDS phù hợp với tình hình thực tế. Từ kinh nghiệm của nhiều nước và kết quả nghiên cứu ở nước ta, BDS có thể phân thành ba nhóm: BDS có đầu tư xây dựng, BDS không đầu tư xây dựng và BDS đặc biệt.

Nhóm 1: BDS có đầu tư xây dựng gồm: BDS nhà ở, BDS nhà xưởng và công trình thương mại-dịch vụ, BDS hạ tầng (hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội) BDS là trụ sở làm việc v.v.. Trong nhóm BDS có đầu tư xây dựng thì nhóm BDS nhà đất (bao gồm đất đai và các tài sản gắn liền với đất đai) là nhóm BDS cơ bản, chiếm tỷ trọng rất lớn, tính chất phức tạp rất cao và chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố chủ quan và khách quan. Nhóm này có tác động rất lớn đến quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước cũng như phát triển đô thị bền vững. Nhưng quan trọng hơn là nhóm BDS này chiếm tuyệt đại đa số các giao dịch trên thị trường BĐS ở nước ta cũng như trên thế giới.

Nhóm 2: BĐS không đầu tư xây dựng: BĐS thuộc nhóm này chủ yếu là đất nông nghiệp (dưới dạng tư liệu sản xuất) bao gồm các loại đất nông nghiệp, đất rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất hiếm, đất chưa sử dụng v.v..

Nhóm 3: BĐS đặc biệt là những BĐS như các công trình bảo tồn quốc gia, di sản văn hoá vật thể, nhà thờ họ, đình chùa, miếu mạo, nghĩa trang v.v... Đặc điểm của nhóm này là khả năng tham gia thị trường rất thấp.

Việc phân chia BĐS theo ba nhóm trên đây là rất cần thiết để bảo đảm cho việc xây dựng cơ chế chính sách phù hợp và xác định mô hình quản lý đối với thị trường BĐS.

### **3. Đặc điểm của bất động sản:**

BĐS có những đặc điểm riêng nhất sau chủ yếu sau đây:

- Tính cố định
- Tính cá biệt
- Giá trị phụ thuộc vào mục đích sử dụng
- Tính tăng trị
- Giao dịch các quyền và lợi ích của bất động sản
- Các thuộc tính khác

#### **3.1. Tính cố định:**

Một thuộc tính của bất động sản phân biệt với các tài sản khác là tính cố định không di chuyển được. Tính cố định theo nghĩa rộng là khi một địa phương khan hiếm hàng hóa bất động sản không thể đưa bất động sản ở địa phương khác về bán các hàng hóa khác như mỳ tôm, sữa, xà phòng... Tính cố định làm cho bất động sản không thể đem ra chợ bán như các hàng hóa khác mà đòi hỏi có một phương thức giới thiệu và giao dịch khác.

#### **3.2. Tính cá biệt và khan hiếm**

Đặc điểm này của BĐS xuất phát từ tính cá biệt và tính khan hiếm của đất đai. Tính khan hiếm của đất đai là do diện tích bề mặt trái đất là có hạn. Tính khan hiếm cụ thể của đất đai là giới hạn về diện tích đất đai của từng miếng đất, khu vực, vùng, địa phương, lãnh thổ v.v.. Chính vì tính khan hiếm, tính cố định và không di dời được của đất đai nên hàng hoá BĐS có tính cá biệt. Trong cùng một khu vực nhỏ kể cả hai BĐS cạnh nhau đều có những yếu tố

không giống nhau. Trên thị trường BĐS khó tồn tại hai BĐS hoàn toàn giống nhau vì chúng có vị trí không gian khác nhau kể cả hai công trình cạnh nhau và cùng xây theo một thiết kế. Ngay trong một toà cao ốc thì các căn phòng cũng có hướng và cấu tạo nhà khác nhau. Ngoài ra, chính các nhà đầu tư, kiến trúc sư đều quan tâm đến tính dị biệt hoặc để tạo sự hấp dẫn đối với khách hàng hoặc thoả mãn sở thích cá nhân v.v..

### *3.3. Tính giá trị phụ thuộc vào mục đích sử dụng*

Một mảnh đất khi quy hoạch sử dụng để trồng cây nông nghiệp có giá trị khác, khi quy hoạch thành đất đô thị để xây dựng nhà ở giá trị sẽ lớn rất nhiều và nếu quy hoạch làm khu thương mại giá trị càng khác. Hoặc một ngôi nhà đang ở trong ngõ xóm, Nhà nước quy hoạch mở đường đi qua giá trị nhà sẽ tăng lên rất nhiều... Đặc điểm này đòi hỏi cá chuyên gia định giá bất động sản phải rất quan tâm đặc biệt là vấn đề quy hoạch.

### *3.4. Tính tăng trị*

Một thuộc tính đặc biệt của bất động sản là tính tăng trị theo thời gian.

Đặc điểm này lý giải vấn đề khi các công ty thành công ở các lĩnh vực khác đều quay sang đầu tư bất động sản để bảo toàn vốn.

### *3.5. Giao dịch các quyền và lợi ích của bất động sản*

Hàng hóa bất động sản khác các hàng hóa khác. Với hàng hóa khác khi mua ta đem nó về , ngược lại với bất động sản khi mua ta phải đến với nó. Như vậy giao dịch bất động sản không phải là giao dịch bản thân bất động sản mà là giao dịch các quyền và lợi ích chứa đựng trong bất động sản. Thuộc tính này đòi hỏi khi giao dịch bất động sản, định giá bất động sản phải đặc biệt quan tâm đến lợi ích mà bất động sản đem lại.

### *3.6. Các thuộc tính khác*

#### 3.6.1. Tính bền lâu

Do đất đai là tài sản do thiên nhiên ban tặng, một loại tài nguyên được xem như không thể bị huỷ hoại, trừ khi có thiên tai, xói lở, vùi lấp. Đồng thời, các vật kiến trúc và công trình xây dựng trên đất sau khi xây dựng hoặc sau một thời gian sử dụng được cải tạo nâng cấp có thể tồn tại hàng trăm năm hoặc lâu hơn nữa. Vì vậy, tính bền lâu của BĐS là chỉ tuổi thọ của vật kiến trúc và công trình xây dựng.

Cần phân biệt “tuổi thọ vật lý” và “tuổi thọ kinh tế” của BĐS. Tuổi thọ kinh tế chấm dứt trong điều kiện thị trường và trạng thái hoạt động bình thường mà chi phí sử dụng BĐS lại ngang bằng với lợi ích thu được từ BĐS đó. Tuổi thọ vật lý dài hơn tuổi thọ kinh tế khá nhiều vì nó chấm dứt khi các kết cấu chịu lực chủ yếu của vật kiến trúc và công trình xây dựng bị lão hoá và hư hỏng, không thể tiếp tục an toàn cho việc sử dụng. Trong trường hợp đó, nếu xét thấy tiến hành cải tạo, nâng cấp BĐS thu được lợi ích lớn hơn là phá đi và xây dựng mới thì có thể kéo dài tuổi thọ vật lý để “chứa” được mấy lần tuổi thọ kinh tế. Thực tế, các nước trên thế giới đã chứng minh tuổi thọ kinh tế của BĐS có liên quan đến tính chất sử dụng của BĐS đó. Nói chung, tuổi thọ kinh tế của nhà ở, khách sạn, nhà hát là trên 40 năm; của tuổi thọ kinh tế nhà xưởng công nghiệp, nhà ở phổ thông là trên 45 năm v.v.. Chính vì tính chất lâu bền của hàng hoá BĐS là do đất đai không bị mất đi, không bị thanh lý sau một quá trình sử dụng, lại có thể sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau, nên hàng hoá BĐS rất phong phú và đa dạng, không bao giờ cạn.

### 3.6.2. Tính chịu sự ảnh hưởng lẫn nhau

BĐS chịu sự ảnh hưởng lẫn nhau rất lớn, giá trị của một BĐS này có thể bị tác động của BĐS khác. Đặc biệt, trong trường hợp Nhà nước đầu tư xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng sẽ làm tăng vẻ đẹp và nâng cao giá trị sử dụng của BĐS trong khu vực đó. Trong thực tế, việc xây dựng BĐS này làm tôn thêm vẻ đẹp và sự hấp dẫn của BĐS khác là hiện tượng khá phổ biến.

### 3.6.3. Tính thích ứng

Lợi ích của BĐS được sinh ra trong quá trình sử dụng. BĐS trong quá trình sử dụng có thể điều chỉnh công năng mà vẫn giữ được những nét đặc trưng của nó, đồng thời vẫn đảm bảo yêu cầu sử dụng của người tiêu dùng trong việc thoả mãn nhu cầu sinh hoạt, sản xuất-kinh doanh và các hoạt động khác.

### 3.6.4. Tính phụ thuộc vào năng lực quản lý:

Hàng hoá BĐS đòi hỏi khả năng và chi phí quản lý cao hơn so với các hàng hoá thông thường khác. Việc đầu tư xây dựng BĐS rất phức tạp, chi phí lớn, thời gian dài. Do đó, BĐS đòi hỏi cần có khả năng quản lý thích hợp và tương xứng.

### 3.6.5. Mang nặng yếu tố tập quán, thị hiếu và tâm lý xã hội:

Hàng hoá BĐS chịu sự chi phối của các yếu tố này mạnh hơn các hàng hoá thông thường khác.

Nhu cầu về BĐS của mỗi vùng, mỗi khu vực, mỗi quốc gia là rất khác nhau, phụ thuộc vào thị hiếu, tập quán của người dân sinh sống tại đó.

Yếu tố tâm lý xã hội, thậm chí cả các vấn đề tín ngưỡng, tôn giáo, tâm linh v.v.. chi phối nhu cầu và hình thức BĐS.

#### **4. Các quyền về tài sản (bất động sản)**

##### **a) Quyền sở hữu**

Khi nghiên cứu về tài sản nói chung và bất động sản nói riêng, sẽ chẳng phản ánh lên điều gì nếu không gắn tài sản hoặc bất động sản đó với các quyền cụ thể đối với chúng. Các quyền về tài sản là bình đẳng đối với mọi thể nhân và pháp nhân. Có 6 quyền cơ bản gắn với quyền sở hữu, đó là:

- Quyền sử dụng và hưởng lợi từ bất động sản;
- Quyền bán bất động sản;
- Quyền cho thuê hoặc cho mượn bất động sản;
- Quyền nhận hoặc nhường bất động sản;
- Quyền cho, tặng bất động sản;
- Quyền chối bỏ bất cứ quyền nào đối với bất động sản.

Tất cả các quyền nói trên đều được hiểu là quyền sở hữu hợp pháp. Mỗi một quyền liên quan đến khả năng chiếm hữu, sử dụng, thừa hưởng và loại bỏ một quyền lợi. Ngoài ra, còn có những quyền về bất động sản chỉ giành cho Nhà nước, như quyền thu thuế bất động sản, quyền trưng dụng tài sản sở hữu riêng để sử dụng cho mục đích công cộng, quyền nhận (sung công) bất động sản không có người thừa kế.

Tập hợp những quyền này có thể ví như một bó đuũa mà mỗi chiếc đại diện cho một quyền của quyền sở hữu. Quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao trong nhiều hoàn cảnh khác nhau, nhưng không bao giờ chúng được chuyển giao cùng một lúc.

##### **b) Quyền đối với tài sản (bất động sản) của người khác**

Khác với chủ sở hữu tài sản được làm tất cả những gì pháp luật cho phép đối với tài sản mình sở hữu, người được quyền sử dụng tài sản của người khác chỉ giới hạn hành vi của họ đối với tài sản đó trong những hình thức nhất định do pháp luật qui định. Nội dung cơ bản của quyền đối với tài sản của người khác bao gồm:

- Quyền đi qua, chuyên tài sản hoặc đồ vật qua đất của người khác;
- Quyền chẵn đất gia súc trên đất hoặc đi qua đất của người khác;
- Quyền lấy nước hay tiêu nước qua thửa đất liền kề (trong canh tác nông nghiệp);
- Quyền được lấp đặt, xây cất công trình trên đất của người khác (lấp đặt đường ống dẫn nước, dẫn khí đốt, đường dây tải điện, đường dây điện thoại hoặc mở lối đi).
- Người có quyền đối với bất động sản của người khác không được gây hại cho thửa đất mà họ được quyền sử dụng và phải đền bù nếu không có thoả thuận với chủ sở hữu thửa đất mà mình được quyền sử dụng

## **II. Về thị trường BĐS và thị trường BĐS nhà đất:**

### **1. Thế nào là thị trường ?**

Thị trường là phạm trù kinh tế tổng hợp gắn liền với quá trình sản xuất và lưu thông hàng hoá. Thừa nhận sản xuất hàng hoá không thể phủ định sự tồn tại khách quan của thị trường. Qua nghiên cứu và phân tích lí thuyết về thị trường của các nhà kinh điển ta thấy một số vấn đề cần lưu ý:

Thị trường là nơi trao đổi hàng hoá được sản xuất ra cùng với các quan hệ kinh tế giữa người với người liên kết với nhau thông qua trao đổi hàng hoá. Thị trường hiểu theo nghĩa rộng là chỉ các hiện tượng kinh tế được phản ánh thông qua trao đổi và lưu thông hàng hoá cùng quan hệ kinh tế và mối liên kết kinh tế giữa người với người để từ đó liên kết họ với nhau. Thị trường hiểu theo nghĩa hẹp là chỉ khu vực và không gian trao đổi hàng hoá.

Một thị trường phát triển bao gồm 3 yếu tố sau đây:

- *Chủ thể thị trường*: là chỉ chủ thể pháp nhân kinh tế có lợi ích kinh tế độc lập; có quyền quyết định một cách độc lập về các hoạt động kinh doanh của mình, có quyền nhân danh mình tham gia các quan hệ pháp luật. Chủ thể thị trường BĐS ở nước ta bao gồm các tổ chức kinh tế, cá nhân, các đoàn thể xã hội và các pháp nhân khác.
- *Khách thể thị trường*: là sản phẩm hữu hình hoặc vô hình được trao đổi thông qua thị trường, sản phẩm có thể tồn tại trên thực tế hoặc có trong tương lai.

- *Giới trung gian thị trường*: Là các môi giới, cầu nối hữu hình hoặc vô hình liên kết giữa các chủ thể thị trường. Giới trung gian thị trường bao gồm hệ thống môi giới liên hệ giữa những người sản xuất, giữa những người tiêu dùng, giữa những người sản xuất và tiêu dùng, giữa những người sản xuất cùng loại, giữa những người tiêu dùng cùng loại và người tiêu dùng khác loại. Trong kinh tế thị trường, thông tin thị trường, người trung gian giao dịch (môi giới), trọng tài giao dịch, văn phòng tư vấn đều là giới trung gian thị trường.

Theo nghĩa đen nguyên thủy thị trường là "cái chợ".

Từ sự phân tích trên đây, có thể đi đến một khái niệm đầy đủ về thị trường bất động sản như sau:

*Thị trường bất động sản được hiểu là nơi mà người mua bất động sản và người bán bất động sản giao dịch với nhau. Người mua và người bán có thể ở cùng một địa điểm như trường hợp bán đấu giá, họ cũng có thể liên hệ với nhau qua các trung gian (công ty tư vấn nhà đất) hoặc qua mạng internet hoặc qua hệ thống thông tin liên lạc khác. Chính trong thị trường bất động sản, giá cả bất động sản được xác định.*

Khái niệm thị trường chỉ ra rằng bất động sản có thể mua bán giữa người người mua và người bán mà không có sự hạn chế nào trong hoạt động của mình. Mỗi bên đều rất nhạy cảm trước quan hệ cung cầu và các yếu tố khác ảnh hưởng đến việc định giá cũng như khả năng kiến thức và sự nắm bắt về tính hữu dụng của Bất động sản, về nhu cầu và ước muốn của các bên.

Có một điều cần lưu ý khi đề cập đến thị trường bất động sản, đó là quyền sở hữu đất đai. Đối với những quốc gia đất đai thuộc sở hữu tư nhân, thị trường đất đai về ý nghĩa chung là thị trường giao dịch đất đai, hàng hoá lưu thông trên thị trường là đất đai đã được thương phẩm hoá (đất đai được đầu tư, khai thác và được dùng như một hàng hoá để thực hiện việc kinh doanh, mua bán, cho thuê; cũng dùng nguyên tắc kinh doanh hàng hoá để kinh doanh đất đai). Đối với những nước XHCN như Trung Quốc và nước ta, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, thị trường đất đai về ý nghĩa chung được hiểu là *thị trường quyền sử dụng đất*. Đối tượng chủ yếu của kinh doanh đất đai thương phẩm là quyền sử dụng đất. Nói chung ở nước ta cũng như ở Trung Quốc không có việc chuyển giao quyền sở hữu đất.

Cũng như nhiều thị trường khác, ngày nay *thị trường bất động sản không chỉ mang tính khu vực mà còn mang tính quốc gia và tính quốc tế*. Các giao

dịch diễn ra trên thị trường bất động sản khu vực thường quan tâm giải quyết những vấn đề mang tính chi tiết, cụ thể của cả bên mua và bên bán như vị trí, hình thể, qui mô, kích thước thửa đất; những tiện ích khi sử dụng bất động sản hay giá bán bất động sản; hình thức và phương thức thanh toán, v.v... Nhưng các giao dịch diễn ra trong thị trường bất động sản quốc gia hay quốc tế thường chủ yếu quan tâm tới lĩnh vực đầu tư tìm kiếm lợi nhuận tối đa của các bên mua và bên bán. Vì vậy, chủ thể giao dịch chủ yếu trong thị trường này là Nhà nước, các nhà đầu tư, các doanh nghiệp trong nước và nước ngoài; khách thể giao dịch chủ yếu là các loại đất công nghiệp, thương mại - dịch vụ và tập trung tại các đô thị, vùng ven đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất và các đặc khu kinh tế.

Việc phân biệt thị trường khu vực, thị trường quốc gia hay quốc tế chủ yếu để giúp người định giá nhận dạng thị trường bất động sản trong quá trình phân tích, đánh giá. Trên thực tế, không có một thị trường nào tồn tại một cách độc lập, chúng luôn đan xen, tác động lẫn nhau thành một thị trường thống nhất.

Những vị trí vừa và nhỏ thích hợp việc xây dựng nhà ở là mối quan tâm của các nhà đầu tư phát triển địa phương. Những khu đất lớn giành cho sự đầu tư phát triển khu dân cư hay khu thương mại – dịch vụ là mối quan tâm của các nhà đầu tư phát triển lớn. Các tổ chức đầu tư phát triển quốc tế còn có kinh doanh tại nhiều địa điểm ở nhiều nước để tranh thủ những điều kiện thuận lợi trong bối cảnh toàn cầu hóa về kinh tế.

## ***2. Khái niệm về thị trường BĐS***

### ***2.1. Khái niệm về thị trường BĐS:***

Dựa trên các phân tích lí luận nêu trên, các chuyên gia kinh tế cũng như các nhà nghiên cứu về BĐS trong nước cũng như quốc tế đã đưa ra một số khái niệm sau đây về thị trường BĐS:

- Khái niệm 1: thị trường bất động sản là nơi hình thành các quyết định về việc ai tiếp cận được BĐS và BĐS đó được sử dụng như thế nào và vì mục đích gì.

- Khái niệm 2: thị trường bất động sản là đầu mối thực hiện và chuyên dịch giá trị của hàng hoá BĐS.

- Khái niệm 3: thị trường bất động sản là “nơi” diễn ra các hoạt động mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và các dịch vụ có liên quan như môi giới, tư vấn... giữa các chủ thể trên thị trường mà ở đó vai trò quản lý nhà nước

đối với thị trường BĐS có tác động quyết định đến sự thúc đẩy phát triển hay kìm hãm hoạt động kinh doanh đối với thị trường BĐS.

- Khái niệm 4: thị trường bất động sản là "nơi" tiến hành các giao dịch về BĐS gồm chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và các dịch vụ hỗ trợ như môi giới, tư vấn..

Như vậy, hiện có rất nhiều quan niệm khác nhau về thị trường BĐS, sau khi tổng hợp các kết quả nghiên cứu, chúng tôi đề xuất một số khái niệm về thị trường BĐS như sau:

Thị trường BĐS là quá trình giao dịch hàng hoá BĐS giữa các bên có liên quan. Là “nơi” diễn ra các hoạt động mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và các dịch vụ có liên quan như trung gian, môi giới, tư vấn... liên quan đến BĐS như trung gian, môi giới, tư vấn... giữa các chủ thể trên thị trường mà ở đó vai trò quản lý nhà nước có tác động quyết định đến sự thúc đẩy phát triển hay kìm hãm hoạt động kinh doanh trên thị trường BĐS.

## *2.2. Khái niệm về thị trường bất động sản:*

Thị trường BĐS nhà đất được coi là một bộ phận chủ yếu của thị trường BĐS, hàng hóa lưu thông trên thị trường là BĐS. Chính vì vậy, chúng ta có thể định nghĩa thị trường BĐS nhà đất là quá trình giao dịch hàng hoá BĐS giữa các bên có liên quan. Là “nơi” diễn ra các hoạt động mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và các dịch vụ có liên quan đến BĐS như trung gian, môi giới, tư vấn... giữa các chủ thể trên thị trường mà ở đó vai trò quản lý nhà nước đối với có tác động quyết định đến sự thúc đẩy hay kìm hãm sự phát triển của thị trường BĐS nhà đất.

Trong giáo trình này, bắt đầu từ các phần tiếp theo đây, để đảm bảo phạm vi nghiên cứu, chúng ta sẽ coi thị trường BĐS ở đây là thị trường BĐS nhà đất và thống nhất tên gọi là thị trường BĐS.

## **3. Đặc điểm thị trường BĐS nói chung và thị trường BĐS Việt Nam:**

### *3.1. Đặc điểm thị trường BĐS nói chung:*

Để thấy được các đặc trưng của thị trường BĐS, cần xem xét thêm 1 số luận điểm luận điểm cơ bản sau về thị trường:

- Luận điểm 1: Khi có sản xuất hàng hoá thì thị trường gắn với sản xuất hàng hoá như hình với bóng, song bản thân thị trường còn tồn tại ngay cả trước khi có sản xuất hàng hoá. Luận điểm này khẳng định trên thị trường người mua,

người bán và hàng hoá là quan trọng nhất. Mọi sự tác động kìm hãm 3 yếu tố này đều dẫn đến sự kìm hãm và phát triển không bình thường của thị trường.

- Luận điểm 2: Thị trường bản chất là tự phát, tự do. Sự can thiệp của Nhà nước vào thị trường là chủ quan.

Tính tự phát của thị trường có khi ần dẫu, có khi bùng phát mạnh mẽ. Các nhà nghiên cứu gọi đó là “sự đong đánh” của thị trường. Khi các điều kiện và môi trường càng méo mó thì tính tự phát của thị trường càng cao, tính “ngầm” của thị trường càng mạnh mẽ. Không thể khuôn thị trường bằng luật pháp, không thể bằng các biện pháp hành chính mệnh lệnh để đặt ranh giới của thị trường. Sự can thiệp của Nhà nước thường thông qua các yếu tố cấu thành thị trường như cung-cầu-giá cả, hàng hoá, người mua, người bán. Sự tác động hợp lý sẽ thúc đẩy sự phát triển của thị trường, can thiệp không hợp lý sẽ làm gia tăng tính tự phát và rất nguy hiểm.

- Luận điểm 3: Sự phát triển của thị trường vừa tuần tự vừa đột biến.

Từ luận điểm này cho thấy sự phát triển thị trường không giống nhau ở vùng có điều kiện như nhau. Trên cùng một khu vực cùng tồn tại nhiều cấp độ thị trường khác nhau.

- Luận điểm 4: Tính đồng bộ và nội tại từng thị trường quan trọng hơn sự đồng bộ tổng thể thị trường.

Một thị trường què quặt hay phát triển trước hết phụ thuộc vào tương quan giữa các yếu tố cấu thành bản thân thị trường ấy. Chính sự đồng bộ của các yếu tố nội tại quyết định sự tồn tại hay tiêu vong của thị trường. Sự tương tác của các yếu tố nội tại sẽ phá vỡ cân bằng cũ tạo lập cân bằng mới, theo tỷ lệ đồng bộ mới. Tính đồng bộ của tổng thể thị trường là yêu cầu khách quan và đòi hỏi không thể chủ quan, nóng vội trong tạo lập sự đồng bộ đó.

- Luận điểm 5: Cung-cầu quyết định xu hướng và quy mô của thị trường: Trong số các yếu tố cấu thành thị trường thì cung-cầu là các nhân tố quan trọng nhất. Cung-cầu tạo nên “bộ khung xương” của thị trường. Nó quyết định trình độ, quy mô và khuynh hướng vận động của thị trường. Ta có thể khái quát như sau: cung-cầu là cốt vật chất, giá cả là diện mạo, cạnh tranh là linh hồn sống của thị trường. Từ luận điểm này có thể khẳng định rằng sự tác động của Nhà nước vào cung cầu là tác động mạnh nhất, có ý nghĩa nhất. Khi các quyết định trực tiếp tác động vào cung cầu thì ngay lập tức tác động vào quy mô và khuynh

hướng của thị trường. Sự bình ổn của thị trường hay các “con sốt” của thị trường trực tiếp do quan hệ cung cầu đem lại.

Dựa trên các luận điểm trên về thị trường, chúng ta có thể thấy thị trường BĐS có những đặc điểm chủ yếu sau đây:

- Giao dịch bất động sản là giao dịch quyền và lợi ích chứa đựng trong BĐS
- Do tính “không di rời” của BĐS nên thị trường BĐS mang tính địa phương và cần đến các dịch vụ trung gian.
- Thị trường bất động sản phản ứng “trễ” của cầu so với cung
- Thị trường bất động sản có tính chu kỳ
- Thị trường bất động sản có tính thanh khoản thấp
- Thị trường bất động sản là thị trường khó thâm nhập, cạnh tranh không hoàn hảo, dễ nảy sinh tình trạng độc quyền.
- Thị trường bất động sản chịu ảnh hưởng mạnh của chính sách, quy hoạch
- Có quan hệ mật thiết với thị trường vốn.

### 3.1.1. Giao dịch bất động sản là Giao dịch các quyền và lợi ích của bất động sản

Như nghiên cứu về đặc điểm bất động sản chúng ta đã biết, hàng hóa bất động sản khác các hàng hóa khác. Với hàng hóa khác khi mua ta đem nó về, ngược lại với bất động sản khi mua ta phải đến với nó. Như vậy giao dịch bất động sản không phải là giao dịch bản thân bất động sản mà là giao dịch các quyền và lợi ích chứa đựng trong bất động sản. Thuộc tính này đòi hỏi khi giao dịch bất động sản, định giá bất động sản phải đặc biệt quan tâm đến lợi ích mà bất động sản đem lại.

### 3.1.2. Thị trường BĐS mang tính vùng, tính khu vực, tính sâu sắc và không tập trung, trải rộng trên các vùng của đất nước:

BĐS là một loại hàng hoá cố định và không thể di dời về mặt vị trí và nó chịu ảnh hưởng của các yếu tố tập quán, tâm lý, thị hiếu. Trong khi đó, tâm lý, tập quán, thị hiếu của mỗi vùng, mỗi địa phương lại khác nhau. Chính vì vậy, hoạt động của thị trường BĐS mang tính địa phương sâu sắc.

Mặt khác, thị trường BĐS mang tính không tập trung mà trải rộng ở mọi vùng trên đất nước. Sản phẩm hàng hoá BĐS có “dư thừa” ở vùng này cũng không thể đem bán ở vùng khác được. Bên cạnh đó, mỗi thị trường mang bản chất địa phương với quy mô và trình độ khác nhau do có sự phát triển không đều giữa các vùng, các miền, do điều kiện tự nhiên và trình độ phát triển kinh tế-văn hoá-xã hội khác nhau dẫn đến quy mô và trình độ phát triển của thị trường BĐS khác nhau. Thị trường BĐS ở các đô thị có quy mô và trình độ phát triển kinh tế cao thì hoạt động sôi động hơn thị trường BĐS ở nông thôn, miền núi v.v..

### 3.1.3. Thị trường bất động sản phản ứng “trễ” của cung so với cầu

Do đặc điểm đầu tư bất động sản thường có thời gian dài từ 2 - 3 năm mới có sản phẩm vì vậy khi nghiên cứu thị trường quyết định đầu tư thì 3 năm sau mới có sản phẩm tung ra thị trường. Mặt khác, do tính không di rời được của hàng hóa bất động sản nên khi tại Hà Nội thiếu hàng không thể chuyển bất động sản từ Hải Dương hay Bắc Ninh về bán như mỳ tôm được. Nên trên thị trường bất động sản cầu luôn phản ứng trễ so với cung.

### 3.1.4. Thị trường bất động sản có chu kỳ

Do đặc điểm không di rời được và đặc điểm “trễ” của cung so với cầu nên thị trường bất động sản luôn có tính chu kỳ.

Chu kỳ dao động của thị trường BĐS gồm có 4 giai đoạn: phồn vinh (sôi động), suy thoái (có dấu hiệu chững lại), tiêu điều (đóng băng) và phục hồi (nóng dần lên có thể gây “sốt”). Chẳng hạn như thị trường BĐS nước Mỹ trong khoảng 1 thế kỉ (1870-1973) trải qua 6 chu kỳ dao động, bình quân mỗi chu kỳ khoảng 18 năm; thị trường BĐS nước Nhật từ 1956 đến nay trải qua 4 chu kỳ, mỗi chu kỳ khoảng 10 năm; thị trường BĐS Hồng Kông từ sau chiến tranh thế giới thứ II đến nay đã có 8 chu kỳ dao động, chu kỳ ngắn hạn là từ 6-7 năm, dài là 9-10 năm, trung bình là 8-9 năm. Thị trường BĐS Trung Quốc tuy hình thành chưa lâu nhưng từ năm 1978 đến nay cũng đã có 4 chu kỳ dao động, trong đó đáng chú ý có chu kỳ cực ngắn 1992-1994, tăng trưởng “phi mã” trong 2 năm 1992-1993 rồi suy sụp rất nhanh trong năm 1994.

### 3.1.5. Thị trường bất động sản có tính thanh khoản thấp

Bất động sản có giá trị lớn, qua nhiều thủ tục công chứng, nộp thuế, làm trước bạ... đồng thời bất động sản mang nhiều yếu tố tâm lý, xã hội nên người mua rất cân nhắc. Do vậy, việc mua bán bất động sản rất chậm, yếu tố này tạo

nên tính thanh khoản thấp của bất động sản. Ngoài ra ở Việt nam còn tính a dua, phong trào và không chuyên nghiệp càng tạo tính thanh khoản thấp cho thị trường bất động sản nhất là khi thị trường xuống.

### 3.1.6. Thị trường bất động sản là thị trường khó thâm nhập, cạnh tranh không hoàn hảo, dễ nảy sinh tình trạng độc quyền

Đặc điểm này xuất phát từ những đặc trưng riêng của mỗi vùng, chịu sự chi phối của điều kiện tự nhiên cũng như truyền thống và tập quán, thị hiếu, tâm lý xã hội trong quá trình sử dụng bất động sản. Thậm chí, ngay trong bản thân các thị trường địa phương, sự hiểu biết về các giao dịch cũng không hoàn hảo, người mua và người bán thường thiếu thông tin liên quan đến những giao dịch trước đó.

Sự tác động của Nhà nước là một trong các yếu tố tạo nên tính không hoàn hảo của thị trường BĐS. Bất kì Nhà nước nào đều có sự can thiệp vào thị trường BĐS ở các mức độ khác nhau, trong đó chủ yếu là đất đai để thực hiện các mục tiêu phát triển chung. BĐS có tính dị biệt, tin tức thị trường hạn chế, đất đai trên thị trường sơ cấp phụ thuộc vào quyết định của Nhà nước nên thị trường BĐS là thị trường cạnh tranh không đầy đủ.

Mặt khác, thị trường BĐS không hoàn hảo còn do tính chất không tái tạo được của đất, nên thị trường BĐS mang tính độc quyền, đầu cơ nhiều hơn các thị trường hàng hoá khác.

### 3.1.7. Thị trường BĐS chịu sự chi phối của yếu tố pháp luật:

BĐS là tài sản lớn của mỗi quốc gia, là hàng hoá đặc biệt, các giao dịch về BĐS tác động mạnh mẽ đến hầu hết các hoạt động kinh tế-xã hội. Do đó, các vấn đề về BĐS đều chịu sự chi phối và điều chỉnh chặt chẽ của hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật riêng về BĐS, đặc biệt là hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai và nhà ở. Đặc điểm này đặc biệt đúng ở nước ta do thị trường đất đai cấp I (thị trường sơ cấp-giao đất và cho thuê đất) là chịu tác động lớn nhất của các quyết định của Nhà nước. Chính phủ các nước trên thế giới đều quan tâm đến BĐS và thị trường BĐS, luôn điều chỉnh chính sách về BĐS và thị trường BĐS nhằm huy động các nguồn lực về BĐS phục vụ các mục tiêu phát triển kinh tế-xã hội.

3.1.8. Thị trường BĐS có mối liên hệ mật thiết với thị trường vốn và tài chính. Động thái phát triển của thị trường này tác động tới nhiều loại thị trường trong nền kinh tế:

BDS là tài sản đầu tư trên đất bao gồm cả giá trị đất đai sau khi đã được đầu tư. Mà đầu tư tạo lập BDS thường sử dụng một lượng vốn lớn với thời gian hình thành BDS cũng như thu hồi nguồn vốn dài. Khi BDS tham gia lưu thông trên thị trường BDS, các giá trị cũng như các quyền về BDS được đem ra trao đổi, mua bán, kinh doanh v.v., giải quyết vấn đề lưu thông tiền tệ, thu hồi vốn đầu tư và mang lại lợi nhuận cho các bên giao dịch. Điều này chứng tỏ thị trường BDS là đầu ra quan trọng của thị trường vốn.

Ngược lại, thị trường BDS hoạt động tốt là cơ sở để huy động được nguồn tài chính lớn cho phát triển kinh tế thông qua thế chấp và giải ngân. (Theo thống kê, ở các nước phát triển lượng tiền ngân hàng cho vay qua thế chấp bằng BDS chiếm trên 80% trong tổng lượng vốn cho vay).

Ngoài ra, thị trường BDS còn có quan hệ trực tiếp với thị trường xây dựng và qua đó mà bắc cầu tới các thị trường vật liệu xây dựng và đồ nội thất, thị trường lao động v.v.. dao động của thị trường này có ảnh hưởng lan toả tới sự phát triển ổn định của nền kinh tế quốc dân.

### *3.2. Đặc điểm thị trường BDS Việt Nam:*

Ngoài những đặc điểm chung của thị trường BDS, thị trường BDS ở Việt Nam còn có những đặc trưng riêng như sau:

a. Thị trường hoạt động theo sự định hướng XHCN có sự quản lý của Nhà nước, trong đó đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu:

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu đã được quy định tại Hiến pháp năm 1992 và các văn bản pháp luật của nhà nước. Theo các quy định của pháp luật hiện hành, các tổ chức, cá nhân được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất. Những người được giao đất, thuê đất có quyền sử dụng để phục vụ cho mục đích sản xuất kinh doanh, dịch vụ và các nhu cầu khác của cuộc sống. Tuy nhiên theo quy định của Luật đất đai thì quyền sử dụng đất ở Việt Nam được mở rất rộng, nó bao gồm: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp, góp vốn và cho thuê lại.

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân và pháp luật không cho phép mua bán đất, do đó đất không phải là hàng hoá, chỉ có quyền sử dụng đất mới được công nhận là hàng hoá. Như vậy, chỉ có thị trường quyền sử dụng đất đai.

Đồng thời, một sự khác biệt nữa của thị trường BDS nước ta là thị trường hoạt động theo định hướng XHCN, có sự quản lý của Nhà nước. Điều này yêu

cầu việc đáp ứng nhu cầu hàng hoá BĐS trên bình diện của toàn xã hội chứ không chỉ đáp ứng các nhu cầu của một bộ phận có khả năng thanh toán.

b. Thị trường BĐS ở Việt Nam mới hình thành và phát triển trong thập kỷ 1980 (từ sau công cuộc Đổi mới nền kinh tế 1986):

Trong cơ chế cơ chế kế hoạch hóa tập trung, thị trường BĐS hầu như không tồn tại do không có sự thừa nhận của pháp luật. Một số giao dịch về BĐS của các tầng lớp dân cư được thực hiện trên thị trường BĐS “ngầm”.

Do đó, khi đất nước chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường, thị trường BĐS hầu như chưa hình thành, hầu hết các giao dịch BĐS vẫn diễn ra trên thị trường “ngầm”, nằm ngoài sự kiểm soát của Nhà nước. Trong thời kỳ này, thị trường BĐS có thể chia làm 2 giai đoạn, giai đoạn thứ nhất là giai đoạn cấp đất dự án (nhỏ, không có chung cư cao tầng) cho mọi đối tượng có nhu cầu những năm đầu đổi mới đến cuối năm 2001. Mọi người đều dùng vốn của mình, thậm chí rất nhiều gia đình còn trực tiếp tự xây nhà ở của mình. Giai đoạn này cũng được thấy rõ qua sự phát triển các nhà tự xây tại các làng ven các đô thị lớn như Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh. Các nhà đầu tư nhỏ phát triển các BĐS nhỏ. Kết quả là hàng loạt làng xã ven đô được đô thị hóa trước khi bản thân nó được trở thành đô thị.

Giai đoạn thứ hai bắt đầu từ khi nhà nước mở ra các ưu đãi cho việc phát triển chung cư. Cùng với sự thành công của các dự án phát triển khu đô thị mới, khu chung cư cao tầng và các chung cư cao cấp, lúc này các doanh nghiệp xây dựng trở thành các chủ đầu tư và từng bước trở thành các doanh nghiệp kinh doanh BĐS. Có thể thấy, các doanh nghiệp xây dựng có được nguồn tài chính đáng kể từ việc huy động trực tiếp vốn của các nhà đầu tư tiềm năng. Đồng thời, các nhà đầu tư tiềm năng vẫn tiếp tục các hoạt động đầu tư nhỏ lẻ. Kết quả là một số khu đô thị mới, một số chung cư cao tầng ra đời và tham gia vào thị trường BĐS. Tuy nhiên, rất nhiều sản phẩm còn đang ở dạng dở dang, chưa hoàn thành và chưa tham gia được vào thị trường BĐS. Cùng với việc không cho phân lô bán nền, chỉ cho huy động vốn thông qua hợp đồng góp vốn, dường như giai đoạn thứ hai sắp kết thúc.

Việc thị trường BĐS mới hình thành sơ khai và phát triển với quy mô nhỏ, tự phát trong tình hình nền kinh tế đất nước có nhiều biến động phức tạp, các nguồn lực về BĐS không phát huy được hết hiệu quả của nó. Đồng thời, việc chưa nhận thức đầy đủ về vai trò, vị trí của thị trường BĐS đối với quá

trình phát triển kinh tế-xã hội quốc gia, đã dẫn tới rất nhiều tồn tại bất cập tập trung vào các điểm sau đây:

\* Về chính sách:

Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh thị trường BĐS được ban hành khá nhiều nhưng chưa hoàn chỉnh và thiếu đồng bộ và chưa đáp ứng được yêu cầu thúc đẩy phát triển thị trường lành mạnh và có hiệu quả.

\* Về quản lý:

Do chưa nhận thức đầy đủ về vai trò, vị trí của thị trường BĐS đối với yêu cầu phát triển kinh tế-xã hội, tài sản BĐS chưa có giải pháp hữu hiệu trong quản lý và điều tiết thị trường BĐS.

\* Về giá cả:

Cung-cầu luôn ở trong tình trạng mất cân đối, giá cả BĐS biến động phức tạp, giá BĐS tại một số thành phố lớn bị đẩy lên rất cao một cách phi lý. Cùng với “con sốt” BĐS, giá cả BĐS tăng vọt vượt xa thu nhập thực tế của người dân.

\* Về hoạt động:

Hoạt động của thị trường BĐS diễn ra hết sức phức tạp, liên quan đến nhiều lĩnh vực khác của nền kinh tế, đặc biệt là ở khu vực đô thị và các khu vực phát triển thành đô thị. Những diễn biến phức tạp trên thị trường chủ yếu tập trung vào đất xây dựng, đất sản xuất kinh doanh, các loại BĐS là nhà và công trình, đặc biệt là nhà ở và các loại nhà kinh doanh dịch vụ ở đô thị.

Bên cạnh đó, còn có một số điểm khác biệt của thị trường BĐS với các thị trường khác mà chúng ta có thể xem xét ở bảng dưới đây:

	<b>Thị trường BĐS</b>	<b>Thị trường hàng hoá, dịch vụ khác</b>
Sự không hoàn hảo của thị trường	Thấp	Cao
Tính phức tạp của quá trình giao dịch	Cực kì phức tạp	Bình thường
Mức độ khan hiếm	Cao	Thấp
Tác động với các ngành khác	Mạnh mẽ	Phụ thuộc lẫn nhau
Độ phân khúc	Rất dễ dàng	Không dễ dàng
Độ nhạy cảm với tăng trưởng kinh tế	Rất nhạy cảm	Nhạy cảm

#### **4. Sự phát triển của thị trường bất động sản**

Hầu hết ở các quốc gia có nền kinh tế thị trường, thị trường BĐS đều hình thành và phát triển qua bốn cấp độ: sơ khởi, tập trung hóa, tiền tệ hóa và tài chính hóa:

Thứ nhất, cấp độ sơ khởi. Đó là giai đoạn của tất cả mọi người đều có thể và tạo lập được nhà của mình. Giai đoạn này, chỉ cần có một mảnh đất là có thể hình thành nên một cái nhà và được coi là BĐS. Trong cấp độ này, các chính sách về đất đai, các chủ đất và các cơ quan quản lý đất đai là các chủ thể có một vai trò quyết định.

Thứ hai, cấp độ tập trung hóa. Đó là, giai đoạn của các doanh nghiệp xây dựng. Trong giai đoạn này, do hạn chế về đất đai, do hạn chế về năng lực xây dựng, không phải ai cũng có thể hình thành và phát triển một tòa nhà, một BĐS lớn, một dự án BĐS. Trong cấp độ này, các chính sách về xây dựng và các doanh nghiệp, cơ quan quản lý xây dựng là các chủ thể có vai trò quyết định.

Thứ ba, cấp độ tiền tệ hóa. Đó là giai đoạn của các ngân hàng. Lúc này, do sự bùng nổ của các doanh nghiệp phát triển BĐS, do hạn chế và các điều kiện bán BĐS, không phải doanh nghiệp nào cũng đủ tiền để phát triển BĐS cho tới khi bán ra được trên thị trường. Trong cấp độ này, các ngân hàng đóng vai trò quyết định trong việc tham gia vào dự án này hoặc dự án khác. Các chính sách về ngân hàng, các ngân hàng và các cơ quan quản lý về ngân hàng là các chủ thể có vai trò quyết định.

Thứ tư, cấp độ tài chính hóa. Khi quy mô của thị trường BĐS tăng cao và thị trường phát triển mạnh, do những hạn chế về nguồn vốn dài hạn tài trợ cho thị trường BĐS, các ngân hàng hoặc không thể tiếp tục cho vay đối với BĐS hoặc là sẽ đối mặt với các rủi ro. Lúc này, các ngân hàng phải tài chính hóa các khoản cho vay, các khoản thế chấp cũng như các khoản tài trợ cho thị trường nhằm huy động đa dạng hóa các nguồn vốn. Trong cấp độ này, các thể chế tài chính, các chính sách tài chính, các tổ chức tài chính và các cơ quan quản lý tài chính là những chủ thể có vai trò quyết định.

Có thể thấy rằng, không nhất thiết mỗi một nền kinh tế, mỗi một thị trường BĐS đều tuần tự trải qua từng nấc, từng cung bậc như trên. Cũng không nhất thiết các cấp độ phát triển thị trường phải có giai đoạn như nhau về thời gian. Cũng không nhất thiết, các cấp độ phát triển của thị trường phải là kết thúc giai đoạn này rồi mới chuyển sang giai đoạn khác. Các nền kinh tế, nhất là

các nền kinh tế phát triển đã phát triển qua cả 4 cấp độ từ rất lâu. Chẳng hạn như Úc và New Zealand, các tài sản BĐS đã được chứng khoán hóa với tỷ lệ rất cao. Các nước có nền kinh tế chuyển đổi đều áp dụng chủ yếu là liệu pháp “sốc”, tức là áp dụng đồng loạt tất cả các cơ chế, chính sách theo chuẩn của các nền kinh tế thị trường nên hiện nay, thị trường BĐS cũng đã ở cấp độ tài chính hóa. Trung Quốc cũng đang chuẩn bị chuyển qua giai đoạn tài chính hóa thị trường BĐS.

## **5. Vai trò và vị trí của thị trường BĐS:**

*5.1. Thị trường BĐS là một trong những thị trường quan trọng của nền kinh tế thị trường vì thị trường này liên quan trực tiếp tới một lượng tài sản cực lớn cả về quy mô, tính chất cũng như giá trị của các mặt trong nền KTQD:*

BĐS là tài sản lớn của mỗi quốc gia. Tỷ trọng BĐS trong tổng số của cải xã hội ở các nước có khác nhau nhưng thường chiếm trên dưới 40% lượng của cải vật chất của mỗi nước. Các hoạt động liên quan đến BĐS chiếm tới 30% tổng hoạt động của nền kinh tế. Theo đánh giá của các chuyên gia, tổng giá trị vốn chưa được khai thác ẩn chứa trong BĐS ở các nước thuộc thế giới thứ 3 là rất lớn lên tới hàng nghìn tỷ USD, gấp nhiều lần tổng hỗ trợ ODA của các nước phát triển hiện dành cho các nước đang phát triển trong vòng 30 năm qua. BĐS còn là tài sản lớn của từng hộ gia đình. Trong điều kiện nền kinh tế thị trường thì BĐS ngoài chức năng là nơi ở, nơi tổ chức hoạt động kinh tế gia đình, nó còn là nguồn vốn để phát triển thông qua hoạt động thế chấp.

*5.2. Thị trường BĐS phát triển thì một nguồn vốn lớn tại chỗ được huy động:*

Đây là nội dung có tầm quan trọng đã được nhiều nhà nghiên cứu trên thế giới chứng minh và đi đến kết luận nếu một quốc gia có giải pháp hữu hiệu bảo đảm cho các BĐS có đủ điều kiện trở thành hàng hoá và được định giá khoa học, chính thống sẽ tạo cho nền kinh tế của quốc gia đó một tiềm năng đáng kể về vốn để từ đó phát triển kinh tế-xã hội đạt được những mục tiêu đề ra. Theo thống kê kinh nghiệm cho thấy, ở các nước phát triển lượng tiền ngân hàng cho vay qua thế chấp bằng BĐS chiếm trên 80% trong tổng lượng vốn cho vay. Vì vậy, phát triển đầu tư, kinh doanh BĐS đóng vai trò quan trọng trong việc chuyển các tài sản thành nguồn tài chính dồi dào phục vụ cho yêu cầu phát triển kinh tế-xã hội đặc biệt là đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng của nền kinh tế.

*5.3. Phát triển và quản lý tốt thị trường BĐS, đặc biệt là thị trường quyền sử dụng đất là điều kiện quan trọng để sử dụng có hiệu quả tài sản quý giá thuộc sở hữu toàn dân mà Nhà nước là đại diện chủ sở hữu:*

Kinh nghiệm của các nước cho thấy để đạt tiêu chuẩn của một nước công nghiệp hoá thì tỷ lệ đô thị hoá thường chiếm từ 60-80%. Như vậy, vấn đề phát triển thị trường BĐS để đáp ứng yêu cầu đô thị hoá ở nước ta là vấn đề lớn và có tầm quan trọng đặc biệt nhất là khi nước ta chuyển sang cơ chế thị trường trong điều kiện các thiết chế về quản lý Nhà nước đối với công tác quy hoạch chưa được thực thi có chất lượng và hiệu quả thì việc phát triển và quản lý thị trường BĐS ở đô thị phải đi đôi với tăng cường công tác quy hoạch để khắc phục những tồn kém và vướng mắc trong tương lai.

*5.4. Phát triển và quản lý tốt thị trường BĐS sẽ góp phần kích thích sản xuất phát triển, tăng nguồn thu cho Ngân sách:*

Thị trường BĐS có quan hệ trực tiếp với các thị trường như thị trường tài chính tín dụng, thị trường xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường lao động...

Theo phân tích đánh giá của các chuyên gia kinh tế, ở các nước phát triển nếu đầu tư vào lĩnh vực BĐS tăng lên 1 USD thì sẽ có khả năng thúc đẩy các ngành có liên quan phát triển từ 1,5 – 2 USD.

Phát triển và điều hành tốt thị trường BĐS sẽ có tác dụng thúc đẩy tăng trưởng kinh tế thông qua các biện pháp kích thích vào đất đai, tạo lập các công trình, nhà xưởng, vật kiến trúc...đề từ đó tạo nên chuyển dịch đáng kể và quan trọng về cơ cấu trong các ngành, các vùng lãnh thổ và trên phạm vi cả nước. Theo thống kê của Tổng cục thuế các khoản thu ngân sách có liên quan đến nhà, đất trong giai đoạn từ năm 1996 đến năm 2000 bình quân là 4.645 tỷ đồng/năm mặc dù tỷ lệ này mới chiếm gần 30% các giao dịch, còn trên 70% chưa kiểm soát được và thực tế là các giao dịch không thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước. Nếu thúc đẩy bằng cơ chế, chính sách và pháp luật để các giao dịch BĐS chính thức (có đăng ký và thực hiện nghĩa vụ thuế) và đổi mới cơ chế giao dịch theo giá thị trường thì hàng năm thị trường BĐS sẽ đóng góp cho nền kinh tế trên dưới 20.000 tỷ đồng mỗi năm.

*5.5. Phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường BĐS sẽ đáp ứng nhu cầu bức xúc ngày càng gia tăng về nhà ở cho nhân dân từ đô thị-nông thôn:*

Thị trường nhà ở là bộ phận quan trọng chiếm tỷ trọng lớn trong thị trường BĐS. Thị trường nhà ở là thị trường sôi động nhất trong thị trường BĐS, những cơn “sốt” nhà đất hầu hết đều bắt đầu từ “sốt” nhà ở và lan toả sang các thị trường BĐS khác và ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống của nhân dân. Vì vậy, phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường BĐS nhà ở, bình ổn thị trường nhà ở, bảo đảm cho giá nhà ở phù hợp với thu nhập của người dân là một trong những vai trò quan trọng của quản lý nhà nước về thị trường BĐS nhà ở.

## **B. PHÂN LOẠI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN:**

### **I. Phân loại thị trường bất động sản:**

Có nhiều cách phân loại thị trường BĐS, nhìn chung chỉ mang tính chất tương đối, có thể dựa vào các căn cứ sau:

#### ***1/ Căn cứ vào hình thái vật chất của đối tượng trao đổi.***

Trên thị trường hàng hoá BĐS đối tượng trao đổi là hàng hoá BĐS gồm quyền sở hữu công trình gắn với đất và quyền sử dụng đất có điều kiện. Thị trường này lại có thể chia thành thị trường BĐS tư liệu sản xuất và thị trường BĐS tư liệu tiêu dùng.

\* TT BĐS tư liệu sản xuất: *gồm thị trường đất đai (đất ở đô thị, nông thôn; đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất khu chế xuất, khu công nghiệp..), thị trường BĐS mặt bằng nhà xưởng công nghiệp,..*

\* Thị trường BĐS tư liệu tiêu dùng: *gồm thị trường BĐS nhà ở, BĐS thương mại, văn phòng, các cửa hàng bán lẻ v.v..*

\* Vừa là TT BĐS TLSX vừa là TT BĐS tư liệu tiêu dùng *như: đường xá, cầu cống v.v..*

#### ***2/ Căn cứ vào khu vực có BĐS:***

+ *Khu vực đô thị:* thị trường đất ở đô thị, thị trường nhà ở đô thị, thị trường BĐS nhà xưởng công nghiệp, thị trường BĐS thương mại, thị trường BĐS công cộng v.v..

+ *Khu vực nông thôn:* thị trường đất ở nông thôn, thị trường đất nông nghiệp, thị trường đất lâm nghiệp, thị trường nhà ở nông thôn, thị trường đất phi nông nghiệp (đất xây dựng trụ sở, văn phòng làm việc, cửa hàng kinh doanh v.v..), thị trường BĐS nhà xưởng SXNN, thị trường BĐS công cộng v.v..

+ *Khu vực giáp ranh*: thị trường đất ở, nhà ở; thị trường đất nông nghiệp; thị trường BĐS nhà xưởng công nghiệp, sản xuất nông nghiệp; thị trường BĐS công cộng v.v..

### ***3/ Căn cứ theo công dụng của BĐS:***

\* Thị trường Đất đai (nông nghiệp và phi nông nghiệp)

\* Thị trường công trình thương nghiệp (trụ sở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, cửa hàng...) và công trình công cộng (giao thông, thủy lợi, y tế, văn hoá...)

\* Thị trường công trình công nghiệp (nhà xưởng, mặt bằng sản xuất, KCN, KCX...)

\* Thị trường Nhà ở (đô thị và nông thôn)

\* Thị trường công trình đặc biệt có hàng hoá BĐS là các BĐS phi vật thể được coi như tài nguyên khai thác được (kinh doanh du lịch, v.v..) như di sản văn hoá, di tích lịch sử, v.v..

### ***4/ Căn cứ theo hoạt động trên thị trường BĐS (tính chất kinh doanh):***

\* Thị trường mua bán chuyển nhượng BĐS

\* Thị trường đấu giá quyền sử dụng đất

\* Thị trường cho thuê BĐS

\* Thị trường thế chấp và bảo hiểm BĐS

\* Thị trường dịch vụ BĐS: bao gồm các hoạt động dịch vụ môi giới BĐS, tư vấn BĐS, thông tin BĐS, định giá BĐS, bảo trì bảo dưỡng BĐS v.v..

### ***5/ Căn cứ theo trình tự BĐS tham gia thị trường:***

+ *Thị trường sơ cấp*: thị trường chuyển nhượng, giao hoặc cho thuê quyền sử dụng đất (*còn gọi là thị trường BĐS sơ cấp*).

+ *Thị trường đầu tư*: Thị trường xây dựng công trình để bán hoặc cho thuê.

+ *Thị trường thứ cấp*: Thị trường bán hoặc cho thuê lại các công trình đã được mua hoặc thuê.

*Tổng hợp các kết quả nghiên cứu và các nhận định của các nhà khoa học, có thể cho rằng thị trường BĐS nước ta bao gồm thị trường BĐS sơ cấp và thị trường BĐS thứ cấp.*

Thị trường sơ cấp được hình thành từ khi nhà nước giao hoặc cho thuê đất. Chủ thể tham gia thị trường này là Nhà nước (đại diện chủ sở hữu) với nhà đầu tư hoặc người có nhu cầu sử dụng đất. Giai đoạn từ sau khi nhận quyền sử dụng đất, người sử dụng đất tiến hành đầu tư tạo lập BĐS (xác định vị trí tạo lập, xác lập quyền sở hữu hoặc sử dụng, xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc,...), sau đó tiến hành các giao dịch về hàng hoá BĐS nhà đất như mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, bảo hiểm... Giai đoạn này gọi là *thị trường thứ cấp*.

## **II. Các khu vực của thị trường bất động sản**

Thông thường ở nước ta hiện nay, thị trường BĐS có các khu vực chủ yếu sau:

### ***1/ Thị trường đất sản xuất nông nghiệp:***

Thị trường này chủ yếu xuất hiện ở những địa phương mà sản xuất nông nghiệp là ngành kinh tế chủ yếu. Thị trường này phát sinh do nhu cầu chuyển dịch và tích tụ đất sản xuất nông nghiệp trong nội bộ nhân dân. Thị trường này chưa được các nhà thẩm định giá hiện nay quan tâm đúng mức nên rất thiếu thông tin có hệ thống về thị trường này.

### ***2/ Thị trường nhà ở:***

Đây là thị trường sôi động hiện nay, nhất là ở những vùng đang đô thị hoá.

Thị trường này có thể phân ra thành 4 nhóm:

- Nhà biệt thự: đây là thị trường của tầng lớp có nhu cầu thu nhập cao, quy mô đất khá rộng phổ biến từ 150 m<sup>2</sup>-500m<sup>2</sup>. Thông thường ở các đô thị đã hình thành lâu thì là biệt thự gắn liền với đất, còn ở những vùng mới quy hoạch thì là nền đất trống để phục vụ cho việc xây dựng biệt thự. Giá đất ở nhóm này thường cao do vị trí địa điểm gắn liền với môi trường cảnh quan ưu việt.

- Nhà vườn: Có diện tích trên dưới 1.000m<sup>2</sup> nằm ở các vùng ven đặc biệt là cạnh các sông, rạch vừa có thể để ở và chung quanh có thể trồng vườn cây. Loại nhà này có thể được cung ứng bởi các doanh nghiệp kinh doanh BĐS nhưng ở quy mô diện tích từ 400 m<sup>2</sup>-600m<sup>2</sup>, đối với những lô đất có quy mô diện tích lớn chủ yếu được hình thành từ việc chuyển nhượng lại đất sản xuất nông nghiệp, sau đó cải tạo thành nhà vườn. Đây là thị trường của tầng lớp trung lưu. Đặc biệt là của tầng lớp cán bộ cao tuổi.

- Nhà phố riêng biệt và phố liên kết: Đây là thị trường của tầng lớp có thu nhập trung bình với quy mô đất từ 40 m<sup>2</sup>- 120m<sup>2</sup> phổ biến từ 60 m<sup>2</sup>-80m<sup>2</sup>, có thể vừa dùng để ở, vừa dùng để kinh doanh nếu ở mặt tiền các đường phố.

- Nhà chung cư nhiều tầng; Phục vụ cho những người có thu nhập thấp hoặc trung bình kém, do diện tích đất của từng căn hộ ít. Nhà nước hỗ trợ về chi phí hạ tầng của khu vực. Giá trị của từng căn hộ chủ yếu là giá trị xây dựng. Loại nhà này ngày càng chiếm tỷ trọng cao trong giao dịch BĐS ở các đô thị lớn.

### ***3/ Thị trường nhà xưởng công nghiệp:***

Hiện nay thường hình thành ở các khu vực ven đô thị và ngoại thành được quy hoạch dành cho việc xây dựng nhà xưởng sản xuất bao gồm: các khu công nghiệp tập trung hoặc nhà máy đơn lẻ. Quy mô đất rộng thường được hình thành từ việc chuyển mục đích sử dụng từ đất sản xuất nông nghiệp hoặc đất hoang hóa. Xu thế phát triển là các khu công nghiệp tập trung chuyên ngành hoặc đa ngành để dễ quản lý và xử lý ô nhiễm môi trường.

### ***4/ Thị trường bất động sản phục vụ hoạt động thương mại, dịch vụ khách sạn, cao ốc, văn phòng:***

Thị trường này chủ yếu ở các trung tâm đô thị có vị trí thuận lợi cho việc kinh doanh, điều kiện hạ tầng tốt, giá trị BĐS này rất cao do khả năng sinh lợi nhuận lớn và yếu tố khan hiếm cũng cao hơn thị trường khác.

### ***5/ Thị trường BĐS được sử dụng vào các mục đích đặc biệt:***

Bất động sản đ-ợc sử dụng vào các mục đích đặc biệt nh- công sở, tr-ờng học, bệnh viện, cảng hàng không, hải cảng, trạm biến thế, nhà thờ, đình, chùa, các cơ sở tôn giáo vv... Gọi là “thị trường” nhưng thực ra đây là một “thị trường” mô phỏng, trên thực tế không có hoặc rất ít khi có các cuộc mua bán loại bất động sản này. Nhưng trong nhiều trường hợp, người ta cần biết giá trị thay thế hoặc giá trị tái tạo những bất động sản thuộc loại này theo giá thị trường, để phục vụ các mục đích quản lý nói chung hoặc các mục đích khác, nhưng để tính tiền đền bù khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào các mục đích công cộng khác, để tính tổng giá trị tài sản của cơ quan, tổ chức, v.v... tại một thời điểm nào đó.

## **C. CÁC YẾU TỐ CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN:**

Theo quan điểm của nhóm nghiên cứu, dưới giác độ kinh tế, có thể nhìn nhận thị trường BĐS được cấu thành nên bởi tổng thể các yếu tố sau đây:

- Hàng hoá BĐS;
- Các lực lượng tham gia thị trường BĐS: người mua, người bán, người quản lí, người hỗ trợ, trung gian, môi giới v.v..
- Cơ sở vật chất hạ tầng của thị trường BĐS: nơi diễn ra các hoạt động giao dịch, các phương tiện hỗ trợ cho việc giao dịch;
- Quy luật vận hành của thị trường này: Quan hệ cung-cầu-giá cả và các quy luật kinh tế (bàn tay vô hình);
- Vai trò của Nhà nước đối với thị trường BĐS.

### **I. Về hàng hoá BĐS:**

#### ***1. Khái niệm và đặc trưng của hàng hóa BĐS trên thị trường BĐS :***

Hàng hóa BĐS là phạm trù nội hàm của BĐS nghiên cứu trong Đề tài này. Là hàng hóa lưu thông trên thị trường BĐS, hàng hóa BĐS cũng có đầy đủ những đặc điểm cơ bản nhất của các loại BĐS nói chung, hàng hóa BĐS còn có hai đặc tính quan trọng khác như tính cố định và giá trị của nó phụ thuộc nhiều vào mục đích sử dụng.

*1.1. Tính cố định là đặc trưng khác biệt của hàng hoá BĐS so với các loại hàng hoá khác.*

Đặc tính này đòi hỏi phải có phương thức giao dịch và quản lý hoạt động giao dịch khác với các thị trường hàng hoá khác. Với các hàng hoá khác, người bán, người mua có thể dễ dàng đem hàng hoá về nơi nào tùy ý nhưng với BĐS thì hầu như không thể di dời được. Chủ nhân của nó phải chuyển đến nơi có BĐS. Hàng hoá BĐS không thể đem ra thị trường (siêu thị-chợ) để trưng bày như các loại hàng hoá khác mà thường phải giới thiệu nó thông qua mô tả bằng mô hình, hình ảnh, bản vẽ, hoặc các mô tả khác.

Tính cố định còn tạo cho hàng hoá BĐS mang “tính địa điểm” và “tính địa phương” rất cao. Cùng một loại BĐS nhưng ở những địa điểm khác nhau thì có giá trị khác nhau. Nếu hai BĐS như nhau mà một có vị trí ở trung tâm và một có vị trí ở ngoại ô thì giá trị của chúng rất khác nhau. Tương tự như vậy cùng một loại BĐS nhưng BĐS ở đô thị lớn có giá trị cao hơn nhiều BĐS đó ở

các đô thị nhỏ, vùng sâu vùng xa. Tính cố định đặt ra vấn đề phải có sự điều tiết thị trường BĐS khác so với các thị trường hàng hoá khác. Với hàng hoá bình thường có thể điều chỉnh cung cầu bằng cách chuyển hàng hoá từ những nơi dư thừa đến nơi thiếu. Nhưng với BĐS phải chủ động điều chỉnh cung cầu thông qua dự báo và kế hoạch tạo lập chủ động của chính quyền địa phương.

*1.2. Giá trị hàng hoá BĐS có đặc thù rất khác biệt so với các loại BĐS khác:*

Giá trị của hàng hoá BĐS phụ thuộc vào mục đích sử dụng chúng hay nói cách khác là phụ thuộc vào sự tác động của yếu tố con người làm tăng khả năng sinh lời của BĐS. Khi đất đai được quy hoạch vào sản xuất nông nghiệp hoặc lâm nghiệp thường có giá trị thấp hơn so với trường hợp đất đai đó được quy hoạch phát triển nhà ở hoặc kinh doanh dịch vụ, thương mại... Nói cách khác, công tác quy hoạch có vai trò ảnh hưởng quyết định đối với giá trị BĐS nói chung và nâng cao hiệu quả sử dụng đất nói riêng.

*2. Điều kiện để BĐS trở thành hàng hóa trên thị trường BĐS*

BĐS chỉ được coi là hàng hóa của thị trường khi đáp ứng được các điều kiện sau đây:

BĐS phải có chủ sở hữu cụ thể, phải được pháp luật cho phép và phải có đủ điều kiện để giao dịch. Cụ thể như có xác nhận quyền sở hữu (có giấy chứng nhận), không thuộc vùng cấm sử dụng, không nằm trong vùng quy hoạch phải di dời hoặc thay đổi mục đích sử dụng theo kế hoạch của Nhà nước và không gây ô nhiễm môi trường.

*3. Cấu trúc của hàng hóa BĐS:*

Hàng hóa BĐS lưu thông trên thị trường thuộc nhóm BĐS có đầu tư xây dựng. Và cấu trúc của hàng hóa BĐS thông thường bao gồm đất đai và vật kiến trúc xây dựng trên đất đai đó.

*3.1. Đất đai*

Bản thân đất đai nếu tách rời ra thì không thể một mình thoả mãn nhu cầu cư trú của con người, nhưng vì có giá trị tiềm ẩn để phát triển thông qua đầu tư, nên cuối cùng thì vẫn có thể đạt mục đích trở thành không gian cư trú. Vì lẽ đó đất đai thuộc phạm trù BĐS và không những thế, lại còn là bộ phận quan trọng của BĐS.

Trong mô hình kinh tế-xã hội nước ta hiện nay, nền tảng lý luận về đất đai được xây dựng trên cơ sở học thuyết Mác. Mác đã dành phần lớn nội dung của Quyển 3 của bộ Tư bản để trình bày về lý luận đất đai và đầu tư trên đất (bất động sản). Mác đã đưa ra những lý luận cơ bản nhất có liên quan tới cả vấn đề chính trị, kinh tế và xã hội. Mác bắt đầu xây dựng lý luận từ phân tích khía cạnh kinh tế và xã hội của đất đai. Nội dung chủ yếu bao gồm các điểm:

+ Đất đai và tài nguyên thiên nhiên là tặng vật của tự nhiên cho loài người, không ai có quyền chiếm đoạt thành sở hữu riêng của mình, mỗi người đều có quyền như nhau trong hưởng dụng lợi ích từ khai thác đất đai và tài nguyên thiên nhiên;

+ Đất đai có nguồn cung cố định (ít co giãn) trong khi dân số và của cải vật chất do lao động làm ra tăng theo cấp số nhân, vì vậy sự độc chiếm tư nhân về đất đai sẽ dẫn tới tình trạng mất cân đối cung-cầu về đất đai làm cho nền kinh tế-xã hội bị méo mó.

+ Đất đai tự nhiên không có giá trị vì không có lao động sống được tích tụ, vì vậy không có giá và không phải là hàng hoá; đất đai chỉ có giá trị khi được con người đầu tư, từ đó giá trị đất được hình thành và phản ánh giá trị lao động đã đầu tư trên đất được gọi là giá trị bất động sản;

+ Lợi nhuận thu được từ đất được gọi là địa tô (một biểu hiện của giá trị thặng dư) chia thành địa tô chênh lệch và địa tô tuyệt đối; địa tô chênh lệch là lợi nhuận siêu ngạch thể hiện độ chênh lệch giữa giá cả sản xuất chung và giá cả sản xuất cá biệt (địa tô chênh lệch được chia thành 2 loại: địa tô chênh lệch 1 có nguồn gốc từ các điều kiện thuận lợi do tự nhiên mang lại, địa tô chênh lệch 2 có nguồn gốc từ đầu tư của con người), địa tô tuyệt đối là phần lợi nhuận siêu ngạch mà người sử dụng đất phải trích ra để trả cho chủ sở hữu đất như tiền thuê đất. Như vậy, loại bỏ chế độ sở hữu tư nhân về đất đai sẽ loại bỏ được phần địa tô tuyệt đối. Giá đất (đã có đầu tư) trên thị trường được tính bằng địa tô trên tỷ suất lợi nhuận.

Đây là phần lý luận mang tính nguyên tắc vừa đảm bảo đúng định hướng chính trị, phát triển được các hoạt động kinh tế trên đất, vừa đảm bảo tính công bằng về sử dụng đất giữa mọi người. Lý luận này không được quán triệt trong đời sống kinh tế-xã hội thì hoặc là chúng ta sẽ thiên về lợi ích kinh tế tư nhân tạo nên bất bình đẳng về quyền hưởng dụng địa tô mang lại từ đất đai, hoặc là

chúng ta sẽ chỉ thiên về khía cạnh xã hội mà làm khô cứng các hoạt động kinh tế.

### *3.2. Vật kiến trúc đã xây dựng xong:*

Vật kiến trúc đã xây dựng xong bao gồm công trình chính và công trình phụ, và tạo thành tài sản. Vật kiến trúc, cũng có lúc được gọi là công trình xây dựng, do đó dựa theo các công dụng khác nhau mà chúng ta có thể chia ra như sau:

#### + Công trình nhà ở:

Ở là một trong 4 nhu cầu cơ bản của con người (ăn, ở, mặc, đi lại). Nhà ở có nhiều loại như nhà ở phổ thông, nhà ở chung (chung cư), nhà biệt thự, nhà phố, nhà vườn, nhà công vụ... Các công trình nhà ở ngày càng phát triển cả về số lượng và chất lượng với mức độ tiện nghi tương ứng mức tăng thu nhập và cải thiện đời sống của nhân dân. Người ta mua nhà chủ yếu là để tự mình sử dụng. Tuy việc mua nhà thường do cá nhân thực hiện với số tiền chưa phải là lớn lắm (so với các loại công trình khác) nhưng số lượng người mua rất đông đảo và là sự quan tâm hàng đầu của các nhà kinh doanh BĐS.

+ Công trình công nghiệp: đó là các nhà xưởng công nghiệp nặng, công nghiệp nhẹ, kho tàng, nhà xưởng cho công nghiệp công nghệ cao do các doanh nghiệp đầu tư phục vụ cho hoạt động sản xuất-kinh doanh của mình hoặc đầu tư xây dựng để cho thuê, thường là tại các khu công nghiệp tập trung. Vì khoa học và công nghiệp tiến bộ rất nhanh nên nhà xưởng công nghiệp có tính thích ứng rất cao cho phép dễ dàng sắp xếp lại quy trình sản xuất.

+ Công trình thương nghiệp và dịch vụ: đó là các nhà hàng, khách sạn, trung tâm thương mại, cửa hàng, cửa hiệu, chợ và siêu thị, công viên giải trí, sân gôn, sân bowling, sân quần vợt, bể bơi, nhà văn phòng làm việc, trụ sở công ty, kho hàng, ga-ra, bãi xe... Các công trình quy mô nhỏ thường do các cá nhân đầu tư để dùng hay cho thuê, còn công trình quy mô lớn đều do các công ty trong nước và nước ngoài đầu tư xây dựng. Công trình loại này thường đòi hỏi vốn đầu tư lớn, địa điểm phải được lựa chọn kỹ vì việc sử dụng để kinh doanh cần gắn với điều kiện kinh tế-xã hội ở khu vực quanh đó.

Trong số các BĐS loại này, phải kể đến các công trình công cộng-xã hội như nhà trẻ, trường dạy nghề, các cơ sở y tế, v.v.. Một loạt công trình dịch vụ, kể cả các công trình tượng đài, quảng trường là nơi tham quan du lịch, vui chơi giải trí cộng đồng v.v..

Ở các nước, nhiều cơ quan Chính phủ cũng thuê nhà làm công sở. Một cao ốc có thể chứa đựng nhiều chức năng như khách sạn, văn phòng làm việc của công ty... cho phép tiết kiệm đất đai đô thị rất nhiều, mặt khác đỡ tốn vốn đầu tư cho công sở, văn phòng.

+ Công trình đặc biệt: như trung tâm giải trí, trường đua, sân gôn, sân bay, bến cảng v.v.. Đây là những công trình đầu tư dài hạn, lượng giao dịch ít.

#### **4. Đặc điểm của hàng hóa BĐS:**

Ngoài những đặc điểm cơ bản nhất của các loại BĐS nói chung, hàng hoá BĐS còn có một số đặc tính khác như tính cá biệt và khan hiếm, tính bền lâu, tính chịu ảnh hưởng lẫn nhau v.v..

##### **4.1. Tính cá biệt và khan hiếm:**

Đặc điểm này của hàng hoá BĐS xuất phát từ tính cá biệt và tính khan hiếm của đất đai. Tính khan hiếm của đất đai

- Trên thị trường sơ cấp, hàng hóa BĐS do Nhà nước độc quyền cung cấp (giao và cho thuê đất);

- Hiện tại, trên thị trường BĐS, một số lượng lớn hàng hóa BĐS là nhà ở khu dân cư và BĐS thương mại, trong loại hàng hóa BĐS nhà ở, nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước chiếm một tỷ trọng đáng kể và đang được khuyến khích đem ra giao dịch trên thị trường BĐS.

## **II. Về các lực lượng tham gia thị trường BĐS:**

Có thể thấy rằng tương ứng với mỗi cấp độ khác nhau sẽ có sự khác nhau về mức độ, quy mô và thành phần các chủ thể tham gia vào các hoạt động giao dịch BĐS. Nhưng nhìn chung, các lực lượng chủ yếu trên thị trường này thường gồm có người mua, người bán, các tổ chức cung cấp dịch vụ hỗ trợ thị trường, và cơ quan quản lý nhà nước.

### **1. Lực lượng thứ nhất- người mua:**

Là người tiêu thụ trực tiếp hàng hoá BĐS. Chính những người tiêu thụ này là người xác định sự thành công của dự án, sự chấp nhận hoặc không chấp nhận của họ với sản phẩm hoàn chỉnh khi sản phẩm được đưa vào tiêu thụ trong thị trường BĐS. Người sử dụng thường ký hợp đồng trước khi sản phẩm xây dựng hoàn chỉnh.

Thông qua các nhà tiếp thị BĐS, họ có thể tiếp xúc trao đổi với các nhà cung cấp tài chính dự án và các nhà xây dựng để có thể điều chỉnh kịp thời các thay đổi về thiết kế xây dựng, đáp ứng đúng nhu cầu của người tiêu dùng. Sự tham gia của họ đóng vai trò tích cực trong quá trình phát triển của BĐS.

Đôi khi, Nhà nước cũng đóng vai trò là người mua trên thị trường BĐS gián tiếp qua các doanh nghiệp nhà nước.

Trong thực tế, có 3 loại người mua có nhu cầu về BĐS: nhu cầu tiêu dùng (nhà ở), nhu cầu sản xuất (nhà xưởng) và nhu cầu kinh doanh (văn phòng để bán, cho thuê ... nhằm mục đích mua đi bán lại kiếm lời. Nhu cầu thứ 3 này sau này phát triển lên sẽ làm nảy sinh cái gọi là thị trường đầu cơ BĐS .

## ***2. Lực lượng thứ hai- người bán:***

Trên thị trường BĐS, các chủ thể tham gia vào bên bán BĐS rất đa dạng, bao gồm các cá nhân và các doanh nghiệp kinh doanh BĐS:

### ***2.1. Cá nhân***

Các cá nhân sở hữu BĐS (sở hữu đất đai, có quyền sử dụng đất) tham gia vào thị trường với tư cách là người bán, người cho thuê, người đem BĐS là tài sản thế chấp để vay vốn, dùng BĐS để góp vốn liên doanh... Ngược lại, có một số cá nhân có nhu cầu sử dụng BĐS vào đời sống sinh hoạt cá nhân hoặc sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh sẽ tham gia giao dịch trên thị trường với tư cách là người đi mua, đi thuê...

Các cá nhân tham gia vào bên bán trên thị trường BĐS gồm đủ mọi thành phần, mọi ngành nghề, từ những người muốn mua đi bán lại BĐS để kiếm lời đến những người muốn tham gia kinh doanh đến những người muốn cung cấp các dịch vụ hỗ trợ hoạt động giao dịch trên thị trường. Trong 3 loại hình hoạt động trên, thì ở loại hình cung cấp dịch vụ hỗ trợ thì lực lượng các cá nhân tham gia là đông đảo nhất, có thể tóm tắt như sau:

- Về kỹ thuật có kiến trúc sư, kỹ sư, nhà quy hoạch đất đai, kiến trúc sư phong cảnh, nhà thầu xây dựng, nhà tư vấn môi trường, nhà tư vấn giao thông.
- Về kinh tế và pháp lý có nhà định giá BĐS nhà đất, luật sư và kế toán viên, nhà môi giới BĐS nhà đất, nhà cung cấp tài chính, nhà quản lý BĐS nhà đất, nhà nghiên cứu thị trường, nhà tư vấn tiếp thị và quan hệ đối ngoại.

### ***2.2. Doanh nghiệp kinh doanh BĐS:***

Trong nền kinh tế kế hoạch hoá tập trung, do không có thị trường BĐS nên cũng không có doanh nghiệp kinh doanh BĐS. Trong nền kinh tế này xuất hiện khá nhiều các công ty xây dựng, tổng công ty xây dựng hoạt động theo kế hoạch nhà nước, sản phẩm BĐS được tạo lập phần lớn thuộc quyền sở hữu nhà nước. Nhà ở trong xã hội hoặc là do Nhà nước phân phối (chỉ trong phạm vi rất hẹp), hoặc do nhân dân tự xây dựng dưới các hình thức ngắn hạn (nhà tranh, tre, nứa, lá, nhà cấp 4...). Sự thiếu vắng các doanh nghiệp kinh doanh BĐS chẳng những làm giảm thiểu các khả năng tạo lập các loại hàng hoá BĐS mà còn làm cho hiệu quả sử dụng các loại tài sản BĐS (đặc biệt là đất đai) chỉ đạt được ở mức độ thấp kém, bị lãng phí ở mức độ cao. Riêng các đô thị, do không có sự tham gia tạo dựng của các doanh nghiệp kinh doanh BĐS nên bộ mặt kiến trúc bị chấp vá, manh mún, luôn luôn không thực hiện được mục tiêu đề ra trong các kế hoạch phát triển đô thị.

Như vậy, có thể nói rằng, sẽ không có thị trường BĐS nếu không có doanh nghiệp kinh doanh BĐS. Doanh nghiệp ở đây có thể là hộ gia đình, hợp tác xã, doanh nghiệp tư nhân, DNNN được tổ chức và hoạt động dưới các hình thức cụ thể do luật pháp quy định. Tại khu vực nông thôn, Doanh nghiệp nông nghiệp sử dụng đất để trồng các loại cây kinh doanh; Tại khu vực đô thị và khu vực đô thị hóa, doanh nghiệp kinh doanh địa ốc tiến hành việc tạo lập mặt bằng xây dựng để cung ứng cho nhu cầu xây dựng nhà ở, nhà văn phòng, nhà hàng, khách sạn, nhà máy, kho tàng...; hoặc trực tiếp xây dựng các công trình kiến trúc đó để bán hoặc cho thuê theo các nhu cầu đa dạng trong xã hội.

Xuất phát từ những đặc điểm của mình, các hàng hoá BĐS đều đòi hỏi phải được tạo lập theo quy hoạch: xây dựng nhà ở cũng phải theo quy hoạch, xây dựng nhà máy cũng phải tuân thủ quy hoạch đã xác định... Để đáp ứng đòi hỏi tiên quyết này, chỉ những ai có kỹ thuật, chuyên môn, vốn liếng... mới đảm nhận được việc tạo lập hàng hoá BĐS và tổ chức việc cung ứng các hàng hoá này cho các nhu cầu trong xã hội. Những người này trước sau đều phải tổ chức hoạt động kinh doanh của mình dưới hình thức một doanh nghiệp kinh doanh BĐS.

Do đặc điểm BĐS và thị trường BĐS, các doanh nghiệp kinh doanh BĐS trong quá trình cạnh tranh trên thị trường sẽ có một bộ phận bị thải loại, số còn lại sẽ có một bộ phận lớn mạnh lên thành những doanh nghiệp lớn. Những đại doanh nghiệp này không chỉ là lớn trong lĩnh vực kinh doanh BĐS mà còn là lớn so với các doanh nghiệp lớn khác trong nền kinh tế. Các doanh nghiệp này

được tổ chức theo nhiều loại hình khác nhau: doanh nghiệp kinh doanh và phát triển nhà, doanh nghiệp kinh doanh phát triển hạ tầng, doanh nghiệp phát triển đất... đây là loại doanh nghiệp tạo ra hàng hoá BĐS cho thị trường.

Bên cạnh đó, trên thị trường BĐS còn có các doanh nghiệp thực hiện chức năng san ủi tạo lập mặt bằng, xây dựng hệ thống cấp và thoát nước, làm đường và trạm điện, xây dựng nhà và các công trình kiến trúc khác. Ngay cả những tổ chức làm quy hoạch, kiến trúc cũng dần dần được tổ chức theo các loại hình kinh doanh thích hợp. Các tổ chức tài chính, ngân hàng trong những tình hình cụ thể cũng có thể là người đóng góp cổ phần vào các doanh nghiệp kinh doanh BĐS.

Tóm lại, trên thị trường BĐS có 2 loại hình doanh nghiệp tham gia vào quá trình đầu tư tạo lập, phát triển và kinh doanh BĐS là doanh nghiệp nhà nước và doanh nghiệp tư nhân.

#### a. Doanh nghiệp BĐS nhà nước:

Các doanh nghiệp Nhà nước tham gia thị trường BĐS chủ yếu là nhà ở phục vụ cộng đồng dân cư, các dự án có quy mô lớn nhằm phục vụ các mục tiêu kinh tế cộng đồng dân cư. Các dự án do họ phát triển có sự đầu tư một phần Ngân sách Nhà nước và Chính phủ cũng chia sẻ rủi ro trong đầu tư với các doanh nghiệp này. Ngày nay, ở các nước phát triển, hình thức liên doanh giữa doanh nghiệp Nhà nước và tư nhân ngày càng tỏ ra có hiệu quả và được Chính phủ tạo nên một hành lang pháp lý riêng để vận hành hiệu quả dòng vốn, thời gian và sự sáng tạo. Các cơ quan trong lĩnh vực công của nền kinh tế thị trường chưa được thấu hiểu một cách đầy đủ cơ bản. Yếu tố tĩnh của hành chính công cần phải bổ sung các yếu tố động mới có thể đáp ứng được sự biến động liên tục của nền kinh tế hàng hoá BĐS. Đó chính là sự tiếp thu, nhận thức một cách năng động đối với thị trường và chủ động dự kiến các tình huống, cũng như giải pháp quản lý theo hướng tích cực và hiện đại hoá.

#### b. Các doanh nghiệp BĐS tư nhân:

Là lực lượng năng động nhất trong hoàn cảnh hiện nay, là những doanh nghiệp luôn tìm tòi các khả năng sinh lợi cao nhất trên cơ sở chi phí thấp nhất về thời gian và tiền bạc. Hình thức phổ biến nhất hiện nay của loại hình doanh nghiệp này là các công ty cổ phần kinh doanh BĐS, các công ty TNHH kinh doanh phát triển nhà và BĐS, các công ty môi giới BĐS v.v..

Trong loại hình doanh nghiệp kinh doanh BĐS tư nhân phải kể đến các doanh nghiệp làm nhà thầu xây dựng là thành phần trực tiếp tạo ra các công trình xây dựng: nhà ở, công trình công nghiệp, thương mại, dịch vụ.. để tạo ra hàng hoá BĐS cho thị trường. Người kinh doanh BĐS cần đến nhà thầu xây dựng để thi công xây dựng công trình. Doanh nghiệp làm chức năng nhà thầu xây dựng nhiều khi cũng mở rộng kinh doanh sang lĩnh vực BĐS.

### ***3. Lực lượng thứ ba- Các tổ chức dịch vụ hỗ trợ thị trường BĐS:***

Hoạt động trong thị trường BĐS không chỉ có người mua và người bán BĐS, mà giữa họ còn có những tổ chức dịch vụ hỗ trợ thị trường làm cầu nối. Do BĐS là loại tài sản không di dời được, thường lại có giá trị cao nên việc mua-bán thường phải trải qua một quá trình phức tạp hơn rất nhiều so với việc mua-bán các tài sản khác. ở những trường hợp đơn giản, người mua và người bán có thể trực tiếp giao dịch và thoả thuận với nhau, nhưng trong những trường hợp phức tạp hơn, người bán BĐS có khi cần phải được quảng cáo, người mua có khi cần phải được giới thiệu... Quá trình khai phát, xây dựng, giao dịch và quản lý BĐS tương đối phức tạp nên phần lớn cả bên bán lẫn bên mua, có những thời điểm đều phải cần đến dịch vụ của các loại chuyên gia tư vấn như: kiến trúc sư, kỹ sư xây dựng tư vấn về thiết kế, thi công, lắp đặt...; chuyên gia kế toán tư vấn việc hạch toán tài chính, tư vấn thuế; chuyên gia định giá để xác định giá BĐS trong quá trình giao dịch, xác định mức giá mua bán, cho thuê...; chuyên gia môi giới để giúp hai bên mua bán gặp nhau giao dịch, giúp làm hợp đồng mua bán hoặc thuê, nhiều khi chuyên gia này còn được mời tham gia lập và thực hiện sách lược bán và cho thuê, dự báo giá cả; chuyên gia về luật pháp (luật sư) tư vấn về các vấn đề liên quan đến luật pháp. Các chuyên gia tư vấn, môi giới BĐS thường hoạt động trong các tổ chức chuyên về môi giới, tư vấn về BĐS. Thị trường BĐS càng phát triển thì hệ thống các tổ chức tư vấn, môi giới BĐS càng phát triển theo hướng chuyên môn hoá.

Từ những yêu cầu đó, thị trường BĐS ngày càng xuất hiện thêm nhiều tổ chức dịch vụ hỗ trợ thị trường bao gồm:

#### ***3.1. Tổ chức phát triển quỹ đất:***

Tổ chức phát triển quỹ đất hoạt động theo loại hình đơn vị sự nghiệp có thu hoặc doanh nghiệp nhà nước thực hiện nhiệm vụ công ích do ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc TW quyết định thành lập để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng trong trường hợp thu hồi đất sau khi quy hoạch, kế

hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu vực có quy hoạch phải thu hồi đất mà người sử dụng đất có nhu cầu chuyển đi nơi khác trước khi Nhà nước quyết định thu hồi đất; quản lý quỹ đất đã thu hồi và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất được giao quản lý.

### *3.2. Các tổ chức thông tin BĐS:*

Các đối tượng cung cấp thông tin trên thị trường BĐS chính là các chủ thể tham gia hoạt động trên thị trường này.

Với tư cách là cơ quan quản lý vĩ mô, cơ quan công quyền có trách nhiệm cung cấp thông tin đầy đủ về luật pháp, cơ chế, chính sách, quy hoạch, kế hoạch v.v.. một cách công khai minh bạch và tạo điều kiện cho mọi chủ thể có nhu cầu giao dịch về BĐS dễ dàng tiếp cận với các thông tin đó thông qua các phương tiện thông tin đại chúng như sách, báo, tạp chí, truyền hình, truyền thanh, thương mại điện tử v.v... các dịch vụ tư vấn công về thông tin cho các đối tượng có nhu cầu.

Ngoài ra phải đề cập tới một bộ phận đáng kể các tổ chức trung gian, môi giới, tư vấn về BĐS là chủ thể cung cấp thông tin quan trọng và phong phú nhất trên thị trường BĐS.

### *3.3. Các tổ chức môi giới BĐS:*

Các tổ chức này không chỉ dừng lại ở chức năng tư vấn mà còn tiến thêm trong việc trực tiếp đảm nhiệm việc tiếp cận với bên mua hoặc bên bán, hoặc cả hai bên để thực hiện các nội dung giao dịch, chuẩn bị các căn cứ cần thiết để người mua và người bán đi đến quyết định cuối cùng.

### *3.4. Các tổ chức tư vấn pháp lý về BĐS:*

Các tổ chức này có chức năng giúp bên mua, bên bán BĐS hiểu biết các vấn đề pháp lý có liên quan đến BĐS, thể thức giao dịch, cách thức mở đầu và kết thúc một quá trình mua-bán BĐS v.v..

### *3.5. Các tổ chức định giá BĐS:*

Các tổ chức này được hình thành và hoạt động tại các vùng có thị trường BĐS hoạt động mạnh. Các tổ chức này triển khai các hoạt động thống kê về giá cả BĐS (trong vùng), đưa ra những căn cứ khoa học để dự báo giá cả BĐS (trong vùng), công bố giá cả BĐS để làm cơ sở cho các giao dịch mua-bán BĐS

trên địa bàn. Xác định giá BĐS và thẩm định giá BĐS cho các đối tượng có nhu cầu. Ngoài các phương pháp xác định giá BĐS do Nhà nước quy định, có thể đề xuất các phương pháp định giá BĐS khác có tính khả thi phù hợp với điều kiện kinh tế-xã hội của nước ta.

Nội dung quan trọng nhất của hoạt động tư vấn định giá BĐS của các tổ chức này bao gồm:

+ Cung cấp thông tin về giá các loại BĐS và các thông tin có liên quan đến giá BĐS trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu BĐS và các thông tin có liên quan đến sự hình thành giá BĐS theo yêu cầu của các tổ chức, cá nhân.

+ Phân tích, dự báo giá cả BĐS (ngắn, trung và dài hạn).

Giá cả do các tổ chức này công bố tuy không có giá trị bắt buộc đối với bên mua hoặc bên bán, nhưng do được bảo đảm bằng những căn cứ vững chắc nên thường được các bên sử dụng để đàm phán trước khi đi tới các quyết định thoả thuận cuối cùng.

Với chức năng của mình, các tổ chức định giá BĐS đã phát hiện ra nhiều trường hợp “rửa tiền” qua việc mua, bán BĐS với giá quá rẻ hoặc quá đắt so với mức giá do các tổ chức này công bố.

### *3.6. Các định chế tài chính:*

Kinh doanh BĐS đòi hỏi phải có nguồn vốn lớn. Vì vậy, cần phải huy động vốn từ các định chế tài chính hoạt động trên thị trường vốn, chủ yếu là các ngân hàng.

Do đặc tính không thể di dời và lâu bền, nên BĐS thường được dùng làm tài sản thế chấp. Vì vậy, ngân hàng phải dựa trên thị trường BĐS để định giá BĐS làm tài sản thế chấp. Khi khoản vay không có khả năng hoàn trả, ngân hàng sẽ phát mại BĐS là tài sản thế chấp, lúc này, ngân hàng tham gia trực tiếp vào thị trường BĐS.

Mặt khác, ngân hàng cũng trực tiếp tham gia đầu tư, kinh doanh trên thị trường BĐS, thậm chí tổ chức riêng một bộ phận (công ty thuộc ngân hàng) để chuyên doanh BĐS.

Ngoài ngân hàng, các định chế tài chính khác như các công ty bảo hiểm, công ty tài chính, quỹ đầu tư... đều có thể tham gia đầu tư, kinh doanh trên thị

trường BĐS, đồng thời còn đảm nhiệm việc thanh toán giữa các bên, khi cần có thể cho vay đối với bên này để thanh toán cho bên kia.

Những tổ chức này tuy không cần thiết đối với những giao dịch nhỏ, lẻ về BĐS, nhưng sẽ không thể thiếu đối với việc mua-bán những BĐS có giá trị cao, đặc biệt là tại các quốc gia mà ở đây người dân có thói quen ít dùng tiền mặt trong mua bán hàng hoá, dịch vụ.

#### **4. Lực lượng thứ tư- Người quản lý thị trường BĐS (Nhà nước):**

Nhà nước tham gia thị trường BĐS với tư cách là người quản lý vĩ mô đối với hoạt động của thị trường BĐS. Nhà nước xây dựng hệ thống luật pháp, tạo khuôn khổ pháp lý cho hoạt động của thị trường BĐS. Đồng thời, Nhà nước cũng thực hiện các biện pháp kinh tế, tài chính thúc đẩy thị trường BĐS phát triển, thực hiện quản lý và giám sát, cung cấp hệ thống thông tin về BĐS. Bên cạnh đó, Nhà nước còn cung cấp một số dịch vụ cho các giao dịch trên thị trường BĐS. Sự tham gia của Nhà nước mà trực tiếp là Chính phủ vào thị trường BĐS được thể hiện chủ yếu trên 2 mặt: thông qua công cụ quy hoạch (công cụ có vai trò quan trọng) và kế hoạch cùng các đòn bẩy để điều tiết vĩ mô thị trường, thông qua việc quản lý thị trường để có biện pháp điều tiết quan hệ cung, cầu, giá cả. Nhà nước còn tham gia giao dịch trên thị trường BĐS như các chủ thể khác nhằm đáp ứng nhu cầu về BĐS trong việc thực hiện các chức năng quản lý nhà nước.

Nhà nước giám sát theo dõi quá trình thực thi các quy định của Nhà nước về sự phát triển tạo nên một hệ thống hữu hiệu và công bằng về phân phối sử dụng đất và đảm bảo phát triển có chất lượng cao. Các nhà đầu tư phải tuân thủ các quy định của Nhà nước về quy hoạch xây dựng và phải có được sự chấp thuận của chính quyền địa phương về tổng mặt bằng quy hoạch và các giấy phép cần thiết trước khi khởi công xây dựng.

Khi việc xây dựng được triển khai, các cán bộ giám sát do chính quyền giao nhiệm vụ kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Nhà nước về đầu tư xây dựng BĐS, đảm bảo an toàn xây dựng và an sinh xã hội, môi trường. Nếu các dự án do doanh nghiệp tư nhân đầu tư đáp ứng nhu cầu xã hội thì các nhà làm luật cũng như các cán bộ giám sát vừa phải đảm bảo quyền lợi của cộng đồng nhưng vừa không tạo nên các rào cản đối với các dự án có tính sáng tạo, có thiết kế tốt và đáp ứng được nhu cầu xã hội.

### **III. Cơ sở hạ tầng vật chất của thị trường BĐS:**

## ***1. Địa điểm diễn ra hoạt động giao dịch BĐS:***

Thị trường BĐS tùy theo quy mô và hoạt động khác nhau mà địa điểm giao dịch khác nhau. Địa điểm giao dịch là nơi các bên tham gia giao dịch có thể trực tiếp gặp nhau tại một địa điểm nhất định như các trung tâm giao dịch BĐS nhà đất, siêu thị địa ốc v.v.. hoặc sàn giao dịch BĐS là hình thức địa điểm "có quy mô lớn nhất" v.v.. để thực hiện các hoạt động giao dịch của mình.

Sàn giao dịch BĐS: Là nơi diễn ra các động giao dịch về BĐS. Sàn giao dịch BĐS không những là nơi giới thiệu mua bán hàng hóa BĐS mà còn là "nơi" tập trung của các tổ chức dịch vụ hỗ trợ của thị trường BĐS như tư vấn định giá, môi giới BĐS; tư vấn pháp lí, tư vấn quy hoạch kiến trúc, cung cấp thông tin về hàng hoá BĐS v.v.. mà còn là nơi tập trung các tổ chức tín dụng, ngân hàng, các tổ chức dịch vụ công như chuyển dịch sở hữu, công chứng, công bố quy hoạch, xác định BĐS đủ điều kiện tham gia thị trường v.v.. Ngoài ra sàn giao dịch còn là nơi cung cấp thông tin chính thống, nơi định giá tin cậy để định hướng thị trường. Ngoài ra, phải kể đến nhiều "địa điểm" giao dịch "ảo" khác với địa điểm cụ thể như các sàn giao dịch chẳng hạn như giao dịch "hợp đồng miệng" giữa người mua và người bán qua hệ thống thông tin trên mạng điện tử, điện thoại, các phương tiện báo chí ..hoặc qua trung gian môi giới v.v..

## ***2. Các phương tiện hỗ trợ các hoạt động giao dịch trên thị trường BĐS***

### ***2.1. Hệ thống và phương tiện thông tin:***

Hệ thống thông tin trên thị trường BĐS là toàn bộ các thông tin liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến BĐS, đặc biệt là BĐS đang tham gia giao dịch trên thị trường. Hệ thống thông tin này hết sức cần thiết để đảm bảo độ an toàn cho các bên tham gia giao dịch, nội dung bao gồm các thông tin cơ bản nhất về luật pháp, kế hoạch của Chính phủ và của UBND địa phương về quy hoạch (quy hoạch phát triển kinh tế-xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng); vị trí của BĐS, môi trường, nhu cầu, mức cung, tâm lý, tập quán, thông tin về giá đất, giá BĐS trên thị trường v.v..

### ***2.2. Môi trường pháp lí:***

Môi trường pháp lí ở đây chính là một hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật mang tính đồng bộ có liên quan đến tất cả các lĩnh vực hoạt động của thị trường BĐS nhằm tạo một hành lang pháp lí để vận hành hiệu quả hoạt động của thị trường này. Hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật quy định các

quyền mua bán, cho thuê, thế chấp, góp vốn BĐS; hướng dẫn (quy định) hợp đồng giao dịch dân sự BĐS v.v..

#### **IV. Cung- cầu- giá cả BĐS; Quan hệ cung-cầu và các quy luật tác động tới sự vận hành của thị trường BĐS:**

##### **1. Cầu BĐS:**

###### **1.1. Khái niệm:**

Cầu về BĐS là khối lượng hàng hóa BĐS mà người tiêu dùng sẵn sàng chấp nhận và có khả năng thanh toán để nhận được khối lượng hàng hóa BĐS đó trên thị trường. Giữa nhu cầu tiêu dùng và cầu về hàng hóa BĐS có một sự cách biệt khá lớn về quy mô, phạm vi và đối tượng xuất hiện. Nhu cầu thường xuất hiện với một quy mô lớn trên phạm vi rộng với tất cả các đối tượng. Song cầu thực tế trên thị trường lại không hoàn toàn trùng khớp do có những nhu cầu không có khả năng thanh toán, có những nhóm đối tượng có nhu cầu nhưng không trở thành cầu trên thị trường, có những đối tượng không có nhu cầu sử dụng nhưng lại có nhu cầu đầu cơ kiếm lợi, nên có cầu xuất hiện trên thị trường. Chính vì vậy, cầu là một phạm trù có quan hệ hết sức chặt chẽ với nhu cầu, khả năng thanh toán và điều kiện hoạt động của thị trường. Cầu về BĐS xuất hiện trên cơ sở có sự hội tụ của các điều kiện sau:

- Sự xuất hiện của nhu cầu tiêu dùng về một dạng BĐS nào đó mà nhu cầu đó không thể tự thỏa mãn bằng các nguồn lực sẵn có của mỗi người dân.

- Phải có các nguồn lực tài chính để đảm bảo khả năng thanh toán cho các nhu cầu này. Chỉ khi có các nguồn lực tài chính cho thanh toán thì nhu cầu mới được chuyển thành cầu trên thị trường.

- Phải có sự hoạt động của thị trường để nhu cầu có khả năng thanh toán mới có điều kiện gặp được cung và cầu và thực sự trở thành cầu xuất hiện trên thị trường. Chính thị trường là môi trường để nhu cầu có khả năng thanh toán được trở thành cầu thực tế và được thỏa mãn.

###### **1.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến cầu BĐS:**

###### **a. Sự tăng trưởng về dân số và các nhu cầu phát triển:**

Tăng trưởng dân số là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội và theo đó cầu về nhà đất tăng lên. Lượng cầu BĐS là một đại lượng tỷ lệ thuận với yếu tố dân số, đặc biệt khi tỷ lệ tăng dân số cơ học càng cao sẽ gây ra những đợt

biến về cầu BDS. Độ co giãn của cầu về đất ở và nhà ở phụ thuộc rất lớn vào các biến số: quy mô gia đình, thu nhập và giá cả

Một mối quan hệ thuận chiều là: quy mô gia đình tăng lên cũng kéo theo cầu về diện tích nhà ở và đất ở tăng theo. Tuy nhiên hệ số co giãn này không chỉ đơn thuần phụ thuộc vào sự thay đổi của quy mô, mà còn tùy thuộc vào kết cấu của gia đình. Sự thay đổi về quy mô giữa một gia đình độc thân và một gia đình của một cặp vợ chồng hoặc khi gia đình có thêm con nhỏ làm thay đổi không đáng kể về cầu nhà ở, hay nói cách khác độ co giãn của cầu so với quy mô khi đó là rất nhỏ. Tóm lại, sự thay đổi về quy mô gắn liền với sự thay đổi về kết cấu trong gia đình (lập gia đình của con cái, con bước sang tuổi trưởng thành, sự hiện diện của người cao tuổi, của nhiều thế hệ cùng sống chung v.v..) sẽ tạo ra độ co giãn khá lớn về cầu nhà ở.

Khi quy mô gia đình tiếp tục tăng lên với kết cấu gia đình không thay đổi thì cầu về diện tích nhà ở sẽ thay đổi chậm lại và độ co giãn của cầu so với quy mô lại nhỏ dần. Độ co giãn của cầu nhà ở so với thu nhập được xác định là tốc độ biến thiên của cầu so với tốc độ thay đổi của thu nhập. Khi thu nhập còn thấp chưa vượt quá mức thoả mãn nhu cầu tối thiểu về các vật phẩm cơ bản như lương thực, thực phẩm thì độ co giãn của cầu nhà ở đối với thu nhập là rất nhỏ. Khi thu nhập tăng lên vượt qua mức giới hạn đói nghèo, thì tỷ lệ của thu nhập được dành để đầu tư cho chỗ ở tăng nhanh và chiếm một tỷ trọng lớn.

#### b. Thu nhập của dân cư:

Nhu cầu về nhà ở là nhu cầu cơ bản thiết yếu không thể thiếu với mỗi người dân. Do vậy, cầu về nhà ở tối thiểu sẽ tăng lên tương ứng với tốc độ tăng của thu nhập khi mức thu nhập đã vượt quá mức giới hạn về cầu lương thực và thực phẩm. Đến một giới hạn cao hơn, nếu thu nhập tiếp tục tăng, cầu về nhà ở tối thiểu sẽ tăng chậm lại và thậm chí giảm đi thay vào đó là tăng cầu về nhà ở cao cấp. Trong giai đoạn thu nhập thấp, nhu cầu về nhà ở tối thiểu giống như một đường thẳng, không co giãn so với thay đổi mức thu nhập. Tổng nhu cầu về nhà ở có thể được xác định bằng phương trình tuyến tính giữa tổng số dân (hoặc tổng số hộ) nhân với mức sử dụng tối thiểu trung bình của xã hội. Như vậy, tổng cầu có thể xuất hiện trên thị trường là hiệu số giữa tổng nhu cầu tối thiểu với tổng quỹ nhà hiện có. Khi mức thu nhập tăng lên qua giới hạn đói nghèo, cầu về nhà ở thiết yếu bắt đầu tăng nhanh theo một hàm phi tuyến và chậm dần khi đã đến mức bão hoà về nhu cầu nhà ở

tối thiểu. Khi thu nhập tiếp tục tăng thêm, nhu cầu nhà thiết yếu có xu hướng giảm dần và cầu về nhà ở cao cấp tăng lên

c. Giá cả tiêu dùng:

Thặng dư tiêu dùng về nhà ở cũng thay đổi rất nhanh khi quy mô tiêu dùng nhà ở còn thấp và tăng lên rất chậm khi quy mô tiêu dùng đã vượt quá giới hạn cần thiết. Mỗi một hàng hoá BĐS đều tồn tại dưới hình thức hiện vật và hình thức giá trị. Các hình thức này luôn luôn tác động qua lại với nhau, chẳng hạn một ngôi nhà được xây thêm diện tích sử dụng hoặc được cải tạo, nâng cấp sẽ có giá trị lớn hơn so với ngôi nhà đó ở trạng thái cũ. Tuy nhiên, giá trị của hàng hoá BĐS còn tùy thuộc vào giá cả trên thị trường. Cũng một thửa đất, một căn hộ ở vào thời kỳ “sốt nóng” thì giá của chúng có thể cao gấp đôi, gấp ba lần so với lúc bình thường; còn ở vào thời kỳ “đóng băng”, giá lại hạ xuống, nhiều khi còn thấp hơn lúc bình thường.

d. Kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội của Chính phủ:

Việc phát triển mạnh các khu công nghiệp và tăng mức độ thu hút đầu tư bên ngoài vào các đô thị cũng sẽ làm tăng mức cầu về BĐS nói chung. Ngoài ra, các dự án giải toả các khu nhà ổ chuột dọc theo các kênh rạch cũng sẽ làm tăng mức cầu về BĐS.

Việc tăng nhanh tốc độ đô thị hoá là một yếu tố vừa tác động đến cả yếu tố cung cũng như cầu về BĐS.

Việc thực hiện các dự án cải tạo cơ sở hạ tầng tại các đô thị hiện hữu hoặc tại các khu đô thị mới có thể tác động nhanh chóng làm tăng mức cầu về BĐS, đồng thời cũng có thể làm tăng mức cung về BĐS.

Các chính sách hỗ trợ của Chính phủ về tín dụng, hoặc trợ giá cho những người có thu nhập thấp trong việc giải quyết vấn đề nhà ở cũng sẽ làm tăng mức cầu về BĐS.

Ngoài ra, các quy định về quyền và nghĩa vụ của người quản lý BĐS. Ngoài ra, các quy định về quyền và nghĩa vụ của người quản lý BĐS cũng có thể tác động trực tiếp làm cho thị trường BĐS “đóng băng” hay vận hành một cách sôi động.

Ngoài ra, còn phải kể đến một số yếu tố khác ảnh hưởng không nhỏ tới quy mô và tính chất của cầu về BĐS đó là trình độ phát triển sản xuất, sự

chuyển đổi cơ cấu nền kinh tế, tác động của quá trình hội nhập kinh tế khu vực và quốc tế v.v..

### *1.3. Phương pháp xác định cầu BĐS:*

Bên cầu BĐS được xác định từ nhu cầu sở hữu và sử dụng các loại BĐS trong xã hội. Nhu cầu sở hữu BĐS có khi không xuất phát từ nhu cầu sử dụng phần vật chất của BĐS mà lại là xuất phát từ mục tiêu kinh doanh BĐS (thí dụ xây nhà để bán), hoặc tích trữ tài chính (thí dụ như mua nhà không phải để ở mà là để thay thế tiền gửi vào ngân hàng). Nhu cầu sở hữu BĐS biểu hiện ở việc người chủ sở hữu tiến hành việc tạo lập BĐS mới hoặc mua hàng hóa BĐS đã được tạo lập, xây dựng sẵn. Khác với nhu cầu sở hữu BĐS, nhu cầu sử dụng BĐS chủ yếu lại là nhu cầu sử dụng phần vật chất của BĐS, chẳng hạn sử dụng đất ruộng để trồng trọt, sử dụng đất ở để xây nhà, sử dụng văn phòng để làm địa điểm giao dịch... Do đặc điểm này, người có nhu cầu sử dụng BĐS không nhất thiết phải đồng thời là người sở hữu BĐS. Trên thực tế, để đáp ứng nhu cầu sử dụng BĐS, người sử dụng thường thực hiện việc thuê BĐS từ những người sở hữu BĐS. Cũng không hiếm trường hợp người sử dụng BĐS đi thuê lại BĐS, tức là thuê từ người đã đi thuê với điều kiện người thuê trước chưa sử dụng hết thời gian thuê BĐS. Việc xác định nhu cầu BĐS trong thời kỳ ngắn hạn, trung hạn, dài hạn là rất phức tạp do phụ thuộc vào nhiều yếu tố không ổn định như: tỷ lệ tăng dân số; yêu cầu cải thiện nhà ở, sự mở mang các hoạt động sản xuất nông nghiệp, công nghiệp; sự mở mang của các ngành kinh doanh BĐS; tỷ lệ khu vực dân cư có khả năng thanh toán.

Trên thực tế đã xảy ra không ít trường hợp xác định sai nhu cầu BĐS do dự báo không chính xác các yếu tố này, trong khi đó có khi mức cầu xác định cao hơn so với thực tế sẽ dẫn đến tình trạng hoặc là gây khan hiếm (cầu lớn hơn cung) giả tạo về hàng hoá BĐS để cung bị kích lên ở mức thái quá; hoặc là gây dư thừa (cung lớn hơn cầu) loại hàng hoá này trên thị trường. Mức cầu khi xác định thấp hơn so với thực tế sẽ dẫn đến việc các nhà kinh doanh cắt giảm đầu tư tạo lập hàng hoá BĐS, gây ra tình trạng khan hiếm trên thị trường, gây tác hại tới hiệu quả chung của nền kinh tế.

## **2. Cung BĐS:**

### *2.1. Cung trên thị trường sơ cấp:*

Đất đai là một sản phẩm có nguồn gốc vốn có từ tự nhiên với số lượng có giới hạn, con người không thể tự tạo thêm đất đai mới để làm tăng cung theo ý

muốn. Giữa các loại đất đai, sự thay đổi về cung loại đất đai này có thể làm thay đổi về cung của loại đất đai khác. Một đặc điểm hết sức quan trọng là đất đai có vị trí cố định và gắn liền với các điều kiện vốn có về đặc điểm, điều kiện tự nhiên.

Do vậy, cung về đất đai không thể điều chỉnh theo không gian cũng như chủng loại hay chất lượng đất đai. Không như các hàng hoá thông thường khác là có thể điều chuyển được đúng chủng loại hàng hoá mà thị trường có nhu cầu từ địa phương này sang địa phương khác, từ vùng này sang vùng khác, thậm chí kể cả xuất khẩu từ quốc gia này sang quốc gia khác. Do vậy, dễ dàng dẫn đến sự mất cân bằng về cung cầu BĐS một cách cục bộ về không gian, chủng loại đất theo từng địa phương.

Cung về đất đai cho các ngành sản xuất thuộc khu vực I có thể được tăng thêm từ các nguồn khai phá đất tự nhiên, đồng thời những phần đất đai đã khai phá hiện đang sản xuất ở khu vực I ngày càng giảm dần do một phần đất đai được chuyển sang các mục đích sử dụng thuộc khu vực II và khu vực III. Như vậy, mức tăng cung BĐS cho nhóm cung này cũng là mức giảm cung về BĐS nhà đất ở nhóm cung khác. Đặc điểm nổi bật của cung BĐS trên thị trường này là tổng cung đất đai cho tất cả các ý định và mục tiêu là cố định, mặc dù sự cải tạo đất có thể gia tăng cận biên trong tổng cung.

## ***2.2. Cung trên thị trường thứ cấp:***

Cung BĐS là một vé của bất đẳng thức được xác định bằng tổng khối lượng hàng hóa BĐS sẵn sàng đưa ra trao đổi trên thị trường tại một thời điểm nào đó với một mức giá giới hạn nhất định.

Cung BĐS không phải là toàn bộ quỹ hàng hóa BĐS có thể có mà là lượng hàng hóa BĐS có thể và sẵn sàng tham gia hoạt động giao dịch mua bán, cho thuê, trao đổi v.v.. trên thị trường. Có thể có người có nhiều hàng hóa BĐS nhưng nếu họ không có nhu cầu bán (cho thuê, trao đổi v.v..) hoặc có nhu cầu bán (cho thuê, trao đổi v.v..) nhưng không phải là bán với mặt bằng giá hiện tại của thị trường mà muốn chờ một cơ hội với mặt bằng giá cao hơn thì hàng hóa BĐS đó không được tính vào lượng cung tại thời điểm đó. Để các nguồn hàng hóa BĐS trên thị trường cần có sự hội tụ của các điều kiện sau:

- Quỹ hàng hóa BĐS hiện có phải đạt được các tiêu chuẩn và yêu cầu của thị trường hiện thời, có nghĩa là nó có thể đáp ứng được yêu cầu nào đó và được thị trường chấp nhận về giá trị sử dụng;

- Người chủ sở hữu quỹ hàng hóa BĐS không có mục đích để sử dụng cho nhu cầu tiêu dùng của mình mà có nhu cầu bán (cho thuê, trao đổi v.v..), tức là sẵn sàng chuyển giao hàng hóa BĐS đó cho người khác;

- Phải có thị trường BĐS xuất hiện và quỹ hàng hóa BĐS đó tham gia vào giao dịch trên thị trường là được thừa nhận.

Đặc điểm nổi bật của cung BĐS trên thị trường này là cung không thể phản ứng nhanh chóng với sự thay đổi của cầu.

Việc tăng cung của một loại hàng hóa BĐS với mục đích cụ thể nào đó thường mất nhiều thời gian cho việc tạo lập BĐS như việc tìm hiểu thông tin về đất đai, chuyển nhượng đất đai, tạo quỹ đất, xin phép xây dựng, thiết kế, thi công xây lắp, các thủ tục pháp lý phức tạp khác v.v.. Thời gian xây dựng BĐS dài nên khả năng điều chỉnh thị trường BĐS chậm chạp, cần có nghiên cứu dự báo và kế hoạch nếu không dễ nảy sinh tình trạng mất cân bằng cung cầu;

### ***2.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến cung BĐS:***

Xét về lý thuyết, mức cung hàng hóa BĐS gắn với các nhân tố hữu hạn (diện tích, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, v.v..), còn nhu cầu về hàng hóa BĐS gắn với các yếu tố vô hạn (tăng trưởng kinh tế, GDP bình quân đầu người thay đổi, v.v..). Nhưng trong thực tế, sự thay đổi mức cung hàng hóa BĐS phụ thuộc rất nhiều vào các biến số khác như giá cả, sự phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng.....

#### **a. Giá cả BĐS:**

Nhân tố quan trọng nhất gây ảnh hưởng đến sự biến động mức cung BĐS nhà đất là giá cả BĐS. Cũng như các hàng hoá khác, cung BĐS sẽ tăng lên khi giá cả BĐS tăng. Quy luật chung của cung là lượng cung hàng hoá tăng lên khi giá cả hàng hoá đó tăng lên.

#### **b. Quỹ BĐS trong quy hoạch của Chính phủ:**

Nhân tố làm thay đổi cung BĐS nhiều nhất sau giá cả BĐS phải kể đến các chính sách của Chính phủ về chế độ quản lý xây dựng BĐS như cấp phép xây dựng, các quy định về tiêu chuẩn xây dựng nhà và công trình... thường làm cho đường cung dịch chuyển một bước về bên trái (cung giảm). Ngược lại, việc mở rộng quy hoạch và chuyển đổi mục đích sử dụng đất sẽ làm đường cung dịch chuyển đáng kể về bên phải (cung tăng). Chính vì vậy, sự can thiệp có hiệu lực nhất của Chính phủ vào thị trường BĐS là sự can thiệp vào những thể chế

làm thay đổi đường cung. Trong nhiều trường hợp, những ràng buộc quá khắt khe của Chính phủ trong bối cảnh lỏng lẻo của luật pháp đã tạo ra sự khan hiếm về cung một cách hình thức và tạo ra những kẽ hở cho những kẻ đầu cơ kinh doanh BĐS phi chính thức. Mục đích sử dụng những hàng hoá thông thường do tính năng tác dụng của nó quyết định, trong khi đó mục đích sử dụng của đất đai do Nhà nước là người quản lý và định đoạt. Nhà nước thực hiện quy hoạch và phân định các vùng đất đai dành cho các mục đích sử dụng khác nhau. Chẳng hạn, một vùng đất nằm ngay trong thành phố nếu nó được quy hoạch cho sản xuất nông nghiệp thì mảnh đất này không hề có đóng góp gì cho việc tăng cung về BĐS. Chỉ cần một quyết định về việc chuyển mục đích sử dụng thì chính mảnh đất đó sẽ ngay lập tức làm tăng cung BĐS.

#### c. Sự phát triển của hệ thống kết cấu hạ tầng:

Sự phát triển của kết cấu hạ tầng và các điều kiện tiếp cận cũng thường dẫn đến những sự thay đổi làm thay đổi cung BĐS (làm dịch chuyển đường cung). Sự dịch chuyển này thường tác động rất lớn đến cung về BĐS được tiêu chuẩn hoá thuộc khu vực công cộng và khu vực tư nhân, đồng thời nó cũng làm giảm đi tỷ lệ diện tích nhà ổ chuột và xóm liều.

Kết cấu hạ tầng có thể làm thay đổi công dụng và giá trị của BĐS hiện có. Nhờ có sự phát triển của hệ thống kết cấu hạ tầng mà điều kiện tiếp cận của đất đai trở nên dễ dàng hơn, nó có thể đáp ứng và thoả mãn được nhiều yêu cầu khác nhau của thị trường và nhờ đó có thể tham gia vào nguồn cung đất đai trên thị trường. Một khu vực đất đai không có hệ thống kết cấu hạ tầng có thể coi như cung bằng không đối với thị trường nhà ở và đất ở, song cũng vùng đất đó, nếu được xây dựng kết cấu hạ tầng đồng bộ, khả năng tiếp cận dễ dàng thì đó lại là nguồn cung rất có ý nghĩa đối với thị trường BĐS.

#### d. Các yếu tố đầu vào và chi phí phát triển BĐS:

Các yếu tố nguyên liệu đầu vào cũng có vai trò rất quan trọng đến lượng cung về nhà ở. Nếu giá cả các nguyên vật liệu xây dựng hạ thì giá thành xây dựng cũng thấp và khả năng cung nhà ở với giá hạ sẽ được mở rộng thêm. Các yếu tố này còn cho phép tạo ra nguồn cung về nhà ở với các cấp độ khác nhau tạo thêm tính phong phú về cơ cấu nguồn cung. Ngoài ra, ở một số vùng do các điều kiện đặc thù về địa lý và thời tiết, kết cấu nhà ở phải được thiết kế, xây dựng với kỹ thuật đặc biệt và nguyên vật liệu chuyên dùng nên cung nhà ở tại các vùng này phụ thuộc vào sự phát triển công nghệ và kỹ thuật xây dựng.

#### đ. Chính sách và pháp luật của Nhà nước:

Khác với các hàng hoá thông thường, cung về BĐS phụ thuộc rất lớn vào chính sách của Chính phủ và các chế độ quản lý đất đai và nhà ở, về chính sách sử dụng đất v.v. Trước hết là các chế độ quy định về quyền sở hữu và quyền sử dụng về nhà đất. Việc quy định rõ ràng và xác lập rộng rãi các quyền này đối với các nguồn đất đai và nhà ở hiện có là điều kiện để các nguồn đất đai và nhà ở này sẵn sàng và có đầy đủ điều kiện tham gia vào thị trường BĐS hợp pháp. Những nguồn đất đai và nhà ở có thể sử dụng cho phát triển các công trình dân dụng nhưng không được hợp thức hoá về các quyền sở hữu và sử dụng không thể tham gia vào nguồn cung của thị trường BĐS hợp pháp và không được tính vào nguồn cung chính thức về BĐS; nếu có chăng nó chỉ tham gia giao dịch ngoài thị trường đen và do vậy nó cũng không được thể hiện mức cung đầy đủ.

Tính chủ động và tích cực đón nhận những thay đổi tất yếu về kết cấu dân cư và những chuyển đổi giữa các khu vực hoạt động kinh tế-xã hội là cơ sở để Nhà nước có chủ trương chính sách trong việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất đai. Nếu xu thế đô thị hoá diễn ra với áp lực cao, sự dịch chuyển các khu vực hoạt động kinh tế xã hội diễn ra nhanh chóng mà quy hoạch về mục đích sử dụng đất đai không được điều chỉnh kịp thời thì chắc chắn sẽ gây ra một sự thiếu hụt về cung BĐS. Từ sự mất cân đối giữa cung và cầu dẫn đến sự xuất hiện của những nguồn cung BĐS bất hợp pháp, song do thiếu hụt nguồn cung hợp pháp nên các nguồn cung bất hợp pháp vẫn được chấp nhận.

Sự hợp pháp hoá về các quyền sở hữu và sử dụng BĐS cùng với việc thừa nhận và cho ra đời hoạt động công khai của thị trường BĐS cũng là một nhân tố tác động rất lớn đến lượng cung và cầu về BĐS. Sự hoạt động công khai hoá của thị trường cho phép mọi đối tượng đều có thể tham gia thị trường, làm phong phú thêm nguồn cung và đa dạng hoá cơ cấu về cung. Một thị trường hoạt động không công khai, không được thừa nhận và không có sự điều tiết của Nhà nước thường bị một số thế lực đen chi phối và điều tiết. Để thu được lợi nhuận, các thế lực này có thể tạo ra sự khan hiếm về cung và tăng cầu một cách giả tạo. Chính vì vậy, tính chất hoạt động của thị trường BĐS, thái độ cũng như những can thiệp của Nhà nước đối với hoạt động của thị trường BĐS cũng là những tác động hết sức quan trọng đối với sự cân bằng của cung và cầu.

Sự thừa nhận và chủ trương đa dạng hoá các nguồn cung về nhà ở cũng là một nhân tố hết sức quan trọng mở đường cho việc đa dạng hoá các hình thức

phát triển nhà ở và làm phong phú thêm số lượng và cơ cấu của các nguồn cung nhà ở.

Chính sách đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng và mở rộng phạm vi phát triển đô thị là những tác động trực tiếp đến cung về BĐS. Dù bất luận là đa dạng hoá về hình thức và các nguồn tham gia xây dựng phát triển nhà ở, song Nhà nước luôn luôn là người duy nhất có chức năng, vai trò và khả năng trong việc đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng.

Việc đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng phải đi trước và theo đó các hoạt động xây dựng và cung cấp nhà ở, công sở văn phòng và các khu thương mại mới có thể phát triển tiếp theo. Nếu việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng của Nhà nước không được triển khai thì dù các tiềm lực xây dựng có to lớn đến đâu, các chủ trương chính sách khác có hấp dẫn biết bao nhiêu, những vùng đất không có cơ sở hạ tầng vẫn chỉ là đất không hơn không kém chứ không thể trở thành nguồn cung BĐS. Vì vậy, sự phát triển và hoàn thiện của kết cấu hạ tầng là một tác nhân quan trọng đối với sự thay đổi về lượng cung BĐS.

#### **V. Vai trò của Nhà nước đối với thị trường BĐS:**

Để khắc phục các khuyết tật của cơ chế thị trường, không thể thiếu vai trò của Nhà nước và đó là đặc điểm của nền kinh tế thị trường có sự quản lý của Nhà nước- một nền kinh tế được điều tiết thông qua tác động của "bàn tay vô hình-thị trường" và "bàn tay hữu hình-Nhà nước" đảm bảo cho nền kinh tế vận hành và phát triển lành mạnh. Thị trường BĐS cũng không nằm ngoài quy luật đó.

Cũng như đối với nền kinh tế nói chung và thị trường BĐS nói riêng, Nhà nước có hai chức năng cơ bản: chức năng điều khiển (duy trì và trọng tài trong với tất cả các hoạt động của thị trường BĐS); chức năng thứ hai là chức năng phát triển (thông qua các hoạt động đầu tư tạo lập BĐS tại các dự án, khu đô thị mới, các chương trình trọng điểm quốc gia v.v..) của các doanh nghiệp BĐS của nhà nước). Để thực hiện được các vai trò nói trên của mình, Nhà nước phải sử dụng một hệ thống các công cụ quản lý vĩ mô để điều khiển, tác động vào thị trường BĐS như công cụ luật pháp, tài chính, thuế, quy hoạch v.v.. nhằm giải quyết hài hoà các mối quan hệ kinh tế giữa các chủ thể tham gia hoạt động trên thị trường BĐS cũng như giải quyết được mối quan hệ giữa tăng trưởng kinh tế BĐS và đảm bảo công bằng xã hội, giữa tăng trưởng kinh tế BĐS với giữ gìn môi trường sinh thái v.v..

Vai trò của Nhà nước đối với thị trường BĐS được thể hiện trên các mặt chủ yếu sau:

- Tạo lập môi trường pháp lý cho thị trường BĐS;
- Thực hiện các công cụ vĩ mô như quy hoạch (Quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển kinh tế-xã hội), tài chính, thuế... thống nhất quản lý BĐS theo pháp luật;
- Cung cấp dịch vụ công như thẩm định giá, tư vấn pháp luật v.v..

Nói tóm lại, BĐS là một yếu tố quan trọng trong bất cứ một nền kinh tế nào, nhưng không vì thế mà để quá nhiều tài nguyên đất nước đổ vào lĩnh vực này được. Thị trường BĐS là một bộ phận quan trọng của nền kinh tế thị trường. Quản lý và phát triển tốt thị trường này, đặc biệt trong mối quan hệ với thị trường tài chính sẽ góp phần phát huy nguồn lực to lớn để phát triển kinh tế-xã hội. Những cơ sở khoa học trên đây về BĐS và thị trường BĐS trên đây là những tiền đề quan trọng cho việc đề xuất các giải pháp hữu hiệu cho thị trường BĐS nước ta hiện nay trước xu thế hội nhập kinh tế khu vực và quốc tế.

## **VI. Giá cả BĐS:**

### ***1. Khái niệm, phân loại giá cả BĐS:***

#### **1.1. Giá trị hàng hoá**

Lao động hao phí để tạo ra hàng hoá kết tinh trong hàng hoá đó là cơ sở để trao đổi gọi là giá trị hàng hoá

- Hai thuộc tính của hàng hoá là giá trị và giá trị sử dụng.
- Giá trị sử dụng là công dụng của hàng hoá có thể thoả mãn nhu cầu nào đó của con người.

#### **1.2. Giá cả hàng hoá**

Giá cả là biểu hiện bằng tiền của giá trị hàng hoá (BĐS).

Cũng như các hàng hoá thông thường khác, giá cả BĐS được hình thành trên cơ sở quan hệ cung-cầu về BĐS trên thị trường.

Bản chất của giá cả BĐS: giá cả là biểu hiện bằng tiền giá trị của tài sản mà bên bán và bên mua có thể chấp nhận. Nó bao gồm giá của đất và giá nhà.

Đất đai không có giá thành sản xuất. Giá trị của đất đai một phần do tự nhiên sinh ra, một phần do con người khai thác sử dụng đất đai mang lại được

gọi là “giá trị đất đai” (địa tô tư bản hoá). Lợi ích thu được từ đất đai càng lớn thì giá trị của nó càng cao. Trong nền kinh tế thị trường, đất đai được mua bán, chuyển nhượng dẫn tới đất đai có “giá trị trao đổi”. Giá trị của đất đai được biểu hiện dưới hình thức tiền tệ, đó chính là “giá cả của đất đai” thường gọi là giá đất.

Còn giá nhà được tính bằng các chi phí về nguyên vật liệu và các chi phí khác cần thiết để xây dựng nên ngôi nhà.

Tuy nhiên, hàng hoá BĐS là hàng hoá đặc biệt, do đó, giá cả BĐS có một số đặc trưng riêng. Giá cả BĐS phụ thuộc vào mức độ lợi ích sử dụng, mức độ khan hiếm tương đối và mức cầu của người mua.

Giá cả BĐS có nhiều cách phân loại khác nhau, nhưng có một số cách phân loại thông dụng sau đây:

- Giá mua bán, chuyển nhượng: Đó là giá trị thị trường được quy ước theo sự thoả thuận giữa người mua và người bán. Giá này sẽ được tính như sau:

$Giá\ BĐS = Giá\ nhà + Giá\ quyền\ sử\ dụng\ đất$

- Giá thuê: là giá cho thuê BĐS theo thời hạn

- Giá bảo hiểm: là giá được xác định cho chi phí thay thế công trình khi mà các công trình này bị rủi ro trong sử dụng (hoả hoạn, thiên tai hay rủi ro khác). Khi xác định giá bảo hiểm thường dựa vào các chi phí xây dựng theo yêu cầu kỹ thuật của công trình.

- Giá hạch toán: là giá được tính cho BĐS hàng năm nhằm mục đích cân đối tài sản. Giá này dựa trên giá trị còn lại của tài sản. Nếu BĐS sử dụng cho mục đích kinh doanh thì phải tính đến giá trị kinh doanh của nó.

- Giá công trình xây dựng: căn cứ vào các tiêu chuẩn kỹ thuật và vật liệu sử dụng trong xây dựng công trình. Đối với công trình nhiều tầng thì giá cần được điều chỉnh theo hệ số tầng cao của toàn bộ công trình đó.

- Giá đất do Nhà nước quy định: là hệ thống giá đất do UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương định ra trên cơ sở quy định khung giá của Nhà nước và điều kiện thực tế của địa phương để làm căn cứ tính thuế đối với việc sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại Điều 34 và Điều 35 của Luật Đất đai năm 2003; tính giá trị quyền sử

dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân trong các trường hợp quy định tại Điều 33 của Luật Đất đai năm 2003; xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của doanh nghiệp nhà nước khi doanh nghiệp cổ phần hoá, lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 59 của Luật Đất đai năm 2003; tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế quy định tại Điều 39, Điều 40 của Luật Đất đai năm 2003;

- Giá đất thị trường: là giá bán quyền sử dụng đất của một mảnh đất nào đó có thể thực hiện được phù hợp với khả năng của người bán quyền sử dụng đất và người mua quyền sử dụng đất trong một thị trường có sự tác động của quy luật giá trị, quy luật cung cầu, quy luật cạnh tranh, nó biểu hiện bằng tiền do người chuyển nhượng (bán) và người nhận quyền chuyển nhượng (mua) tự thoả thuận với nhau tại một thời điểm xác định. Giá quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường là số tiền VND tính trên một đơn vị diện tích đất được hình thành từ kết quả của những giao dịch thực tế mang tính phổ biến giữa người cần chuyển nhượng và người muốn được chuyển nhượng không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố như tăng giá do đầu cơ, do thay đổi quy hoạch, chuyển nhượng trong tình trạng bị ép buộc, quan hệ huyết thống;

Thông thường thì hệ thống giá do Nhà nước quy định thường ở trạng thái tĩnh và thấp trong khi đó giá thị trường thì ở trạng thái động và cao hơn giá của nhà nước. Khi sự chênh lệch giữa 2 hệ thống giá này càng cao thì càng gây ra những bất lợi, những hạn chế, những tiêu cực trong việc giải quyết một cách công bằng và hợp lý, hài hoà giữa lợi ích nhà nước và người sử dụng đất. Sự tồn tại 2 hệ thống giá đất trong nền kinh tế thị trường nước ta hiện nay là khó có thể tránh khỏi, nó đáp ứng hai hướng của lưu thông quyền sử dụng đất (lưu thông theo chiều dọc và lưu thông theo chiều ngang), tuy nhiên cần thu hẹp sự chênh lệch giữa 2 hệ thống giá này càng nhiều càng tốt.

Ngoài ra, nếu căn cứ vào công dụng của BĐS, có các loại giá sau đây:

- Giá thị trường, dùng trong giao dịch mua bán;
- Giá thuê, dùng trong giao dịch cho thuê;
- Giá thế chấp, dùng để thế chấp khi vay tiền;
- Giá đền bù, dùng trong giải phóng mặt bằng;

- Giá khởi điểm đầu giá;
- Giá dùng cho mục đích đầu tư;
- Giá sử dụng hiện thời;
- Giá phát triển, dùng khi nâng cấp, cải tạo BĐS;
- Giá dùng để bảo hiểm;
- Giá tính thuế;
- Giá trung mua lại khi Chính phủ cần huy động BĐS.

## **2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá BĐS:**

Giá cả BĐS tùy thuộc một phần lớn vào quan hệ cung-cầu trên thị trường. Khi cầu lớn hơn cung, giá BĐS thường bị đẩy cao lên; ngược lại, khi cầu thấp hơn cung, giá BĐS có xu hướng giảm xuống. Tuy nhiên, giá cả còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác như những yếu tố xuất phát từ những khuyết tật của thị trường như “độc quyền”, “đầu cơ”, “cạnh tranh không lành mạnh”... có những yếu tố xuất phát từ sự can thiệp của Nhà nước như đầu tư của Nhà nước vào việc nâng cấp cơ sở hạ tầng khu dân cư (đường giao thông, cấp và thoát nước, cấp điện...), tăng hoặc miễn giảm thuế cho các doanh nghiệp kinh doanh địa ốc, áp dụng việc bán đấu giá tài sản BĐS thuộc sở hữu Nhà nước, chính sách nhà ở cho người có thu nhập thấp...; có những yếu tố bắt nguồn từ tâm lý, thói quen của người dân như không muốn bán nhà đất do cha ông để lại, hoặc không thích ở nhà chung cư, hoặc ham muốn có nhà nằm trên quốc lộ, tỉnh lộ...

Có 3 nhóm nhân tố tác động ảnh hưởng đến giá BĐS nói riêng cũng như đối với BĐS nói chung, cụ thể là:

### **a. Các yếu tố có mối liên hệ trực tiếp với BĐS:**

#### **a1. Nhóm các yếu tố tự nhiên:**

\* Vị trí của BĐS: khả năng sinh lời do yếu tố vị trí BĐS mang lại càng cao thì giá trị của BĐS càng lớn. Mỗi BĐS luôn đồng thời tồn tại 2 loại vị trí, vị trí tuyệt đối và vị trí tương đối. Xét trên phương diện tổng quát, cả 2 loại vị trí nói trên đều có vai trò quan trọng trong việc xác lập giá trị của BĐS. Những BĐS nằm tại trung tâm đô thị hay một vùng nào đó sẽ có giá trị lớn hơn những bất động sản nhà đất cùng loại nằm ở các vùng ven trung tâm (vị trí tương đối). Những BĐS nằm tại các ngã 4 hay ngã 3, trên các trục lộ giao thông quan trọng

lại có giá trị cao hơn những BĐS nằm ở vị trí khác (vị trí tuyệt đối). Việc xem xét đánh giá ưu thế về vị trí BĐS là cực kỳ quan trọng, đặc biệt là đối với việc xác định giá đất.

\* Kích thước, hình thể, diện tích thửa đất hoặc lô đất: một kích thước và diện tích thửa đất tối ưu khi nó thoả mãn một loại nhu cầu cụ thể của đa số dân cư trong vùng. Ví dụ: tại Hà Nội, với nhu cầu để ở, thì loại kích thước và diện tích tối ưu khi mặt tiền thửa đất từ 4m-5m và chiều sâu thửa đất là từ 10m-15m.

\* Địa hình BĐS toạ lạc: địa hình nơi BĐS toạ lạc cao hay thấp so với các BĐS khác trong vùng lân cận có tác động đến giá trị BĐS. ở những khu vực thấp, thường hay bị ngập nước vào mùa mưa hay bị hiện tượng triều cường thì giá của BĐS sẽ thấp, ngược lại giá của nó sẽ cao hơn.

\* Hình thức (kiến trúc) bên ngoài của BĐS (đối với BĐS là nhà hoặc là các công trình xây dựng khác): nếu 2 BĐS có giá xây dựng như nhau, BĐS nào có kiến trúc phù hợp với thị hiếu thì giá trị của nó sẽ cao hơn và ngược lại.

\* Đặc điểm trên mặt đất và dưới lòng đất (độ dày của lớp bề mặt, tính chất thổ nhưỡng, tính chất vật lý...). Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố trên đến giá trị của BĐS tùy thuộc vào mục đích sử dụng đất. Ví dụ: độ màu mỡ của đất có thể rất quan trọng đối với giá trị đất khi sử dụng vào mục đích nông nghiệp, nhưng lại không quan trọng khi sử dụng đất cho xây dựng.

\* Tình trạng môi trường: môi trường trong lành hay bị ô nhiễm nặng, yên tĩnh hay ồn ào đều ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị BĐS.

\* Các tiện lợi và nguy cơ rủi ro của tự nhiên: những BĐS nằm ở những vùng thường hay bị các sự cố của thiên tai (bão, lụt, động đất, khí hậu khắc nghiệt...) làm cho giá trị BĐS bị sút giảm và ngược lại.

#### a2. Nhóm các yếu tố kinh tế:

\* Khả năng mang lại thu nhập từ BĐS: mức thu nhập hàng năm từ BĐS mang lại sẽ có ảnh hưởng quan trọng đến giá trị của BĐS đó. Khi khả năng tạo ra thu nhập từ BĐS càng cao thì giá chuyển nhượng của nó càng cao và ngược lại.

\* Những tiện nghi gắn liền với BĐS: như hệ thống điện, nước, vệ sinh, điều hoà nhiệt độ, thông tin liên lạc. Hệ thống tiện nghi càng đầy đủ và chất lượng càng tốt thì càng làm cho giá trị BĐS càng gia tăng.

#### a3. Nhóm các yếu tố liên quan đến thị trường:

- \* Tính hữu dụng của BĐS;
- \* Nhu cầu loại BĐS trên thị trường.

### b. Các yếu tố về pháp lý liên quan đến BĐS:

\* Tình trạng pháp lý của BĐS: các giấy tờ chứng thư pháp lý về quyền sử dụng đất, sở hữu nhà, giấy phép xây dựng v.v.. hiện có.

\* Các quy định về xây dựng và kiến trúc gắn với BĐS, các hạn chế về quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và công trình xây dựng khác gắn với BĐS: tình trạng cho thuê, thế chấp BĐS, tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất, sở hữu nhà, sự hạn chế quyền sở hữu chung (ví dụ nhà xây dựng ở các khu vực là đường băng lên xuống của máy bay không được cao quá 3 tầng...).

### C. Các yếu tố chung bên ngoài:

c1. Các yếu tố chính trị pháp lý: sự thay đổi về đường lối chính sách của Nhà nước và chính quyền địa phương có thể có những tác động đến hoạt động của thị trường BĐS nói chung và sự đầu tư vào lĩnh vực BĐS nói riêng. Cụ thể là:

\* Các chính sách có tác động gián tiếp như: sự khuyến khích đầu tư bên ngoài vào địa phương có thể làm tăng nhu cầu về BĐS qua đó có thể làm cho giá BĐS gia tăng.

\* Các chính sách tác động trực tiếp như:

- Chính sách cho phép Việt kiều mua BĐS tại Việt Nam
- Chính sách cho phép những người không có hộ khẩu thành phố được mua nhà tại thành phố.
- Chính sách tài chính áp dụng đối với những người được nhà nước giao đất, cho thuê đất...
- Chính sách tín dụng đối với hoạt động đầu tư vào lĩnh vực BĐS .
- Các chính sách thuế của Nhà nước đối với BĐS.

### c2. Các yếu tố thuộc về kinh tế vĩ mô:

Đó là các yếu tố kinh tế liên quan như:

- \* Tình hình cung-cầu BĐS trong khu vực
- \* Đặc điểm của những người tham gia thị trường BĐS trong khu vực

- \* Các điều kiện của thị trường BĐS trong khu vực
- \* Hiện trạng vùng lân cận (cơ sở hạ tầng như đường, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc...)
- \* Mức độ tăng trưởng GDP hàng năm của vùng
- \* Thu nhập bình quân hàng năm của người dân trong vùng (thuộc nhóm cao, trung bình hay thấp) so với các vùng khác
- \* Khả năng đáp ứng nhu cầu tín dụng của hệ thống tín dụng trong vùng;
- \* Mức giá bình quân các loại đất trong vùng
- \* Tỷ lệ thuế và mức thuế suất
- \* Mức độ lạm phát chung
- \* Tình hình thị trường lao động, thị trường chứng khoán, thị trường tín dụng trong vùng.

### c3. Các yếu tố xã hội:

Các yếu tố xã hội cũng tác động lớn đến giá trị BĐS. Một khu vực mà mật độ dân số đột nhiên tăng cao do tốc độ tăng của dân số cơ học thì giá trị BĐS nơi đó sẽ tăng lên do cân bằng cung-cầu bị phá vỡ. Mặt khác các yếu tố khác trong vùng như: chất lượng dịch vụ y tế, giáo dục, trình độ dân trí, vấn đề an ninh, tập quán người dân trong vùng cũng có ảnh hưởng đến giá trị của BĐS. Tình trạng những người sống trong BĐS, tình trạng sức khỏe, nghề nghiệp và tình trạng việc làm, các mối quan hệ tình cảm gia đình, xã hội của những người đang chung sống... Những vấn đề liên quan đến thuyết phong thủy.

### *3. Phương pháp xác định giá cả BĐS:*

Hiện nay, người ta thường áp dụng các phương pháp định giá BĐS sau:

#### a. Phương pháp so sánh/ so sánh trực tiếp:

Phương pháp này dựa trên cơ sở giá đã được bán trên thị trường của các BĐS có nhiều đặc điểm tương đối giống so với BĐS thuộc đối tượng xem xét, để ước tính giá trị thực của BĐS đó, đây là phương pháp được sử dụng rộng rãi và phổ biến nhất hiện nay ở Việt Nam cũng như nhiều nước trên thế giới.

b. Phương pháp thu nhập (còn gọi là phương pháp đầu tư hoặc phương pháp vốn hoá):

Phương pháp này dựa trên cơ sở thu nhập ròng trung bình hàng năm trong tương lai từ một BĐS, tương ứng với một tỷ lệ (%) thu hồi vốn nhất định đối với BĐS đó (còn gọi là tỷ lệ vốn hoá) để tính ra giá trị của BĐS đó. Mặt hạn chế của chính phương pháp này là các tham số để tính toán giá trị BĐS đòi hỏi độ chính xác cao, trong khi việc xác định chúng lại phải tiến hành trong điều kiện dự kiến trước, vì vậy độ chính xác của kết quả tính toán thường bị hạn chế, có thể khắc phục bằng cách sử dụng các phương pháp định giá khác để kiểm tra, trong trường hợp kết quả kiểm tra có sự chênh lệch lớn thì phải áp dụng các phương pháp khác để tính toán.

#### c. Phương pháp chi phí (phương pháp giá thành):

Phương pháp này chủ yếu được áp dụng để định giá những BĐS không có hoặc rất ít khi xảy ra việc mua bán chúng trên thị trường BĐS (nhà thờ, chùa chiền, trường học, bệnh viện, công sở...). Dựa trên nguyên tắc thay thế, phương pháp giá thành cho phép giả định rằng, giá trị của một tài sản hiện có, có thể đo bằng chi phí làm ra một tài sản tương tự có vai trò như là một vật thay thế, nghĩa là giá trị của khu đất thay thế cộng với chi phí xây dựng hiện hành.

#### d. Phương pháp lợi nhuận:

Phương pháp này được sử dụng để xác định giá của các tài sản đặc biệt như rạp chiếu phim, khách sạn và những tài sản khác mà giá trị của nó chủ yếu phụ thuộc vào khả năng sinh lời từ tài sản đó; mặt hạn chế của phương pháp này là chỉ áp dụng để xác định giá trị cho những BĐS mà hoạt động của nó có tạo ra lợi nhuận.

#### đ. Phương pháp thặng dư (hay phương pháp phân tích kinh doanh/phát triển giả định):

Phương pháp này thường được áp dụng để tính toán giá trị của những BĐS không phải theo hiện trạng sử dụng mà căn cứ vào mục đích sẽ được sử dụng chúng trong tương lai, theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Thực chất phương pháp thặng dư là một dạng của phương pháp giá thành, chúng thực hiện theo nguyên tắc: Giá trị đất đai được xác định trên cơ sở giá trị còn lại sau khi lấy giá trị công trình BĐS trừ đi tổng số chi phí và lợi nhuận.

### ***4. Quan hệ cung-cầu BĐS. Các quy luật tác động tới sự vận hành của thị trường BĐS:***

#### ***4.1. Quan hệ cung-cầu BĐS:***

### a. Sự cân bằng cung-cầu BĐS:

Như chúng ta đã biết, cung cầu có thể cân bằng ở bất cứ thời điểm nào và chúng ta có giá cân bằng. Nếu các yếu tố khác không đổi, một sự tăng lên của cầu hay giảm xuống của cung sẽ làm tăng lên và ngược lại sự giảm của cầu hoặc tăng lên của cung sẽ làm giá cả giảm xuống. Do đó, trong thị trường cạnh tranh, giá cả điều tiết lượng cung và cầu.

Nhưng sự cân bằng cung-cầu BĐS chỉ xảy ra trong một thời điểm rất ngắn và mang tính tương đối, vì cung-cầu BĐS luôn luôn có sự biến động và các dao động cung-cầu trên thị trường BĐS đã làm thay đổi trạng thái cân bằng cung-cầu, sự dao động này có thể là cung lớn hơn cầu, cung nhỏ hơn cầu dẫn tới sự tăng lên hoặc giảm xuống của giá cả BĐS v.v.. để rồi sau một thời gian nhất định (chu kỳ), quan hệ cung-cầu lại đạt tới một sự cân bằng mới với một mặt bằng giá cả BĐS mới trên thị trường BĐS.

### . Sự mất cân bằng cung-cầu BĐS:

Chúng ta có thể xem xét 3 ví dụ sau đây chúng ta để có thể hình dung được sự mất cân bằng cung-cầu BĐS và những hệ quả của nó đối với sự phát triển của thị trường BĐS nói riêng và nền kinh tế nói chung (thông thường sự mất cân bằng cung-cầu quá mức sẽ dẫn tới các “cơn sốt nóng” hoặc “tình trạng đóng băng” trên thị trường BĐS :

#### b1. Thái Lan:

Bắt đầu từ những năm 1985, khi Thái Lan thực thi chính sách nói lỏng về tài chính và cho phép người đầu tư nước ngoài tham gia vào đầu tư trong nước, nền kinh tế Thái Lan có những bước tăng trưởng nhảy vọt. Các ngân hàng mọc lên ở khắp nơi cũng như một lượng vốn đầu tư nước ngoài chảy vào trong nước. Chỉ trong vòng 3 năm, đến năm 1995, Thái Lan đã tăng được gấp đôi lượng vốn đầu tư nước ngoài.

Tuy nhiên, lượng vốn đầu tư nước ngoài này chủ yếu lại rót vào lĩnh vực BĐS khi đó đang là một lĩnh vực đầu tư rất có lời do giá tăng vọt. Vốn đầu tư được đưa vào dưới 2 hình thức: vay nợ qua ngân hàng và huy động qua thị trường chứng khoán. Với sự trung gian của hệ thống các ngân hàng thương mại, chủ đầu tư vay vốn ngắn hạn (chủ yếu là 6 tháng) từ nước ngoài để tài trợ cho các dự án có thời gian từ 18 tháng đến 2 năm. Mặt khác, thông qua thị trường chứng khoán, vốn được đưa vào các dự án thông qua các quỹ đầu tư BĐS.

Vậy, có gì sai lầm khi một lượng vốn đầu tư nước ngoài tập trung vào lĩnh vực này? Theo nhận định của các chuyên gia nước ngoài, hàng hóa trong lĩnh vực BĐS chỉ được trao đổi và đáp ứng nhu cầu trong nước mà không thể xuất khẩu cũng như mang lại các nguồn thu nhập về ngoại tệ để cân bằng cán cân thanh toán.

Thêm vào đó, tình hình đầu tư vào BĐS tràn lan bởi việc vay vốn từ ngân hàng và huy động qua thị trường chứng khoán quá dễ dàng. Trong cơ cấu vay nợ của các ngân hàng thương mại Thái Lan, vốn cho vay để đầu tư vào lĩnh vực BĐS chiếm 10 đến 35%. Bên cạnh đó, hình thức đầu tư gián tiếp thông qua thị trường chứng khoán cao. Tỷ lệ đầu tư nước ngoài trực tiếp của Thái Lan vào nhà xưởng, tư liệu sản xuất... rất thấp so với các nước trong khu vực.

Cái gì đến phải đến. Từ năm 1995, sự kết hợp của một số yếu tố khách quan như sự lên giá của đồng US\$D, sự cạnh tranh mạnh mẽ từ phía Trung Quốc, sự sụt giảm nhu cầu thế giới về các sản phẩm bán dẫn, một sản phẩm xuất khẩu chính của Thái Lan, đưa nền kinh tế Thái Lan rơi vào khủng hoảng, thu nhập và tiêu dùng giảm mạnh. Về phía thị trường trong nước, thị trường BĐS một mặt bị thu hẹp và bị giới hạn bởi nhu cầu nội địa trong khi đầu tư tràn lan đã gây mất cân bằng trong quan hệ cung-cầu.

Theo thống kê, đến năm 1997, tỷ lệ không sử dụng BĐS ở Thái Lan tăng ở mức 15%. Giá BĐS rớt xuống, lĩnh vực đầu tư này không còn là lĩnh vực sinh lợi cho các chủ đầu tư như trước đây. Không giải quyết được đầu ra cho BĐS, các chủ đầu tư không trả được nợ vay ngân hàng. Hậu quả là lượng vốn vay trong ngân hàng ở dạng không có khả năng thu hồi vốn là rất lớn. Các ngân hàng theo đó không có khả năng thanh toán các khoản nợ vay từ nước ngoài. Hệ thống tài chính ngân hàng khủng hoảng.

Mặt khác, như đã nói ở trên, BĐS không đóng góp vào cán cân xuất nhập khẩu của đất nước trong khi bản thân lại thu hút rất nhiều vốn đầu tư từ nước ngoài. Sự mất cân đối như vậy là cơ hội cho các nhà đầu cơ nước ngoài. Với sự nhìn nhận nền kinh tế Thái Lan đang giảm dần tốc độ phát triển, hệ thống ngân hàng khủng hoảng, cán cân thương mại bị suy giảm, các nhà đầu cơ đã tìm cách rút vốn khỏi Thái Lan thông qua việc bán chứng khoán hoặc rút tiền khỏi ngân hàng. Hệ thống ngân hàng vì thế lại càng lâm vào tình trạng khó khăn. Giờ đây, ngay cả những dự án sinh lợi cũng khó có thể tìm được nguồn vốn đầu tư. Nền kinh tế cứ thế theo vòng xoáy mà chìm sâu vào cơn lốc khủng hoảng.

## b2. Xing-ga-po:

Vào khoảng giữa thập niên 1970, có một cặp vợ chồng người Xing-ga-po đứng ra thành lập một công ty phát triển BĐS với số vốn 200.000 SGD (lúc bấy giờ chỉ vào khoảng 80.000 USD). Họ đi vay ngân hàng được 800.000 SGD để mua một mảnh đất xây 30 ngôi nhà.

Công trình xây cất chưa xong nhưng gặp lúc giá nhà đất bắt đầu phát lên, ngân hàng định giá lại và cho biết trị giá công trình của họ từ 1 triệu SGD đã tăng lên đến 3 triệu SGD. Ngân hàng sẵn sàng tái tài trợ số nợ cũ, từ 800.000 SGD (nghĩa là 80% của 1 triệu SGD) nay lên đến 2,4 triệu SGD (80% của 3 triệu SGD), tức là cho họ vay thêm 1,6 triệu SGD nữa.

Với số tiền “từ trên trời rơi xuống” này, họ mua một khách sạn 60 phòng với giá 6 triệu SGD, dùng 1,6 triệu SGD làm vốn và vay một ngân hàng khác 4,4 triệu SGD (tức là 73% giá trị của khách sạn). Giá nhà đất vẫn tiếp tục gia tăng vùn vụt và khách sạn nói trên giờ được định giá là 10 triệu SGD. Hai vợ chồng này liền đến một ngân hàng khác để vay 8 triệu SGD (tức là 80% trị giá của khách sạn) rồi dùng số tiền này để trả hết số nợ 4,4 triệu SGD đã vay trước đây, còn lại trong tay 3,6 triệu SGD. Chúng ta biết rằng, cho đến lúc này, họ vẫn làm chủ của 30 ngôi nhà mới xây xong đang cho thuê và một khách sạn.

Bản cũ soạn lại, với 3,6 triệu SGD còn lại, họ mua thêm một khách sạn thứ hai trị giá 20 triệu SGD. Và chỉ vài năm tiếp tục vay đi trả lại như thế, cuối cùng họ có trong tay 20 triệu SGD, và dựa vào đó vay thêm 40 triệu SGD mua thêm một khách sạn thứ ba trị giá 60 triệu SGD ở phố Orchard sang trọng.

Cơn sốt nhà đất tại Xing-ga-po đột ngột chấm dứt với cuộc khủng hoảng kinh tế bắt đầu từ giữa thập niên 1980. Trong những năm kế tiếp, cũng như hầu hết các công ty khác ở Xing-ga-po, công ty BĐS của cặp vợ chồng này đã phải trải qua một giai đoạn vô cùng điêu đứng. Họ đã phải lần lượt bán hết 30 ngôi nhà và hai khách sạn đầu tiên để trả nợ, nhưng vẫn gồng mình để giữ được khách sạn thứ ba với số tiền vay nợ ngân hàng ngày càng chồng chất.

Sau một thời gian ổn định kinh tế, đến năm 1994, một cơn sốt nhà đất khác lại bắt đầu tại Xing-ga-po. Khi giá nhà cửa lên đến mức khủng khiếp nhất vào năm 1996, công ty của 2 vợ chồng trên may mắn bán được khách sạn còn lại ấy với giá 480 triệu SGD. Sau khi trả hết nợ cũ (từ 40 triệu SGD đã lên đến khoảng 100 triệu SGD), họ có trong tay 380 triệu SGD (tương đương khoảng 270 triệu USD).

Như vậy, chỉ sau 20 năm, công ty này đã biến 80.000 USD thành một cơ nghiệp khổng lồ khoảng 270 triệu USD. Và chỉ trong vòng 10 năm trước khủng hoảng, trị giá của cái khách sạn này đã tăng 8 lần (từ 60 triệu SGD lên đến 480 triệu SGD).

Hai cơn sốt nhà đất tại Xing-ga-po trong vòng 20 năm qua đã làm thay đổi hoàn toàn bàn cờ kinh tế trong nước. Trước mắt, một số tập đoàn công ty từ chỗ vô danh đã phát lên nhờ giá trị BĐS của họ vụt tăng giá và nhờ các ngân hàng đã không ngót tung tiền cho vay. Thành công đến quá dễ dàng nên rất nhiều công ty khác cũng đã nhảy vào ngành BĐS, từ các ngành kinh doanh xe buýt, đóng tàu bè, dệt may, cho đến lắp ráp điện tử... mặc dầu đều chưa hề có tí kinh nghiệm nào về xây cất. Và chính trong thời gian này nhiều tập đoàn cũng đã bắt đầu bỏ tiền túi đầu tư vào các nước trong khu vực.

Những chuyển biến trên đây không hẳn chỉ riêng ở Xing-ga-po mới có mà thực sự đã xảy ra rập khuôn tại tất cả các nơi khác trong khu vực, từ Thái Lan, Ma-lai-xi-a, In-đô-nê-xi-a cho tới Hàn Quốc, Hồng Kông ... Tăng trưởng kinh tế bất nguồn từ sự thổi phồng giá trị BĐS đã tạo nên một cơ cấu rất mong manh. Sự sụp đổ của đồng bath Thái Lan vào tháng 7 năm 1997 chỉ là cái ngòi nổ, đưa đến một sự sụp đổ kinh tế dây chuyền tại tất cả các nước trong vùng.

Chỉ riêng ở Xing-ga-po từ tháng 7 năm ngoái đến nay, tính theo nội tệ, giá nhà đất đã xuống khoảng 35%. Điều này có nghĩa khách sạn được đưa ra làm thí dụ ở trên từ 380 triệu SGD giảm còn 247 triệu SGD. Và dựa trên hồi suất mới thì chỉ còn 145 triệu USD, mất đi 125 triệu USD, hay giảm giá 46% trong một năm. Nếu chỉ một khách sạn nhỏ như vậy mà đã mất đi 125 triệu USD, ta cũng đủ tưởng tượng trị giá tài sản của cả nền kinh tế Xing-ga-po đã vụt biến mất sẽ khổng lồ đến mức nào. Và nếu Sing-ga-po đã phải mất mát như thế thì tình hình tại các nước khác trong vùng lại còn bi đát đến chừng nào.

Đồng thời ta cũng có thể đoán trước rằng, vấn đề sẽ không dừng ở đó mà trong thời gian tới sẽ có rất nhiều công ty buộc phải phá sản và tình hình sẽ còn nguy ngập hơn nhiều.

### b3. Trung Quốc:

TQ mở cửa, Chính phủ cho phép các nhà đầu tư nước ngoài tham gia thực hiện đầu tư và kinh doanh nhà ở tại Trung Quốc. Nhà đầu tư được mua đất có thời hạn (tối đa là 99 năm) để đầu tư và kinh doanh nhà ở.

Đối với các nhà doanh nghiệp và đầu tư nước ngoài, thị trường BĐS đã trở thành 1 mảng lôi cuốn họ. Trong năm 1991-1995 đầu tư nước ngoài vào BĐS chiếm 2%, 4%, 6.2%, 9% và 12% tương ứng với vốn đầu tư nước ngoài thực tế vào TQ. Được thúc đẩy bởi lợi nhuận cao và thu hồi vốn nhanh, sự quan tâm đặc biệt của họ là các toà nhà công sở, thương mại, các trung tâm thương mại cao cấp và các khu nhà ở cao cấp. Tư tưởng tìm kiếm lợi nhuận cao còn bao gồm các nhà đầu tư trong nước bỏ vốn nhiều hơn vào các khách sạn sang trọng và các công trình giải trí. Tại 1 số thành phố lớn và thành phố ven biển, tỷ lệ thu hồi vốn đầu tư BĐS hơn 100% vào các năm đầu 1990, tỷ lệ thu hồi vốn khiêm tốn là 30% lớn hơn rất nhiều so với các ngành công nghiệp khác.

Tuy nhiên, do cơ cấu đầu tư không hợp lý vào công nghiệp BĐS dẫn đến sự thiếu hụt trong việc cung đất và nhà ở. Trong nửa năm sau của năm 1993, Chính phủ đã nắm việc kiểm soát nhằm làm bớt căng thẳng sự nóng bỏng về các toà nhà thương mại trên thị trường BĐS. Nhưng hậu quả của việc đầu tư không hợp lý là giá đất và giá nhà ở ngày càng cao.

#### Như vậy:

Có thể nói rằng sự sụp đổ của cơn sốt nhà đất là một trong những nguyên nhân chính đã đưa đến cuộc khủng hoảng kinh tế trong vùng. Tuy nhiên để tìm hiểu quá trình, chúng ta cần phải quay về nhìn lại căn bản tài chính gia đình và đây là đầu mối của tất cả.

Nếu ví cấu trúc của một quốc gia như một kim tự tháp khổng lồ thì cái mà ta thường nghe nói đến về những hoạt động tài chính, thương mại, kỹ nghệ.. chỉ là phần đỉnh, trong khi đó phần đáy của kim tự tháp là tất cả những cá nhân đã góp phần trong quá trình sản xuất và tiêu thụ trong nước. Nếu phần đáy lung lay thì cái đỉnh khó có thể bền vững.

Tại Sing-ga-po, khi trị giá các cơ sở thương mại tăng lên vùn vụt thì giá nhà cửa tư nhân cũng đồng thời nhảy vọt.

Cơn sốt nhà đất này đã đưa đến nhiều ảnh hưởng tai hại. Trước mắt, ai ai cũng nghĩ rằng đầu cơ nhà đất là con đường mau nhất để làm giàu cho nên nhiều người đã bỏ tất cả để đổ xô vào việc mua bán nhà cửa. Tài nguyên đất nước thay vì đổ vào các ngành xây dựng cơ bản, kỹ thuật, công nghệ, nghiên cứu thì lại đổ vào nhà đất quá nhiều.

Hậu quả thứ hai là một khi giá nhà cửa lên quá cao, người dân sẽ phải bỏ ra rất nhiều tiền để trả nợ mua nhà. Từ đó, sẽ đưa đến áp lực đòi hỏi tăng lương

khiến giá thuê nhân công trở nên đắt đỏ. Yếu tố này cùng với việc giá thuê văn phòng, nhà xưởng ngày càng gia tăng khiến nhiều công ty nước ngoài đặt lại vấn đề, tính chuyện chuyển đầu tư từ Sing-ga-po sang nước khác.

Nếu phân tích cho kỹ thì đầu môi của sự sụp đổ cơn sốt nhà đất có thể thấy được từ chỗ “khả năng trả nợ” của người dân đã lên đến một giới hạn cực kỳ nguy hiểm. Một tỷ số cực kỳ quan trọng mà rất ít ai quan tâm đến là cái tỷ lệ giữa số tiền mà một gia đình trung lưu phải trả mỗi tháng để vay nợ mua nhà, trên số tiền lương (sau khi trừ thuế) mang về mỗi tháng. Thông thường tỷ số này nên ở vào khoảng 1/3, tức là trong tổng số tiền lương mang về nhà mỗi tháng, mỗi gia đình chỉ nên dành ra khoảng 33% để trả nợ mua nhà. ở Nhật, khi giá nhà đất vọt lên tận mây xanh, trước khi nền kinh tế Nhật Bản rơi vào cuộc khủng hoảng trầm trọng từ gần 10 năm qua, tỷ số này có lúc đã lên quá 100%. Người Nhật lúc bấy giờ tính ra trung bình phải mất 90 năm mới trả xong nợ mua nhà.

Nếu tất cả mọi người đều “nợ như chúa chổm” như vậy, thì toàn bộ cơ cấu kinh tế sẽ hết sức bấp bênh và sự sụp đổ sẽ xảy ra không biết giờ phút nào. Nói rộng ra, toàn khu vực Đông Nam á hầu như đều trải qua những cơn sốt BĐS tương tự. Và số lượng tiền khổng lồ từ nước ngoài đổ vào đầu tư trong vùng như dầu đổ vào lửa khiến “sốt” càng cao. Một nền kinh tế quá dựa vào BĐS làm thế mạnh thì không chóng thì chầy sẽ phải trả giá đắt.

Còn tại cuộc khủng hoảng kinh tế Thái Lan cho thấy sự tác động qua lại rất chặt chẽ giữa thị trường BĐS và thị trường tài chính.

Hiện nay, tổng dư nợ cho vay đầu tư của các ngân hàng Trung Quốc vào lĩnh vực này lên đến 310 tỷ USD, chiếm 15% tổng vốn cho vay nền kinh tế. Như vậy, nếu Chính phủ không có các biện pháp hữu hiệu, nước này sẽ phải đối mặt với nguy cơ “bong bóng” giá BĐS , sự tăng giá quá nhanh của nó có thể đẩy giá bán trên thị trường cao hơn nhiều lần so với giá trị thực. Và một khi “bong bóng” vỡ sẽ đẩy thị trường vào rối loạn, gây thiệt hại nghiêm trọng cho nền kinh tế.

## *2. Các quy luật tác động tới sự vận hành của thị trường BĐS:*

Cũng như các loại thị trường khác trong nền kinh tế thị trường, sự vận hành của thị trường BĐS chịu tác động của một cơ chế nhất định, mà ở đây chính là sự tác động của các quy luật kinh tế khách quan như quy luật giá trị, quy luật cung cầu, quy luật giá cả, quy luật cạnh tranh v.v..

Trong đó đáng kể nhất là quy luật cung cầu và quy luật giá cả.

a. Quy luật cung cầu:

Khi cung nhỏ hơn cầu có nghĩa là khối lượng hàng hoá cung ứng trên thị trường không đáp ứng được nhu cầu dẫn đến giá cả thị trường hàng hoá đó tăng lên.

Khi cung bằng cầu có nghĩa là khối lượng hàng hoá đáp ứng đủ nhu cầu sẽ dẫn đến giá cả cân bằng và không thay đổi. Khi cung lớn hơn cầu, tức là khối lượng hàng hoá cung ứng vượt quá cầu dẫn đến giá cả thị trường giảm xuống.

b. Quy luật giá cả:

Quan hệ cung-cầu là một khái niệm của kinh tế thị trường và người ta xem cung-cầu là một hàm số của giá. Nghĩa là một sự thay đổi của giá sẽ làm thay đổi quan hệ cung-cầu. Trong nền kinh tế thị trường giá cả điều tiết quan hệ cung-cầu. Mỗi quan hệ này phụ thuộc vào độ co giãn của cung hay cầu theo giá. Do đặc điểm là trong ngắn hạn độ co giãn của cung là rất nhỏ do vậy sự tăng lên của cầu sẽ làm giá tăng nhanh hơn. Trong dài hạn, độ co giãn của cung lớn hơn nên sự tăng giá cũng chậm hơn.

Trong thị trường cạnh tranh, giá cả điều tiết lượng cung cầu, Giá cả thị trường của một hàng hoá nào đó tăng lên sẽ kích thích cung làm cho khối lượng cung tăng lên, đồng thời hạn chế cầu làm cho cầu giảm xuống. Ngược lại, trong trường hợp giá cả thị trường giảm xuống thì sẽ làm tăng cung giảm cầu. Do đó, thông qua giá cả thị trường nhận biết được quan hệ cung-cầu và tác động trở lại cung cầu, hình thành cung cầu mới phù hợp với sản xuất và tiêu dùng xã hội. Giới hạn cao nhất của người tiêu dùng. Tuy nhiên, để nhận biết được sự vận động của cung-cầu trong thị trường BĐS, yêu cầu chúng ta phải xem xét đầy đủ đặc tính và những yếu tố tác động đến lượng cung và lượng cầu đã nói ở phần trên.

# CHUYÊN ĐỀ 3

## ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

### **I. Các vấn đề cơ bản về đầu tư Bất động sản**

#### *1. Khái niệm chung về đầu tư : đầu tư Bất động sản:*

##### a/ Khái niệm Nhà đầu tư :

Nhà đầu tư là tổ chức , cá nhân thực hiện hoạt động đầu tư theo quy định của pháp luật Việt Nam bao gồm :

- Doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế thành lập theo Luật Doanh nghiệp ;
- Hợp tác xã, liên hiệp các hợp tác xã thành lập theo Luật Hợp tác xã;
- Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được thành lập trước khi Luật đầu tư có hiệu lực;
- Hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh
- Tổ chức cá nhân nước ngoài, người Việt nam định cư ở nước ngoài
- Các tổ chức khác theo quy định của pháp luật

b/ Nhà đầu tư nước ngoài : Là tổ chức cá nhân nước ngoài bỏ vốn để thực hiện đầu tư tại Việt nam.

c/ Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài: Bao gồm doanh nghiệp do nhà đầu tư nước ngoài thành lập để thực hiện đầu tư tại Việt Nam ; doanh nghiệp Việt Nam do nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại .

##### d/ Khái niệm về hoạt động đầu tư:

###### + Khái niệm về đầu tư

Theo định nghĩa của Luật đầu tư : “Đầu tư là việc nhà đầu tư bỏ vốn bằng các loại tài sản hữu hình hoặc vô hình để hình thành tài sản và tiến hành hoạt động đầu tư theo quy định của Luật đầu tư và các quy định khác của pháp luật có liên quan “

###### + Các hình thức đầu tư :

Đầu tư trực tiếp : là hình thức đầu tư do nhà đầu tư bỏ vốn đầu tư và tham gia quản lý hoạt động đầu tư.

- Đầu tư gián tiếp: là hình thức đầu tư thông qua việc mua cổ phần , cổ phiếu , trái phiếu, các loại giấy tờ có giá khác, quỹ đầu tư chứng khoán và thông qua các định chế tài chính trung gian khác mà nhà đầu tư không trực tiếp tham gia đầu tư.

+ Hoạt động đầu tư : Là hoạt động của nhà đầu tư trong quá trình đầu tư bao gồm các khâu: chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư và quản lý dự án đầu tư .

+ Vốn đầu tư : Là tiền và các tài sản hợp pháp khác để thực hiện các hoạt động đầu tư trên một địa bàn cụ thể, trong khoảng thời gian xác định.

+ Vốn đầu tư nhà nước là vốn đầu tư từ nguồn ngân sách nhà nước, vốn tín dụng do nhà nước bảo lãnh, vốn đầu tư phát triển của nhà nước và các nguồn vốn nhà nước khác

+ Chủ đầu tư : Là tổ chức, cá nhân sở hữu vốn hoặc thay mặt chủ sở hữu hoặc người vay vốn và trực tiếp quản lý sử dụng vốn để thực hiện hoạt động đầu tư

## *2/Đầu tư Bất động sản:*

Là một lĩnh vực đầu tư trong hoạt động đầu tư nói chung là đầu tư đặc thù và đầu tư có điều kiện theo quy định của nhà nước

Đầu tư Bất động sản cần chú ý:

- Phương tiện đầu tư: vốn bằng tiền, các loại tài sản, bí quyết kinh doanh, công nghệ, dịch vụ...

- Thời gian đầu tư: Tính từ khi bắt đầu dự án đến khi kết thúc hoạt động dự án. Đầu tư là hoạt động được thực hiện trong thời gian đầu của chu kỳ dự án. Những hoạt động ngắn hạn trong một năm không gọi là đầu tư.

Thời gian đầu tư còn gọi là đời sống kinh tế của dự án.

- Lợi ích mang lại từ đầu tư biểu hiện:

+ Về tài chính: thông qua thu nhập và lợi nhuận.

+ Về kinh tế - xã hội: Sự phát triển kinh tế - xã hội của vùng, khu vực quốc gia...

- Đầu tư Bất động sản: Là việc nhà đầu tư bỏ vốn để tạo dựng tài sản là Bất động sản mua, bán, khai thác và cho thuê, tiến hành hoạt động dịch vụ bất động sản, hoạt động đầu tư bất động sản nhằm mục đích sinh lời và đáp ứng lợi ích xã hội.

## *2. Những đặc điểm chủ yếu của đầu tư Bất động sản*

- Đòi hỏi vốn đầu tư lớn: Do đặc điểm của bất động sản là có giá trị lớn, vì vậy nhà đầu tư cần phải phân bổ chu chuyển, bảo toàn vốn để thu được lợi nhuận cao.

- Thời gian từ khi bắt đầu dự án đến kết thúc của một dự án đầu tư và đạt thành quả phát huy tác dụng thường đòi hỏi nhiều năm. Trong thời gian đầu tư đó có nhiều biến động, vì vậy nhà đầu tư phải có những dự đoán các biến động có thể xảy ra. Ví dụ: về thị trường, sự phát triển kinh tế - xã hội, kỹ thuật – công nghệ, sức mua, thời tiết, khí hậu...

- Thời gian thực hiện đầu tư dài, vì vậy nhà đầu tư phải phân bổ vốn và huy động vốn hợp lý, có hiệu quả.

- Những thành quả đầu tư Bất động sản tạo dựng tài sản có giá trị sử dụng lâu dài, đời sống kinh tế của dự án thường dài... Vì vậy trong đầu tư cần phải chú ý chất lượng của các công trình: từ khâu lựa chọn nguyên vật liệu, cân đối khoản mục thi công công trình...

- Các thành quả hoạt động đầu tư là công trình xây dựng gắn liền với đất có vị trí cố định, gắn liền với điều kiện tự nhiên kinh tế - xã hội, môi trường nhất định. Vì vậy các hoạt động đầu tư Bất động sản phải nắm vững đặc điểm tự nhiên, kinh tế, môi trường ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư cũng như các tác dụng sau này với hoạt động đầu tư.

- Bất kỳ một hoạt động đầu tư được đảm bảo mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội cao cần làm tốt công tác quản lý vì nguồn lực phục vụ cho công tác đầu tư là rất lớn. Nhà đầu tư cần quan tâm đúng mức đến việc chuẩn bị cho hoạt động đầu tư như lập dự án đầu tư...

### 3. Vai trò của đầu tư Bất động sản.

- Đầu tư bất động sản là một hiện tượng kinh tế khách quan trong nền kinh tế hàng hoá, kinh tế hàng hoá phát triển, đầu tư được mở rộng cả về phạm vi, quy mô và hình thức. Một nền kinh tế hàng hoá không thể tồn tại nếu không có hoạt động sản xuất hàng hoá.

Khác với hàng hoá khác:

+Hàng hoá Bất động sản phụ thuộc vào tính hữu ích của nó.

+Cung cấp tính hữu ích và tiện nghi cho người sử dụng, làm nền tảng cho các hoạt động khác.

+Tạo ra lợi nhuận cho nhà đầu tư và những người hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh bất động sản.

=> Vai trò của đầu tư Bất động sản được thể hiện ở hai khía cạnh.

- Thoả mãn nhu cầu của người sử dụng .

- Các dự án đầu tư bất động sản phải nằm trong chương trình phát triển kinh tế - xã hội chung của toàn quốc và của từng địa phương, gắn liền với công trình phát triển quốc gia. Vì vậy đầu tư bất động sản một mặt vì lợi nhuận của nhà đầu tư, mặt khác để đạt lợi nhuận của nhà đầu tư phải trên cơ sở nhu cầu của xã hội.

### 4. Phân loại

Hoạt động đầu tư bất động sản rất đa dạng, việc phân loại có nghĩa trong khâu thẩm định dự án, quản lý việc thực hiện các hoạt động đầu tư bất động sản.

Việc phân loại theo các tiêu thức sau:

- Theo quan hệ quản lý của chủ đầu tư: đầu tư trực tiếp, đầu tư gián tiếp.

- Theo nội dung kinh tế của đầu tư: đầu tư xây dựng cơ bản, đầu tư tài sản lưu động, đầu tư lao động.

- Theo hình thức đầu tư: đầu tư mới, đầu tư theo chiều sâu, đầu tư mở rộng các công trình hiện có.

- Theo thời hạn đầu tư: đầu tư dài hạn (trên 10 năm), đầu tư trung hạn (từ 5 năm – 10 năm), đầu tư ngắn hạn (5 năm trở xuống).

## **II. Trình tự, thủ tục thực hiện một dự án đầu kinh doanh B ĐS:**

Trình tự, thủ tục thực hiện một dự án đầu kinh doanh bất động sản bao gồm 5 giai đoạn và 30 bước cụ thể là:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư
- Giai đoạn chuẩn bị thực hiện dự án
- Giai đoạn tổ chức thực hiện dự án
- Giai đoạn tiêu thụ sản phẩm
- Giai đoạn quản lý dự án sau đầu tư.

### *1. Giai đoạn chuẩn bị đầu tư*

Giai đoạn chuẩn bị đầu tư gồm 8 bước bắt đầu từ ý tưởng cho đến khi dự án được phê duyệt.

- 1.1. Xin giới thiệu địa điểm đầu tư;
- 1.2. Đạc bản đồ địa chính (1/500);
- 1.3. Xin chỉ giới đường đỏ và số liệu kỹ thuật;
- 1.4. Lập quy hoạch chi tiết và xin phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 và 1/500;
- 1.5. Lập dự án ;
- 1.6. Xin thoả thuận các ngành (cấp nước, thoát nước, PCCC, cấp điện, môi trường..);
- 1.7. Trình thẩm định dự án gồm cả thẩm định thiết kế cơ sở;
- 1.8. Ra Quyết định đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư (theo thẩm quyền).

### *2. Giai đoạn chuẩn bị thực hiện dự án*

Giai đoạn chuẩn bị thực hiện dự án gồm 12 bước bắt đầu từ xin giao đất đến khi hoàn thành đến bù giải phóng mặt bằng và xong thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán.

- 2.1. Xin giao đất
- 2.2. Trình thẩm định nhu cầu sử dụng đất (gồm cả ra hội đồng định giá);
- 2.3. Trình UBND ký quyết định giao đất;
- 2.4. Cắm mốc tạm thời tại hiện trường.
- 2.5. Thành lập hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng;
- 2.6. Điều tra và lập phương án đền bù GPMB;
- 2.7. Trình thẩm định, phê duyệt phương án đền bù GPMB;
- 2.8. Triển khai thực hiện đền bù GPMB.
- 2.9. Cắm mốc giao đất chính thức
- 2.10. Lập trích lục bản đồ,
- 2.11. Quyết định giao đất chính thức;
- 2.12. Lập và thẩm định thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán.

### *3. Giai đoạn tổ chức thực hiện dự án*

Giai đoạn tổ chức thực hiện dự án gồm có công đoạn lựa chọn nhà thầu, triển khai thi công và giám sát thực hiện dự án.

- 3.1. Đấu thầu lựa chọn nhà thầu thi công;
- 3.2. Lựa chọn nhà tư vấn giám sát;
- 3.3. Tổ chức thi công.

### *4. Giai đoạn tiêu thụ sản phẩm*

Giai đoạn tiêu thụ sản phẩm thường được thực hiện ngay từ khi khởi công vì pháp luật cho phép các pháp nhân kinh doanh bất động sản được bán bất động sản hình thành trong tương lai. Riêng nhà ở thì được huy động vốn sau khi hoàn thành xong phần móng. Việc tiêu thụ sản phẩm qua sàn giao dịch theo các quy định hướng dẫn chi tiết tại Thông tư 13/2008/TT-BXD.

- 4.1. Phân tích thị trường quyết định giá bán;
- 4.2. Quảng cáo bán sản phẩm;
- 4.3. Thực hiện hợp đồng bán;
- 4.4. Làm thủ tục sở hữu.

### 5. Giai đoạn quản lý sử dụng

Giai đoạn quản lý sử dụng bắt đầu khi công trình được nghiệm thu bàn giao cho người sử dụng bao gồm các bước.

5.1. Tổ chức ban quản lý;

5.2. Thực hiện vận hành;

5.3. Bảo trì công trình.

## III. Nội dung các điều kiện bắt buộc

1. Các dự án phải lập báo cáo đầu tư xây dựng.

- Các dự án quan trọng cấp quốc gia.

- Các dự án thuộc nhóm A, không phân biệt nguồn vốn, phải lập báo cáo đầu tư để trình Thủ tướng Chính phủ cho phép đầu tư.

2. Nội dung lập báo cáo đầu tư xây dựng công trình: gồm 4 nội dung cơ bản.

- Sự cần thiết phải đầu tư xây dựng công trình: Điều kiện thuận lợi và khó khăn, chế độ khai thác và sử dụng tài nguyên quốc gia (nếu có).

- Dự kiến quy mô đầu tư: công suất, diện tích xây dựng, hạng mục công trình bao gồm cả công trình chính, phụ, và công trình phụ trợ. Dự kiến về địa điểm xây dựng công trình và nhu cầu sử dụng đất...

- Phân tích lựa chọn sơ bộ công nghệ kỹ thuật, điều kiện thiết bị vật tư, nguyên liệu..., phương án giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng của dự án đến môi trường, pháp lý..

- Hình thức đầu tư: xác định mục tiêu đầu tư, thời hạn thực hiện dự án và phân kỳ đầu tư (nếu có).

3. Nội dung lập dự án đầu tư Bất động sản:

Chủ đầu tư phải tổ chức lập dự án để làm rõ sự cần thiết phải đầu tư và hiệu quả đầu tư xây dựng công trình.

Nội dung dự án gồm hai phần: Thuyết minh Dự án và Thiết kế cơ sở.

1. Nội dung phân thuyết minh dự án theo Luật Xây dựng

a/ Sự cần thiết và mục tiêu đầu tư:

- Địa vị pháp lý của chủ đầu tư, tư cách pháp nhân, chức năng nhiệm vụ, tiềm lực và năng lực hoạt động của chủ đầu tư.
- Địa điểm xây dựng
- Các điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội của vùng Dự án, làm rõ các tiềm năng, nguồn lực của vùng cần được khai thác trong dự án.
- Vị trí của dự án trong Quy hoạch kế hoạch phát triển kinh tế xã hội của ngành, vùng.
- Xác định mục tiêu của đầu tư: nêu định tính.
- Phân tích thị trường sản phẩm - dịch vụ của dự án.
- Xác định nhu cầu về thị trường về sản phẩm dịch vụ của dự án: gồm cả nhu cầu về hiện tại và nhu cầu về tương lai.
- Đánh giá các nguồn đáp ứng nhu cầu hiện tại và tương lai về sản phẩm dịch vụ của dự án.
- Phân tích khả năng cạnh tranh sản phẩm dịch vụ của dự án.
- Khả năng hấp thụ thị trường bằng các hoạt động tiếp thị
- Phương án sản phẩm, cơ cấu sản phẩm, đặc điểm quy cách, hình thức, chất lượng của sản phẩm.

b/ Quy mô, diện tích xây dựng công trình , các hạng mục công trình , lựa chọn phương án kỹ thuật của công trình

c/ Các giải pháp thực hiện gồm :

- + Phương án giải phóng mặt bằng tái định cư:
- + Phân tích các phương án công nghệ: tính hiện đại, kinh tế, thích hợp và ảnh hưởng môi trường....
- + Phương án chuyển giao công nghệ, nội dung chuyển giao và phương thức thanh toán.
- + Phương án Kiến trúc xây dựng, thi công xây lắp.
- Xác định phương án bố trí tổng mặt bằng, và phương án lựa chọn.
- Xác định tiêu chuẩn công nghệ và các giải pháp kiến trúc, các phương án kết cấu của hạng mục công trình chủ yếu, yêu cầu công nghệ..

- Xây dựng hạng mục công trình bảo vệ môi trường, xử lý chất thải, biện pháp phòng chữa cháy và an toàn, điều kiện tổ chức thi công, địa bàn cung ứng nguyên vật liệu, điện, nước, lao động.

+ Phương án khai tác dự án và sử dụng lao động

+ Tiến độ thực hiện dự án, hình thức quản lý dự án

d/ Đánh giá về tác động môi trường, phòng chống cháy nổ, các yêu cầu về an ninh .

e/ Xác định tổng mức đầu tư :

+ Tổng mức đầu tư .

+ Phân tích xác định nguồn vốn đầu tư, cơ cấu các nguồn vốn.

+ Kế hoạch, chi phí sản xuất và giá thành sản phẩm dịch vụ.

+ Kế hoạch doanh thu hàng năm.

+ Dự trù lợi nhuận hàng năm.

+ Phân tích hiệu quả tài chính vốn đầu tư.

+ Phương án trả nợ: căn cứ vào nguồn trả nợ

+ Phân tích độ an toàn tài chính và điểm hoà vốn.

+ Phân tích rủi ro về tài chính và phương án dự phòng.

- Kết luận và kiến nghị những thuận lợi khó khăn và kiến nghị đề góp phần thực thi dự án.

## *2. Nội dung thiết kế cơ sở của dự án.*

Thiết kế cơ sở của dự án phải thể hiện được các giải pháp thiết kế chủ yếu, bảo đảm điều kiện để xác định tổng mức đầu tư và triển khai các bước thiết kế tiếp theo, bao gồm thuyết minh và các bản vẽ.

### *Tóm tắt nhiệm vụ thiết kế: 3 nội dung*

- Giới thiệu tóm tắt quan hệ giữa công trình với quy hoạch xây dựng tại khu vực với quy hoạch ngành, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội.

- Các số liệu về điều kiện tự nhiên: tải trọng và tác động.

- Danh mục các tiêu chuẩn được áp dụng được áp dụng trong thiết kế (như định mức) dựa vào đó để thiết kế.

## 2.2. *Thuyết minh công nghệ.*

- Phương án công nghệ và sơ đồ công nghệ.
- Danh mục thiết bị công nghệ với các thông số kỹ thuật chủ yếu liên quan.

## 2.3 *Thuyết minh xây dựng:*

- Tóm tắt điều kiện tổng mặt bằng: cao độ toạ độ xây dựng.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các điểm nối với đường xá.
- Diện tích sử dụng đất, diện tích xây dựng, cây xanh, hệ số sử dụng đất, cao độ san nền.
- Nếu công trình xây dựng theo tuyến: Đường sắt, đường bộ... cần nêu đặc điểm tuyến công trình, cao độ và toạ độ, phương án giải quyết trở ngại chính, hành lang bảo vệ tuyến.
- Liên hệ giữa công trình với khu vực, các giải pháp phù hợp với môi trường, khí hậu, văn hoá..
- Tóm tắt về đặc điểm địa chất công trình, phương án gia cố nền móng, kết cấu chịu lực chính, hệ thống kỹ thuật và hạ tầng kỹ thuật công trình, san nền đào lấp đất.
- Dự tính khối lượng các công trình xây dựng thiết bị để lập tổng mức đầu tư và thời gian xây dựng công trình.

## 2.4. *Các bản vẽ thiết kế cơ sở*

- Bản vẽ công nghệ: thể hiện được dây chuyền sơ đồ công nghệ với các thông số.
- Bản vẽ xây dựng: Các giải pháp về tổng thể mặt bằng, kiến trúc kết cấu, hệ thống kỹ thuật hạ tầng, kỹ thuật công trình với kích thước khối lượng chủ yếu, các mốc giới, toạ độ và độ cao cao độ.
- Bản vẽ sử dụng hệ thống phòng cháy cháy nổ.

Trên đây là nội dung thực hiện dự án. Tuy nhiên cần lưu ý với dự án nhà ở thì nội dung dự án phải theo quy định của Luật Nhà ở gồm 18 nội dung:

- 1.Sự cần thiết và cơ sở pháp lý của dự án
- 2.Hình thức đầu tư và chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở.

3. Cơ sở lựa chọn địa điểm dự án
4. Tình hình thực trạng khu vực dự án
5. Giải pháp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của khu đất dự án
6. Cơ cấu cụ thể của các loại nhà ở, các loại công trình khác trong dự án
7. Giải pháp ứng dụng công nghệ xây dựng, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng đối với dự án.
8. Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng và bố trí tái định cư.
9. Các giải pháp về hạ tầng kỹ thuật (hệ thống giao thông, cấp điện, cấp - thoát nước, thông tin liên lạc..).
10. Các cơ chế được áp dụng đối với dự án
11. Thời gian, tiến độ thực hiện dự án.
12. Xác định nhu cầu vốn, nguồn vốn và hình thức huy động vốn đầu tư.
13. Phương án tiêu thụ sản phẩm
14. Phân tích các chỉ tiêu tài chính và khả năng thu hồi vốn.
15. Đánh giá hiệu quả đầu tư (hiệu quả kinh tế, xã hội của dự án).
16. Đánh giá tác động môi trường
17. Phương án tổ chức quản lý, khai thác, vận hành dự án sau đầu tư;
18. Kết luận và kiến nghị.

Với dự án khu đô thị mới thì nội dung phải thực hiện theo quy định của Nghị định 02/2006/NĐ-CP cụ thể gồm 17 nội dung:

1. Sự cần thiết và cơ sở pháp lý của dự án.
2. Xác định hình thức đầu tư và chủ đầu tư.
3. Xác định diện tích, ranh giới mặt bằng, phương án giải phóng mặt bằng,
4. Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới tỷ lệ 1/500.
5. Xác định quy mô, nội dung dự án; hình thức đầu tư.
6. Thiết kế cơ sở bao gồm: thiết kế cơ sở hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án, thiết kế cơ sở các công trình của dự án thành phần giai đoạn đầu.
7. Dự án thành phần phục vụ tái định cư, giải phóng mặt bằng (nếu có).

8. Giải trình kinh tế kỹ thuật đầu tư; tổng mức đầu tư
9. Điều lệ quản lý thực hiện dự án khu đô thị mới theo quy định tại Điều 16 của Quy chế này.
10. Phương án tổ chức thực hiện các dịch vụ công ích và dịch vụ đô thị khác
11. Năng lực và kinh nghiệm của chủ đầu tư
12. Phương thức thực hiện: Hình thức quản lý dự án; Phân kỳ đầu tư và biện pháp tổ chức thực hiện.
13. Yêu cầu đối với Nhà nước khi dự án được thực hiện: hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào, trụ sở cơ quan hành chính và hạ tầng xã hội..
15. Xác định nhiệm vụ, trách nhiệm và mối quan hệ giữa chủ đầu tư dự án
16. Các đề xuất về hỗ trợ và ưu đãi cho dự án.
17. Đề xuất về quản lý hành chính, đơn vị hành chính mới.

### *3. Xin phép xây dựng*

"1. Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng, kể cả công trình đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở, trừ trường hợp xây dựng các công trình sau đây:

- a) Công trình thuộc bí mật Nhà nước, công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp, công trình tạm phục vụ xây dựng công trình chính;
- b) Công trình xây dựng theo tuyến không đi qua đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt, công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- c) Công trình xây dựng thuộc dự án khu đô thị, khu công nghiệp, khu nhà ở có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- d) Các công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn của công trình;
- đ) Công trình hạ tầng kỹ thuật quy mô nhỏ thuộc các xã vùng sâu, vùng xa;
- e) Nhà ở riêng lẻ tại vùng sâu, vùng xa không thuộc đô thị, không thuộc điểm dân cư tập trung; nhà ở riêng lẻ tại các điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt."

#### 4. Thẩm định dự án

4.1. Người quyết định đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định dự án trước khi phê duyệt. Đầu mỗi thẩm định dự án là đơn vị chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư. Đơn vị đầu mỗi thẩm định dự án có trách nhiệm gửi hồ sơ dự án lấy ý kiến thẩm định thiết kế cơ sở của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 6 Điều này và lấy ý kiến các cơ quan liên quan để thẩm định dự án.

4.2. Thủ tướng Chính phủ thành lập Hội đồng thẩm định nhà nước về các dự án đầu tư để tổ chức thẩm định dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư và dự án khác nếu thấy cần thiết.

4.3. Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước:

a) Cơ quan cấp Bộ tổ chức thẩm định dự án do mình quyết định đầu tư. Đầu mỗi tổ chức thẩm định dự án là đơn vị chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thẩm định dự án do mình quyết định đầu tư. Sở Kế hoạch và Đầu tư là đầu mối tổ chức thẩm định dự án.

Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã tổ chức thẩm định dự án do mình quyết định đầu tư. Đầu mỗi thẩm định dự án là đơn vị có chức năng quản lý kế hoạch ngân sách trực thuộc người quyết định đầu tư.

4.4. Đối với dự án khác thì người quyết định đầu tư tự tổ chức thẩm định dự án.

Tuy nhiên theo quy định của Luật Nhà ở thì đối với tất cả các dự án nhà ở không phân biệt quy mô đều do UBND cấp tỉnh Phê duyệt Dự án nhà ở trước khi được phê duyệt phải được cơ quan quản lý nhà ở của cấp có thẩm quyền phê duyệt thẩm định. (K4-Đ8-NĐ90/2006/NĐ-CP).

Và với dự án khu đô thị mới thì Dự án khu đô thị mới thuộc mọi nguồn vốn có quy mô sử dụng đất từ 200 ha trở lên do ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, cho phép đầu tư. Thời hạn thẩm định dự án là 60 ngày làm việc và xem xét, cho phép đầu tư là 30 ngày làm việc.

- 2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép đầu tư dự án khu đô thị mới trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý, trừ các dự án được quy định tại khoản 1 Điều này.

UBND cấp tỉnh giao cho sở Xây dựng là cơ quan đầu mối tổ chức thẩm định dự án (trường hợp không thành lập Ban quản lý phát triển KĐTMT).

#### **IV. Hợp đồng trong kinh doanh Bất động sản**

1 Các loại hợp đồng kinh doanh Bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ Bất động sản.

a-Hợp đồng kinh doanh Bất động sản bao gồm:

- Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng;
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
- Hợp đồng thuê bất động sản;
- Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

b. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm:

- Hợp đồng môi giới bất động sản;
- Hợp đồng định giá bất động sản;
- Hợp đồng tư vấn bất động sản;
- Hợp đồng đấu giá bất động sản;
- Hợp đồng quảng cáo bất động sản;
- Hợp đồng quản lý bất động sản.

c. Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải được lập thành văn bản; việc công chứng, chứng thực hợp đồng kinh doanh bất động sản do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác; việc ký kết hợp đồng phải tuân theo các quy định của Luật này, Bộ luật Dân sự và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Nội dung hợp đồng mua, bán nhà, công trình xây dựng.

a. Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng bao gồm các nội dung sau đây:

- Tên, địa chỉ của bên bán và bên mua;
- Các thông tin về nhà, công trình xây dựng quy định tại khoản 3

Điều 11 của Luật này;

- Giá mua bán;
- Phương thức và thời hạn thanh toán;  
Thời hạn giao, nhận nhà, công trình xây dựng và hồ sơ kèm theo;
- Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- Bảo hành;
- Giải quyết tranh chấp;
- Các nội dung khác do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

b. Trường hợp mua bán nhà, công trình xây dựng theo hình thức ứng tiền trước, trả chậm, trả dần thì hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng phải bảo đảm các nguyên tắc quy định tại Điều 14 của Luật kinh doanh Bất động sản.

### *3. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

a. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau đây:

- Tên, địa chỉ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng;
- Các thông tin về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 11 của Luật này;
- Giá chuyển nhượng;
- Phương thức và thời hạn thanh toán;
- Thời hạn giao, nhận đất và hồ sơ kèm theo;
- Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- Giải quyết tranh chấp;
- Các nội dung khác do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

b. Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức trả chậm, trả dần thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đảm bảo các nguyên tắc quy định tại Điều 14 của Luật kinh doanh bất động sản.

### *4. Nội dung hợp đồng thuê bất động sản*

- Tên, địa chỉ của bên cho thuê và bên thuê;

- Các thông tin về bất động sản theo quy định tại khoản 3 Điều 11 của Luật này;

- Giá thuê bất động sản;
- Phương thức và thời hạn thanh toán;
- Thời hạn cho thuê bất động sản; thời hạn giao, nhận bất động sản;
- Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- Yêu cầu sử dụng và trách nhiệm sửa chữa, cải tạo (nếu có);
- Xử lý các tài sản trên đất thuê (nếu có);
- Yêu cầu về tình trạng bất động sản khi trả lại bên cho thuê;
- Giải quyết tranh chấp;
- Các nội dung khác do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

#### *5. Nội dung hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng*

a. Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng bao gồm các nội dung sau đây:

- Tên, địa chỉ của bên cho thuê mua và bên thuê mua;
- Các thông tin về nhà, công trình xây dựng theo quy định tại khoản 3 Điều 11 của Luật này;
- Giá thuê mua;
- Phương thức và thời hạn thanh toán;
- Thời hạn cho thuê mua;
- Thỏa thuận về việc chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng trước khi hết hạn thuê mua (nếu có);
- Thời điểm giao nhà, công trình xây dựng;
- Thời điểm, điều kiện và thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng cho bên thuê mua;
- Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- Giải quyết tranh chấp;

- Các nội dung khác do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

b. Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng phải được công chứng.

*6. Nội dung hợp đồng môi giới bất động sản*

- Tên, địa chỉ của bên môi giới và bên được môi giới;
- Đối tượng và nội dung môi giới;
- Yêu cầu và kết quả dịch vụ môi giới;
- Thời hạn thực hiện môi giới;
- Thù lao môi giới, hoa hồng môi giới;
- Phương thức, thời hạn thanh toán;
- Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- Giải quyết tranh chấp;
- Các nội dung khác do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

*7. Nội dung hợp đồng định giá bất động sản*

- Tên, địa chỉ của bên định giá và bên yêu cầu định giá;
- Bất động sản được định giá;
- Thời hạn và tiến độ thực hiện;
- Giá dịch vụ định giá;
- Phương thức, thời hạn thanh toán;
- Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- Giải quyết tranh chấp;
- Các nội dung khác do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

*8. Nội dung hợp đồng tư vấn bất động sản gồm các nội dung sau:*

- Tên, địa chỉ của bên tư vấn và bên yêu cầu tư vấn;
- Nội dung, phạm vi tư vấn;
- Thời hạn, tiến độ thực hiện dịch vụ tư vấn;

- Giá dịch vụ tư vấn;
- Phương thức, thời hạn thanh toán;
- Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- Giải quyết tranh chấp;
- Các nội dung khác do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

*9. Hợp đồng đấu giá bất động sản bao gồm các nội dung sau đây:*

- Tên, địa chỉ của bên đấu giá và bên yêu cầu đấu giá bất động sản;
- Bất động sản được đấu giá;
- Thời gian, địa điểm đấu giá, hình thức đấu giá;
- Giá khởi điểm của bất động sản được đem đấu giá;
- Thời hạn, tiến độ thực hiện;
- Giá dịch vụ đấu giá;
- Phương thức, thời hạn thanh toán;
- Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- Giải quyết tranh chấp;
- Các nội dung khác do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

*10. Hợp đồng quảng cáo bất động sản bao gồm các nội dung sau đây:*

- Tên, địa chỉ của bên kinh doanh dịch vụ quảng cáo và bên yêu cầu quảng cáo bất động sản;
- Bất động sản được quảng cáo;
- Hình thức, nội dung, phạm vi, phương tiện quảng cáo bất động sản;
- Địa điểm, thời gian, thời lượng quảng cáo bất động sản;
- Giá dịch vụ quảng cáo;
- Phương thức, thời hạn thanh toán;
- Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- Giải quyết tranh chấp;

- Các nội dung khác do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

11. *Hợp đồng quản lý bất động sản bao gồm các nội dung sau đây:*

- Tên, địa chỉ của bên quản lý và bên thuê quản lý bất động sản ;
- Bất động sản được quản lý;
- Nội dung và phạm vi quản lý bất động sản;
- Yêu cầu đối với bên quản lý bất động sản;
- Giá dịch vụ quản lý;
- Phương thức, thời hạn thanh toán;
- Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- Thời hạn quản lý bất động sản;
- Giải quyết tranh chấp;
- Các nội dung khác do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

## V. THÔNG TIN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ HỒ SƠ BẤT ĐỘNG

### A/ Thông tin về bất động sản.

#### 1 *Thông tin về thị trường bất động sản*

Thông tin về thị trường bất động sản bao gồm:

- 1.1. Thông tin về quy hoạch phát triển đô thị;
- 1.2. Thông tin kêu gọi đầu tư và tình hình triển khai các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới, cụm công nghiệp, khu công nghiệp, các dự án phát triển hạ tầng đô thị;
- 1.3. Thông tin về chuyển nhượng, bán, cho thuê hàng hoá bất động sản của các tổ chức cá nhân kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản;
- 1.4. Thông tin về giao dịch hàng hoá của người dân trên thị trường;
- 1.5. Thông tin về các cơ sở đào tạo chuyên gia môi giới, định giá và quản lý sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh;

1.6. Thông tin về chuyên gia môi giới, định giá đăng ký hoạt động trên địa bàn tỉnh;

1.7. Thông tin về các trung tâm, các sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn;

1.8. Thông tin về tình hình giao dịch tại các trung tâm, các sàn giao dịch trên địa bàn.

## 2. Quy định về công khai, minh bạch thông tin trên thị trường bất động sản

2.1. Các thông tin về thị trường bất động sản phải được công khai tại trụ sở và trên Website của sở Xây dựng. Riêng thông tin về quy hoạch tại Thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh phải được công khai tại trụ sở và trên Website của Sở Quy hoạch - Kiến trúc; thông tin về các dự án kêu gọi đầu tư và tình hình triển khai các dự án về phát triển nhà ở, khu đô thị mới, các dự án phát triển hạ tầng đô thị, cụm công nghiệp, khu công nghiệp phải được công khai tại trụ sở và trên Website của sở Kế hoạch và Đầu tư.

2.2. Các chủ đầu tư có dự án được duyệt phải công khai quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án và phương án tiêu thụ sản phẩm tại trụ sở cấp xã nơi có dự án.

2.2.1. Nội dung thông tin trên thị trường bất động sản phải đảm bảo đầy đủ, rõ ràng theo quy định sau:

2.2.2. Thông tin về quy hoạch phát triển đô thị phải bao gồm các nội dung: bản vẽ quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết 1/2000, 1/500 (nếu có) và các chỉ số quy hoạch cơ bản;

2.2.3. Thông tin kêu gọi đầu tư các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới, cụm công nghiệp, khu công nghiệp, các dự án phát triển hạ tầng đô thị phải bao gồm các nội dung: quy mô dự án, bản vẽ quy hoạch (nếu có), các điều kiện, các yêu cầu, thời gian, nội dung đăng ký, nơi nhận hồ sơ;

2.2.4. Thông tin tình hình triển khai các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới, cụm công nghiệp, khu công nghiệp, các dự án phát triển hạ tầng đô thị phải bao gồm các nội dung: quy mô dự án, bản vẽ quy hoạch, chủ đầu tư, tiến độ thực hiện, kết quả thực hiện thực tế cập nhật theo quý, thời điểm dự kiến tiêu thụ sản phẩm.

2.2.5. Thông tin về chuyển nhượng, bán, cho thuê hàng hoá bất động sản của các tổ chức cá nhân kinh doanh bất động sản phải gồm các nội dung theo quy định tại Phần 3;

2.2.6. Thông tin về các cơ sở đào tạo chuyên gia môi giới, định giá và quản lý sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh tên công ty hoặc trung tâm, địa chỉ, lĩnh vực đào tạo, địa chỉ đào tạo, ngày đăng ký hoạt động, danh sách giảng viên. Đồng thời phải có thông tin về các trung tâm bị đình chỉ hoạt động xem chi tiết tại (phụ lục 18)

2.2.7. Thông tin về chuyên gia môi giới, định giá đăng ký hoạt động trên địa bàn tỉnh gồm họ và tên, năm sinh, nơi đào tạo, số chứng chỉ, ngày cấp, nơi cấp, ngày đăng ký hoạt động. Đồng thời phải có thông tin về việc thu hồi chứng chỉ hoặc thôi hoạt động của các chuyên gia môi giới, định giá xem chi tiết tại (phụ lục 19 ).

2.2.8. Thông tin về các trung tâm, các sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn bao gồm tên trung tâm, địa chỉ, các hoạt động dịch vụ, tên giám đốc, số điện thoại liên lạc, website (nếu có) xem chi tiết tại (phụ lục 20 )

2.2.9. Thông tin về tình hình giao dịch tại các trung tâm, các sàn giao dịch trên địa bàn gồm các nội dung: Số lượng giao dịch, tổng giá trị giao dịch, giá cả giao dịch.

2.3. Thời gian đưa thông tin trên thị trường bất động sản phải từ bắt đầu cho đến khi sự việc kết thúc theo quy định sau:

2.3.1. Thông tin về quy hoạch phát triển đô thị phải được công bố từ khi quy hoạch được phê duyệt đến khi quy hoạch đó đã được thực thi hoàn chỉnh trên thực tế;

2.3.2. Thông tin kêu gọi đầu tư các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới, cụm công nghiệp, khu công nghiệp, các dự án phát triển hạ tầng đô thị phải từ khi các dự án đó được phê duyệt đến khi dự án lựa chọn được chủ đầu tư thực hiện dự án;

2.3.3. Thông tin tình hình triển khai các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới, cụm công nghiệp, khu công nghiệp, các dự án phát triển hạ tầng đô thị phải từ khi các dự án đó được phê duyệt đến khi dự án được hoàn thành đưa vào sử dụng hoàn toàn;

2.3.4. Thông tin về chuyển nhượng, bán, cho thuê hàng hoá bất động sản theo quy định tại Phần 3 của thông tư này;

2.3.5. Thông tin về các cơ sở đào tạo chuyên gia môi giới, định giá và quản lý sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh; về chuyên gia môi giới, định giá đăng ký hoạt động trên địa bàn tỉnh; về các trung tâm, các sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh phải liên tục và cập nhật;

2.3.6. Thông tin về tình hình giao dịch tại các trung tâm, các sàn giao dịch trên địa bàn hàng tháng, hàng quý và hàng năm.

Nhà kinh doanh bất động sản cần quan tâm đến các thông tin liên quan đến kinh bất động sản gồm những thông tin chính sau :

Đối với Nhà đầu tư :

*-a/Thông tin về thị trường gồm:*

*Thông tin về Nguồn cung bất động sản*

- Các dạng cung:

+Bán,

+ Cho thuê, cho thuê lại.

+ Đầu tư liên doanh liên kết.

+ Khai hoang, khai phá: bán đất chưa sử dụng thành sử dụng được

- Thông tin nguồn cung được khai thác từ :

+ Văn phòng môi giới

+ Từ khách hàng.

+ Từ các phương tiện thông tin đại chúng.

+ Các công ty đầu tư kinh doanh xây dựng, các dự án.

+ Các cơ quan đấu giá đất và bất động sản, nguồn hàng pháy mãi.

+ Các cơ quan quản lý: địa chính, tnmt. sở kiến trúc, sở quy hoạch.

+ Từ thực tế : những nhà bỏ trống, khu đất trống, những bất động sản mới phát triển, từ dân cư địa phương.

+MLS: hệ thống niêm yết đa chiều.

#### *Thông tin về bất động sản*

- Kinh tế kỹ thuật:

+ Vị trí: môi trường xung quanh.

+ Loại, kích thước, hình thể, không gian, hướng.

+ Trang thiết bị: cơ sở vật chất kỹ thuật

+ Tình trạng kỹ thuật: xem tổng thể nhue thế nào, chi tiết, chất liệu, thời gian sử dụng, kiến trúc, bảo dưỡng...

+ Hạ tầng kỹ thuật : đường, điện, nước,

+ Giá cả toàn bộ và từng phần của bất động sản.

- Pháp lý:

+ Giấy tờ xác nhận quyền năng đối với bất động sản: sổ đỏ, sổ hồng. quyết định giao đất, giấy phép xây dựng, phân chia tài sản,,

+ Quy hoạch: sử dụng đất, không gian, các công trình liên quan khác.

+ Các giấy tờ liên quan đến tranh chấp: uỷ ban nhân dân.

+ Quyền năng và sự hạn chế về quyền năng: ví dụ: hạn chế độ cao...

- Xã hội, lịch sử:

+ Thời gian sử dụng, người sử dụng, xây dựng và quá trình phát triển của bất động sản.

+ Môi trường xã hội, dân cư: có bị ô nhiễm không...

+ Phong thuỷ và các yếu tố đặc biệt khác: ví dụ trước đây có tai biến gì không....

- Nguồn thông tin và phương pháp thu thập:

+ Tìm hiểu từ chủ sở hữu: giấy tờ pháp lý liên quan đến bất động sản, các loại hoá đơn.

+ Cơ quan quản lý nhà nước: phòng quản lý nhà đất, sở quy hoạch, nhà đất.

Ví dụ : Sở quy hoạch: xem quy hoạch hiện tại và xu hướng trong tương lai.

+ Tổ dân phố và hàng xóm.

+ Tự điều tra và thăm dò.

+ Cơ sở dữ liệu cá nhân và kinh nghiệm kiến thức.

+ Bản đồ: ví dụ bản đồ quy hoạch đất đai, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, bản đồ điện tử.

+ Các đề tài nghiên cứu, hội thảo.... ví dụ: ảnh hưởng của chất thải đối với môi trường đời sống dân cư.

+ Trao đổi kinh nghiệm: giữa các nhà môi giới -> rất quan trọng.

### 1.2. Thông tin về nhu cầu bất động sản

Phân loại đối tượng cầu bất động sản

- Người mua:

+ Để tiêu dùng: nhà ở, sản xuất nhà xưởng, kinh doanh dịch vụ.

+ Để đầu tư: những người kinh doanh bất động sản, đầu cơ tiền nhàn rỗi/

+ Để bảo toàn vốn.

Phân loại cầu bất động sản để biết mục tiêu của khách hàng, đáp ứng nhu cầu tốt hơn của khách hàng.

- Người thuê:

+ Văn phòng, chi nhánh, phòng giao dịch.

+ Để kinh doanh dịch vụ.

+ Để sản xuất kinh doanh thuê mặt bằng.

+ Nhà ở: đối với sinh viên, người ngoại tỉnh, người nước ngoài, nhà công vụ.

- Tín dụng, thế chấp và bảo hiểm: cầu gián tiếp

*Phương pháp thu thập thông tin về cầu bất động sản*

- Chủ động:

+ Tìm kiếm qua các phương tiện thông tin đại chúng.

+ Gửi thư trực tiếp tới khách hàng: chủ yếu là khách hàng tiền năng (người thuê), khách hàng của các văn phòng môi giới khác, khách sạn, văn phòng, công sở, thương mại điện tử, sân bay, du lịch, cá nhân hoặc nhóm khách hàng mục tiêu.

+ Tiếp cận tận nơi: đón hoặc gọi điện

+ Khách hàng cũ: hồ sơ cũ, giới thiệu khách hàng, đón trước nhu cầu.

- Thụ động:

+ Đón tại văn phòng.

+ Phụ thuộc quảng cáo

+ Thời gian đầu: chủ động, sau - thụ động.

b/Thông tin về quy hoạch

c/Thông tin về hướng phát triển kinh tế - xã hội

d/ Thông tin về các thị trường khác ( Ví dụ chứng khoán)

e/ Thông tin về giá cả, dự báo về lạm phát....

*B/ Thông tin về Bất động sản khi đưa vào giao dịch*

## **I/ Quy định về công bố thông tin khi bán bất động sản qua sàn**

1 Sàn giao dịch bất động sản phải công khai các thông tin (theo quy định tại mục II) về bất động sản cần bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua tại sàn giao dịch để khách hàng biết và đăng ký giao dịch. Thời gian thực hiện công khai tối thiểu 07 (bảy) ngày tại Sàn giao dịch. Trong thời hạn nêu trên, thông tin về tên dự án, loại, số lượng bất động sản, địa điểm và thời gian tổ chức việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản phải được đăng tải tối thiểu 03 (ba) số liền tiếp trên một tờ báo phát hành tại địa phương, tối thiểu 01 (một) lần trên đài truyền hình địa phương nơi có dự án và trên trang web (nếu có) của Sàn giao dịch bất động sản. Chi phí đăng tải thông tin do chủ đầu tư (hoặc chủ sở hữu) chi trả;

2. Khi hết thời hạn công khai theo quy định tại Điểm 1 Phần này, chủ đầu tư (hoặc sàn giao dịch bất động sản được uỷ quyền) được tổ chức việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, thuê mua bất động sản đã công khai. Trường hợp cùng một loại bất động sản có từ 2 (hai) khách hàng đăng ký trở lên hoặc số khách hàng đăng ký nhiều hơn số lượng bất động sản thì chủ đầu tư (hoặc sàn giao dịch bất động sản được uỷ quyền) phải thực hiện việc lựa chọn khách hàng theo phương thức bốc

thăm hoặc đấu giá. Việc đặt cọc trước khi triển khai bốc thăm hoặc đấu giá bất động sản do các bên thoả thuận theo quy định của pháp luật;

3. Việc đấu giá bất động sản tại sàn giao dịch thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản;

4. Sàn giao dịch bất động sản có trách nhiệm xác nhận bất động sản của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được giao dịch qua sàn (theo mẫu tại phụ lục 4) để xác nhận bất động sản đã được giao dịch theo đúng quy định của pháp luật;

5. Đối với bất động sản của tổ chức, cá nhân không kinh doanh bất động sản mà giao dịch qua Sàn giao dịch bất động sản thì không bắt buộc phải công khai thông tin theo quy định tại Điểm 1 của Phần này.

## **II/ Nội dung thông tin**

Nội dung thông tin về hàng hoá bất động sản phải đầy đủ theo các nội dung quy định tại Khoản 3 Điều 11 Luật kinh doanh bất động sản gồm:

### **1. Loại Bất động sản**

Phải ghi rõ loại hàng hoá bất động sản cụ thể:

1.1. Đối với nhà ở phải nêu rõ là nhà ở riêng lẻ hay căn hộ chung cư. Nếu là nhà ở riêng lẻ thì nêu rõ là biệt thự, nhà liền kề hay nhà vườn..;

1.2. Đối với bất động sản dịch vụ phải nêu rõ là văn phòng, cửa hàng, siêu thị, chợ, khách sạn, nhà nghỉ hay nhà trọ..;

1.3. Đối với bất động sản công nghiệp phải nêu rõ là hạ tầng khu công nghiệp hay nhà xưởng, nhà máy, kho, bãi..;

1.4. Đối với quyền sử dụng đất phải nêu rõ là loại đất phi nông nghiệp (đất ở, đất KCN, đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh...), loại đất nông nghiệp hay các loại đất khác (nếu có).

### **2. Vị trí bất động sản**

2.1. Đối với bất động sản tại khu vực đô thị đã xác định được địa chỉ cụ thể, phải nêu rõ số nhà, ngách, ngõ (hẻm), đường phố, quận (huyện), thành phố (tỉnh). Đối với nhà chung cư thì nêu cụ thể số phòng, tầng, dãy (lô) chung cư. Đối với khu vực nông thôn nêu rõ địa chỉ của bất động sản theo tên xóm, thôn, xã, huyện, tỉnh;

2.2. Đối với bất động sản chưa xác định được địa chỉ cụ thể (chưa thành lập được đơn vị hành chính) thì nêu tên dự án, ký hiệu lô đất (đối với các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ hoặc công trình xây dựng khác), ký hiệu từng căn hộ (đối với nhà chung cư).

2.3. Sơ đồ vị trí: vẽ vị trí bất động sản, khoảng cách đến các công trình lân cận và lối đi tới đồng chính. Nếu sử dụng ảnh vệ tinh thì đánh dấu vị trí bất động sản và chỉ dẫn lối đi ra đường chính.

### **3. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản**

Tại vị trí bất động sản hay lân cận đã có quy hoạch được duyệt ảnh hưởng đến bất động sản như mở đường, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, dự án sản xuất kinh doanh...

### **4. Quy mô, diện tích bất động sản**

4.1. Đối với nhà ở: ghi diện tích đất, diện tích xây dựng, số tầng, tổng diện tích sàn, diện tích sàn từng tầng, số phòng, diện tích sử dụng từng phòng, diện tích ban công, lô gia. Riêng nhà chung cư ghi số phòng, diện tích sử dụng từng phòng, diện tích sử dụng chung.

4.2. Đối với bất động sản khác: ghi diện tích đất, số tầng, số phòng, tổng diện tích sàn, diện tích sàn từng tầng, diện tích sử dụng chung, công suất (nếu có).

4.3. Đối với hạ tầng khu công nghiệp: ghi diện tích đất, mật độ xây dựng, diện tích sử dụng chung.

4.4. Bản vẽ tổng mặt bằng, mặt bằng các tầng, mặt cắt công trình. Đối với bất động sản có nhiều hạng mục thì mỗi hạng mục phải có đủ mặt bằng, mặt cắt.

4.5. Ảnh chụp toàn cảnh công trình tại thời điểm giới thiệu.

### **5. Thông tin về đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản**

5.1. Về đặc điểm, tính chất nêu rõ kết cấu công trình, móng, khung, tường, sàn, mái;

5.2. Công năng sử dụng bất động sản thông tin theo thiết kế ban đầu;

5.3. Chất lượng bất động sản nêu cụ thể năm xây dựng, cấp, hạng công trình;

5.4. Ảnh chụp toàn cảnh công trình tại thời điểm giới thiệu (nếu có).

5.5. Thời điểm xây dựng, các sửa chữa lớn đã thực hiện và tình trạng kỹ thuật hiện tại.

## **6. Thực trạng các công trình hạ tầng, các dịch vụ về kỹ thuật và xã hội có liên quan đến bất động sản**

6.1. Hạ tầng kỹ thuật về điện, cấp nước, thoát nước, nơi xả rác, nơi để xe, đường giao thông...

6.2. Hạ tầng xã hội ghi các hạ tầng xã hội thiết yếu gần nhất như nhà trẻ, trường học, bệnh viện, chợ, siêu thị, bến xe, công viên, rạp chiếu phim, nhà hát...

## **7. Tình trạng pháp lý của bất động sản**

Bao gồm hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng và các giấy tờ có liên quan khác đến việc tạo lập bất động sản, lịch sử sở hữu bất động sản..

## **8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản**

Phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng. Phần sử dụng chung, phần sử dụng riêng..

## **9. Giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản**

Giá có thể ghi theo đơn giá hoặc tổng giá.

Giá ghi theo loại tiền đồng hoặc vàng hoặc loại tiền khác. Nếu ghi bằng loại tiền khác thì phải mở ngoặc ghi thêm quy đổi ra tiền đồng.

Có thể ghi thời gian có hiệu lực của giá.

## **10. Quyền và lợi ích của người thứ ba có liên quan**

Về quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền hưởng lợi ích, tình trạng đang cho thuê, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ...(nếu có).

## **11. Các thông tin khác**

Thông tin khác về bất động sản do các bên thoả thuận hoặc do chuyên gia khảo sát thu thập thông tin thực tế ghi để thấy rõ lợi ích hoặc các hạn chế khác của bất động sản.

*(Ghi chú: Đối với bất động sản của các tổ chức, cá nhân không kinh doanh bất động sản thì nội dung thông tin do chủ sở hữu, chủ sử dụng và sàn giao dịch lựa chọn).*

### **III/ Hồ sơ pháp lý của bất động sản**

#### **1. Hồ sơ khi mua bán ,chuyển nhượng về nhà ở riêng lẻ:**

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất( Sổ đỏ);
- Hợp đồng chuyển nhượng BĐS;
- bản đồ và tính diện tích đất ( làm dịch vụ tại công ty đo đạc địa chính);
- Chứng minh thư có công chứng của các thành viên gia đình có tên trong sổ hộ khẩu của người đứng tên trong Sổ đỏ;
- Sổ hộ khẩu ( bản sao công chứng);
- Giấy phép XD;
- Bản vẽ thiết kế ( Nếu có ).

#### **2. Hồ sơ về nhà ở mua trong dự án (Căn hộ chung cư, đất nền dự án ):**

- Hợp đồng mua bán với chủ đầu tư;
- bản vẽ quy hoạch 1/500;
- Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc Quyết định phê duyệt dự án );
- Quyết định giao đất.

#### **3. Hồ sơ chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê:**

- Hợp đồng mua bán tài sản;
- Hợp đồng thuê đất của chủ cũ với nhà nước;
- Các hoa đơn thanh toán tiền thuê đất hàng năm;
- Trích lục bản đồ;
- Quyết định phê duyệt dự án của cấp có thẩm quyền./.