

Số: 4225/TB-STNMT

Bình Dương, ngày 05 tháng 10 năm 2017

UBND HUYỆN BÀU BÀNG

ĐẾN Số: 8940 Về một số nội dung cần lưu ý khi thực hiện giao dịch bất động sản
Ngày: 09/10/17

Chuyên:

Lưu hồ sơ số:

THÔNG BÁO

Về một số nội dung cần lưu ý khi thực hiện giao dịch bất động sản
trên địa bàn tỉnh Bình Dương

Trong thời gian qua, tình hình giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Dương diễn ra khá sôi động và phức tạp, phát sinh việc giao dịch bất động sản chưa đúng quy định của pháp luật gây thiệt hại đến quyền và nghĩa vụ hợp pháp của người thực hiện giao dịch và gây khó khăn cho các cơ quan quản lý nhà nước khi thực hiện các thủ tục về đất đai.

Nay, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo đến người dân và doanh nghiệp một số nội dung cần lưu ý khi thực hiện giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh một số điều cụ thể sau:

I. CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG CÁC DỰ ÁN KHU DÂN CƯ

1. Tìm hiểu kỹ thông tin dự án

Trước khi mua đất trong các dự án khu dân cư, người dân và doanh nghiệp cần tìm hiểu kỹ thông tin về dự án như: thông tin về chủ đầu tư (*kinh nghiệm thực hiện các dự án trước đây, trách nhiệm và tinh thần phục vụ khách hàng, chủ đầu tư thực sự của dự án, trường hợp chủ đầu tư là môi giới thì phải có giấy ủy quyền môi giới,...*); giấy tờ pháp lý của dự án (*đồ án quy hoạch, Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, Giấy chứng nhận của chủ đầu tư tại dự án, thiết kế xây dựng, sơ đồ vị trí nhận chuyển nhượng,...*); khả năng thực hiện dự án của chủ đầu tư; mức độ đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật (*đường giao thông, các tuyến cáp điện, chiếu sáng, thông tin viễn thông, cấp thoát nước...*).

2. Tìm hiểu về tính pháp lý

Tính pháp lý của hồ sơ giao dịch là một trong những nội dung quan trọng liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng. Thực tế hiện nay, một số chủ đầu tư khu dân cư do nguồn vốn ít, không đủ khả năng tài chính để hoàn thiện dự án nên đã lách luật, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân dưới hình thức ký hợp đồng góp vốn xây dựng cơ sở hạ tầng hoặc góp vốn xây dựng nhà ở khi chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định. Hậu quả để lại là người dân, doanh nghiệp không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đưa đất vào sử dụng. Điều này đã gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước về đất đai cũng như bảo vệ quyền lợi cho người dân khi chủ đầu tư không còn khả năng thực hiện dự án, bỏ dự án...



Do đó, trước khi nhận chuyển nhượng, người dân và doanh nghiệp cần phải xem xét kỹ một số vấn đề như sau:

a) Điều kiện để chủ đầu tư được chuyển nhượng:

- Phải có Giấy chứng nhận; đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; trong thời hạn sử dụng đất (*theo Khoản 1, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013*).

- Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải; Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) (*theo điểm c, d Khoản 1, Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014*)

- Chủ đầu tư được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra cơ sở hạ tầng và xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

b) Chủ đầu tư dự án khu dân cư chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền (*chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người dân và doanh nghiệp sau khi nhận chuyển nhượng tự xây dựng nhà ở theo giấy phép xây dựng, quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt*) tại các khu vực không có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị (*Khoản 2, Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ*) và phải được Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và nghĩa vụ tài chính về đất đai (*điểm a Khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai năm 2013*).

c) Chủ đầu tư dự án chỉ thực hiện phân lô và chuyển nhượng thửa đất đúng diện tích đã được phê duyệt. Trường hợp có nhu cầu tách thửa, hợp thửa thì thửa đất mới được hình thành phải thỏa mãn với các điều kiện quy định tại quy chế quản lý xây dựng khu dân cư và được Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét giải quyết cụ thể.

3. Giao dịch với giấy tờ rõ ràng

Khi thực hiện giao dịch, người dân và doanh nghiệp nhận chuyển nhượng cần chủ động yêu cầu bên chuyển nhượng cung cấp các thông tin cần thiết liên quan đến dự án, tính pháp lý của dự án như đã nêu tại mục I, mục II và các giấy tờ khác theo nhu cầu. Bên cạnh đó, người dân và doanh nghiệp cần thể hiện cụ thể và đọc kỹ các điều khoản cũng như các thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng, “giấy trắng, mực đen” để làm cơ sở bảo vệ quyền lợi cho mình.

4. Hợp đồng

Nội dung hợp đồng phải thể hiện rõ ràng, đầy đủ các thông tin cần thiết: Tên, địa chỉ của các bên; quyền, nghĩa vụ của các bên; loại đất, số hiệu, diện tích, vị trí, ranh giới và tình trạng đất; giá chuyển nhượng, đối tượng nộp phí, lệ phí theo quy định; phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán; các thông tin khác liên quan đến quyền sử dụng đất; thời hạn giao đất, thời gian bàn giao giấy chứng nhận và đặc biệt là trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng, những thỏa thuận về vấn đề vi phạm hợp đồng như vi phạm tiến độ, thay đổi quy hoạch; ...)

II. CÁC GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

1. Phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận)

Khi thực hiện giao dịch bất động sản nhất định phải có Giấy chứng nhận và phải xem kỹ các nội dung trong Giấy chứng nhận (*Lưu ý: diện tích thửa đất cần mua phải khớp với diện tích có trong Giấy chứng nhận; thửa đất đã chuyển nhượng một phần diện tích nhưng chưa làm thủ tục tách thửa; đã thực hiện các biến động nào rồi; ...*). Đây là vấn đề quan trọng, quyết định đến tính pháp lý của thửa đất, hạn chế được những tranh chấp dân sự trong quá trình thực hiện giao dịch bất động sản và hạn chế những phát sinh nếu thửa đất thuộc diện thu hồi, và nằm trong quy hoạch sau này.

2. Tìm hiểu kỹ các thông tin thửa đất

Việc nắm bắt thông tin thửa đất là một khâu rất quan trọng trong quá trình thực hiện các giao dịch bất động sản. Người dân và doanh nghiệp có nhu cầu sử dụng đất phải kiểm tra kỹ thửa đất cần mua có nằm trong các diện quy hoạch, giải tỏa, thu hồi và trong khu vực đó có dự án nào không.

3. Không giao dịch bất động sản qua hình thức “mua bán viết tay”

Người dân và doanh nghiệp tuyệt đối không thực hiện các hoạt động giao dịch bất động sản bằng hình thức “mua bán viết tay”, với lý do những thửa đất này đang vướng các vấn đề pháp lý không thể thực hiện các giao dịch qua hệ thống công quyền. Vì vậy, lưu ý khi thực hiện giao dịch bất động sản, bắt buộc phải giao dịch thông qua cơ quan có thẩm quyền, có xác nhận của các Công chứng viên (ký tên, đóng dấu) thuộc các Văn phòng công chứng.

4. Hợp đồng giao dịch bất động sản phải có chữ ký của tất cả những người có liên quan

Người dân và doanh nghiệp có nhu cầu thực hiện giao dịch bất động sản phải nghiên cứu hồ sơ, lịch sử thửa đất, những người có liên quan và các chữ ký của những người có liên quan trong hồ sơ nhằm tránh tranh chấp về tài sản sau đó.

- Nếu thửa đất là tài sản chung của hộ gia đình, khi bán phải có các thành viên trong gia đình tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận ký kết giao dịch.

- Nếu thửa đất là tài sản thừa kế, trước khi làm hợp đồng đặt cọc, các thành viên được thừa kế phải cùng ký vào biên bản đồng ý bán đất.

5. Liên hệ bộ phận tư vấn pháp lý hoặc qua đường dây nóng tại bộ phận “một cửa” để được giải đáp thắc mắc về các thủ tục hành chính

Để tránh việc bị tổn phí thực hiện các dịch vụ ngoài, người dân và doanh nghiệp có nhu cầu sử dụng đất nên liên hệ trực tiếp tại các bộ phận “một cửa” của UBND cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh hoặc thông qua việc giải đáp thắc mắc qua các đường dây nóng về các thủ tục, thành phần hồ sơ thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến lĩnh vực tài nguyên môi trường.

6. Về các bước và thành phần hồ sơ thực hiện giao dịch bất động sản

Hiện nay, Bộ thủ tục hành chính đã được thực hiện công khai tại các bộ phận “một cửa” của UBND cấp xã, cấp huyện và cấp tỉnh. Ngoài ra, UBND tỉnh đã thực hiện công khai trên cổng thông tin điện tử theo địa chỉ <http://dichvucong.binhduong.gov.vn/dvc>. Vì vậy, người dân và doanh nghiệp có thể tra cứu để thực hiện.

7. Về thực hiện yêu cầu đo đạc và bản đồ

Việc yêu cầu thực hiện dịch vụ đo đạc và bản đồ đang được triển khai tiếp nhận hồ sơ qua hình thức điện tử tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh theo hướng dẫn tại địa chỉ <http://stnmt.binhduong.gov.vn/3cms/tiep-nhan-ho-so-qua-hinh-thuc-dien-tu-doi-voi-cac-dich-vu-do-dac-va-ban-do.htm> song song với việc tiếp nhận hồ sơ trực tiếp tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và các Chi nhánh. Trên cơ sở đó, người dân và doanh nghiệp có thể thực hiện và giải đáp thắc mắc trực tiếp tại bộ phận tiếp nhận hồ sơ - trả kết quả, qua địa chỉ email của Văn phòng Đăng ký đất đai, hỏi đáp qua đường dây nóng./.

Nơi nhận:

- Ban Giám đốc Sở;
- Bộ phận “Một cửa” các UBND huyện, thị xã, thành phố (niêm yết t/b);
- Chi nhánh VPĐKĐĐ các huyện, thị xã, thành phố (t/h);
- UBND xã, phường, thị trấn (niêm yết t/b);
- Website Sở;
- Lưu: VT, VPĐKĐĐ.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
SỞ
TÀI NGUYÊN VÀ
MÔI TRƯỜNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG
Phạm Xuân Ngọc