

TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỎ - ĐỊA CHẤT
KHOA TRẮC ĐỊA - BẢN ĐỒ VÀ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
BỘ MÔN ĐO ẢNH VÀ VIỄN THĂM



NATIONAL CONFERENCE ON
GEOSPATIAL TECHNOLOGY FOR
SUSTAINABLE DEVELOPMENT

HỘI NGHỊ KHOA HỌC QUỐC GIA
CÔNG NGHỆ ĐỊA KHÔNG GIAN VÌ SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
(NCGSD 2024)



NHÀ XUẤT BẢN KHOA HỌC TỰ NHIÊN VÀ CÔNG NGHỆ

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỎ - ĐỊA CHẤT
KHOA TRẮC ĐỊA BẢN ĐỒ VÀ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
BỘ MÔN ĐO ẢNH VÀ VIỄN THĂM**



**HỘI NGHỊ KHOA HỌC QUỐC GIA
CÔNG NGHỆ ĐỊA KHÔNG GIAN VÌ SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
(NCGSD - 2024)**

Hà Nội - 2024

BAN TỔ CHỨC

- | | |
|--|------------------|
| 1. GS.TS Trần Thanh Hải, Trường Đại học Mỏ - Địa chất | - Trưởng ban |
| 2. TS Trần Trung Anh, Trường Đại học Mỏ - Địa chất | - Phó Trưởng ban |
| 3. PGS.TS Đỗ Ngọc Anh, Trường Đại học Mỏ - Địa chất | - Phó Trưởng ban |
| 4. TS Đỗ Thị Hoài, Viện Khoa học Đo đạc và Bản đồ | - Ủy viên |
| 5. PGS.TS Trịnh Lê Hùng, Học viện Kỹ thuật Quân sự | - Ủy viên |
| 6. GS.TS Trần Đức Tân, Trường Đại học Phenikaa | - Ủy viên |
| 7. GS.TS Võ Chí Mỹ, Hội Trắc địa - Bản đồ - Viễn thám Việt Nam | - Ủy viên |
| 8. PGS.TS Phạm Minh Hải, Cục Viễn thám Quốc gia | - Ủy viên |
| 9. TS Lê Đại Ngọc, Cục Bản đồ, Bộ tổng Tham mưu | - Ủy viên |
| 10. TS Vũ Danh Tuyên, Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội | - Ủy viên |

BAN KHOA HỌC

- | | |
|--|------------------|
| 1. GS.TS Trần Thanh Hải, Trường Đại học Mỏ - Địa chất | - Trưởng ban |
| 2. TS Trần Trung Anh, Trường Đại học Mỏ - Địa chất | - Phó Trưởng ban |
| 3. PGS.TS Nguyễn Văn Trung, Trường Đại học Mỏ - Địa chất | - Phó Trưởng ban |
| 4. TS Dương Thành Trung, Trường Đại học Mỏ - Địa chất | - Ủy viên |
| 5. GS.TSKH Hoàng Ngọc Hà, Trường Đại học Mỏ - Địa chất | - Ủy viên |
| 6. GS.TS Võ Chí Mỹ, Hội Trắc địa - Bản đồ - Viễn thám Việt Nam | - Ủy viên |
| 7. PGS.TS Phạm Quốc Khánh, Trường Đại học Mỏ - Địa chất | - Ủy viên |
| 8. PGS.TS Nguyễn Quốc Long, Trường Đại học Mỏ - Địa chất | - Ủy viên |
| 9. TS Đỗ Thị Phương Thảo, Trường Đại học Mỏ - Địa chất | - Ủy viên |
| 10. TS Nguyễn Gia Trọng, Trường Đại học Mỏ - Địa chất | - Ủy viên |
| 11. TS Nguyễn Thị Kim Yến, Trường Đại học Mỏ - Địa chất | - Ủy viên |

BAN THƯ KÝ

- | | |
|---|------------------|
| 1. TS Trần Thanh Hà, Trường Đại học Mỏ - Địa chất | - Trưởng ban |
| 2. TS Đoàn Thị Nam Phương, Trường Đại học Mỏ - Địa chất | - Phó Trưởng ban |
| 3. ThS Lê Thanh Nghị, Trường Đại học Mỏ - Địa chất | - Ủy viên |
| 4. ThS Nguyễn Minh Hải, Trường Đại học Mỏ - Địa chất | - Ủy viên |
| 5. ThS Phạm Thị Thanh Hòa, Trường Đại học Mỏ - Địa chất | - Ủy viên |

BAN BIÊN TẬP

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. PGS.TS Nguyễn Văn Trung, Trường Đại học Mở - Địa chất | - <i>Trưởng ban</i> |
| 2. ThS Nguyễn Minh Hải, Trường Đại học Mở - Địa chất | - <i>Phó Trưởng ban</i> |
| 3. TS Đoàn Thị Nam Phương, Trường Đại học Mở - Địa chất | - <i>Ủy viên</i> |
| 4. ThS Lê Thanh Nghị, Trường Đại học Mở - Địa chất | - <i>Ủy viên</i> |
| 5. ThS Phạm Thị Thanh Hòa, Trường Đại học Mở - Địa chất | - <i>Ủy viên</i> |

MỤC LỤC

Địa không gian thông minh trong hành trình thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững	1
<i>Võ Chí Mỹ*</i>	
Giao dịch bất động sản - Thực trạng và biện pháp hạn chế rủi ro về mặt pháp lý	6
<i>Nguyễn Thị Dung*</i>	
Ảnh hưởng của mật độ điểm đo trực tiếp đến độ chính xác nội suy dị thường trọng lực bước sóng dài khi tính độ sâu từ dị thường trọng lực	12
<i>Nguyễn Văn Sáng*</i>	
Kết hợp đa chỉ số phổ trong chiết tách đất xây dựng ở khu vực Hà Nội từ ảnh vệ tinh Sentinel-2	18
<i>Nguyễn Văn Trung*, Lê Thị Thu Hà, Nguyễn Thành Len, Lê Thị Minh Phương</i>	
Phân tích tự tương quan không gian trong nghiên cứu kiểu mẫu phân bố bệnh sốt xuất huyết Dengue: Thử nghiệm tại Thành phố Hồ Chí Minh	28
<i>Vũ Danh Tuyên*, Vương Thị Hòe, Phạm Thị Thu Hương, Nguyễn Tiến Thành</i>	
Sử dụng dữ liệu vệ tinh Sentinel-2 thành lập bản đồ sinh vật đáy khu vực quần đảo Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam	34
<i>Nguyễn Văn Trung*, Lê Thị Thu Hà, Đoàn Thị Nam Phương, Phạm Thị Hương, Nguyễn Quang Minh, Phạm Vọng Thành</i>	
Nghiên cứu giải pháp tự động chiết xuất đối tượng đường giao thông trên ảnh vệ tinh Sentinel- 2 MSI	44
<i>Lê Văn Phú, Trịnh Lê Hùng*, Tô Thị Phương</i>	
Phát hiện cháy rừng đang xảy ra sử dụng dữ liệu vệ tinh Sentinel-3 SLSTR khu vực xã Khánh Bình Tây, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau	51
<i>Đoàn Thị Nam Phương*, Nguyễn Văn Trung, Lê Thị Thu Hà, Nguyễn Quang Minh</i>	
Công nghệ SBAS xử lý dữ liệu lớn cho xác định biến dạng bề mặt địa hình vùng Thành phố Hồ Chí Minh	59
<i>Nguyễn Minh Hải*</i>	
Nghiên cứu phân bố không gian gió vùng biển vịnh Bắc Bộ giai đoạn 1981 - 2020 từ dữ liệu viễn thám	65
<i>Nguyễn Ngọc Tuấn, Nguyễn Hoàng Minh, Đỗ Thị Phương Thảo*</i>	
Nghiên cứu ứng dụng tư liệu ảnh Sentinel-5P trong giám sát chất lượng không khí tại các đô thị lớn	72
<i>Lê Minh Hằng, Đỗ Thị Hoài*</i>	
Thành lập mô hình lún để chẩn đoán Nhà máy lọc dầu Dung Quất	82
<i>Nguyễn Thị Kim Thanh*, Nguyễn Hà</i>	
Nghiên cứu ứng dụng phương pháp phân loại hướng đối tượng và mô hình học máy trong xây dựng bản đồ lớp phủ từ ảnh viễn thám quang học	90
<i>Khúc Thành Đông*, Trần Đình Trọng, Trần Văn Anh, Đỗ Quang Vinh, Hà Trung Khiên, Đào Duy Toàn, Trương Xuân Quang</i>	
Xác định lún đất khu vực Cà Mau bằng chuỗi ảnh radar trên nền tảng điện toán đám mây Google Colab	97
<i>Hà Trung Khiên, Trần Văn Anh*, Khúc Thành Đông, Nguyễn Đình Huy</i>	
Ứng dụng công nghệ GIS và viễn thám hỗ trợ phân tích, quản lý tài nguyên rừng trong điều kiện biến đổi khí hậu ở tỉnh Đắk Lắk	106
<i>Nguyễn Sách Thành*, Trịnh Lê Hùng, Lê Văn Phú, Nguyễn Văn Trung</i>	

Ứng dụng công nghệ địa tin học trong đánh giá hạn hán ở Quảng Nam	114
<i>Phạm Thị Thanh Hoà*, Trần Hồng Hạnh, Lưu Thị Diệu Chinh</i>	
Nghiên cứu ứng dụng mô hình LSTM (Long Short-Term Memory) trong dự báo độ mặn từ chuỗi dữ liệu đa biến tại trạm Đại Ngãi, Sóc Trăng	122
<i>Bùi Duy Quỳnh*, Hà Thị Hằng, Lưu Thị Diệu Chinh, Trần Xuân Trường</i>	
Kiểm định giả thuyết thống kê trong bình sai lưới quan trắc chuyển dịch ngang đập công trình thủy điện	131
<i>Trần Trung Anh*, Nguyễn Quang Hà</i>	
Phân tích, lọc và hiển thị dữ liệu đám mây điểm LiDAR với thư viện Pandas và Matplotlib của Python	138
<i>Nguyễn Thị Hữu Phương*, Phạm Thị Hải Vân, Đào Thị Hồng Thắm</i>	
Nghiên cứu xác định sự biến động độ sâu ven đảo xa bờ sử dụng dữ liệu viễn thám Sentinel-2 trên nền tảng Google Earth Engine	146
<i>Nguyễn Như Hùng*, Lê Văn Phú, Nguyễn Văn Sơn</i>	
Nghiên cứu một số thuật toán huấn luyện mạng nơron nhân tạo trong dự báo độ lún công trình thủy điện	154
<i>Phạm Quốc Khánh*</i>	
Công nghệ máy bay không người lái và thuật toán bán tự động trong việc xác định hệ thống khe nứt chính trên mô đá ốp lát	163
<i>Phạm Văn Việt*, Nguyễn Anh Tuấn, Trần Trung Anh, Phạm Văn Hoà</i>	
Phương trình LiDAR tính tọa độ điểm đo trong công nghệ bay quét laser hàng không	172
<i>Trần Trung Anh*, Trần Hồng Hạnh, Lưu Hải Âu, Quách Mạnh Tuấn</i>	
Lập bản đồ biến động hệ thực vật vùng đất ven biển khu vực Khánh Hòa bằng ảnh Landsat đa thời gian trên nền tảng Google Earth Engine	179
<i>Trần Thanh Hà*</i>	
Quan trắc trượt lở đất đá theo thời gian thực ở tầng khai thác mỏ lộ thiên dựa trên công nghệ GNSS/CORS	188
<i>Phạm Công Khải*, Nguyễn Văn Hải</i>	
Dự báo thay đổi lớp phủ bề mặt bằng thuật toán học máy	199
<i>Trần Thị Hoà*, Trần Thị Ngọc, Trần Đình Trí</i>	
Xây dựng cơ sở dữ liệu GIS phục vụ công tác tìm kiếm và cứu nạn khu vực vịnh Bắc Bộ	207
<i>Nguyễn Quang Minh*, Nguyễn Văn Trung, Bùi Tiến Diệu</i>	
Phân tích lượng mưa tích lũy và nguy cơ trượt lở đất: Nghiên cứu và mô phỏng số tại Km10+950, Quốc lộ 34, tỉnh Hà Giang	221
<i>Đỗ Văn Đăng*, Nguyễn Châu Lân, Hà Thị Hằng, Bùi Duy Quỳnh, Dương Công Hiếu, Lưu Thị Diệu Chinh</i>	
Nghiên cứu một số vấn đề chuyển đổi tọa độ từ WGS-84 về hệ tọa độ trắc địa sử dụng tại Việt Nam	228
<i>Hoàng Ngọc Hà*</i>	

Giao dịch bất động sản - Thực trạng và biện pháp hạn chế rủi ro về mặt pháp lý

Nguyễn Thị Dung^{1,2*}

¹Khoa Trắc địa - Bản đồ và Quản lý đất đai, Trường Đại học Mỏ - Địa chất,

²Nhóm nghiên cứu Quản lý đất đai và Công nghệ địa chính phục vụ phát triển bền vững

TÓM TẮT

Giao dịch bất động sản là nội dung quan trọng của thị trường bất động sản, giao dịch có giá trị lớn và ảnh hưởng tới nhiều bên liên quan nên yêu cầu thủ tục pháp lý chặt chẽ. Thực tế có nhiều rủi ro và nhiều tranh chấp xảy ra khi thực hiện giao dịch bất động sản trong thời gian qua. Mục đích bài viết là làm rõ tầm quan trọng của vấn đề pháp lý bất động sản; thông tin pháp lý đầy đủ của bất động sản, một số rủi ro khi giao dịch bất động sản không đủ điều kiện và các giải pháp. Phương pháp được sử dụng gồm phương pháp thu thập tài liệu, số liệu và phương pháp phân tích, đánh giá, tổng hợp; bài viết cũng đề xuất một số biện pháp hạn chế rủi ro pháp lý bất động sản khi các bên tham gia giao dịch. Giao dịch bất động sản là một trong những lĩnh vực tồn tại nhiều rủi ro đối với cả người mua lẫn người bán. Bên cạnh những khía cạnh kinh tế phức tạp, việc tham gia vào thị trường này còn đòi hỏi sự nắm vững trong việc hiểu biết về pháp lý. Pháp lý bất động sản cũng là yếu tố có ảnh hưởng trực tiếp tới quyền lợi, nghĩa vụ của cả chủ đầu tư lẫn các đối tượng liên quan, là nền tảng cốt lõi xác định quyền và nghĩa vụ của người mua, người bán và các bên liên quan khác. Việc rõ ràng cũng như đảm bảo các vấn đề pháp lý là một trong những cách để tránh việc xảy ra tranh chấp sau này. Xây dựng các quy trình đúng và tuân thủ quy định luật pháp sẽ mang lại một môi trường giao dịch bất động sản tốt hơn, thúc đẩy sự phát triển bền vững và tạo dựng niềm tin cho tất cả chủ thể tham gia vào thị trường. Vì vậy, việc tìm hiểu kỹ tính pháp lý bất động sản trước khi tiến hành ký hợp đồng giao dịch là một trong những lưu ý quan trọng đối với các nhà đầu tư.

Từ khóa: Pháp lý bất động sản, luật đất đai, giao dịch bất động sản.

1. Đặt vấn đề

Pháp lý đóng vai trò vô cùng quan trọng trong đầu tư bất động sản (BDS) để bảo đảm quyền lợi giữa các bên khi thực hiện giao dịch mua bán bất động sản. Đáng chú ý là những thủ tục và giấy tờ pháp lý liên quan phải theo đúng quy định của Nhà nước, bảo đảm phù hợp với từng loại sản phẩm bất động sản. Pháp lý trong bất động sản càng rõ ràng càng bảo đảm được vốn đầu tư an toàn và tăng khả năng sinh lời. Đặc biệt, bất động sản là một tài sản lớn nên với nhiều chủ đầu tư, họ sẽ quan tâm đến tính pháp lý đầu tiên. Nhà đầu tư cần phải chắc chắn đây là tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của mình. Nếu có tranh chấp và chuyển nhượng sẽ được pháp luật bảo vệ.

Hiện nay, có rất nhiều vụ lùm xùm về mặt pháp lý bất động sản, dự án không được cấp phép, dự án không có thực khiến nhà đầu tư gặp rủi ro và gây ra nhiều thiệt hại. Do đó, việc tìm hiểu kỹ pháp lý bất động sản trước khi tiến hành ký hợp đồng mua bán là điều nhà đầu tư cần phải đặc biệt quan tâm.

2. Dữ liệu và phương pháp nghiên cứu

2.1. Dữ liệu và phương pháp điều tra thu thập tài liệu, số liệu

Thu thập các tài liệu, số liệu về tình hình ban hành văn bản quy phạm pháp luật đất đai; về lĩnh vực kinh tế đất đai; dịch vụ hành chính công, thị trường bất động sản. Các tài liệu được thu thập tại các cơ quan như Bộ Tài nguyên và Môi trường, các địa phương (thông qua các cổng thông tin điện tử).

Các văn bản về giao dịch bất động sản, phát triển thị trường bất động sản từ khi có Luật Đất đai 2013 đến nay sử dụng trong nghiên cứu này như: (i) Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII; (ii) Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở 2014, Luật Kinh doanh bất động sản 2014; (iii) Các văn bản của Chính phủ như: Chỉ thị số 01/CT-TTg ngày 03/01/2018 của Thủ tướng Chính phủ, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP; Nghị định số 117/2015/NĐ-CP, Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, Nghị định số 69/2021/NĐ-CP, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, Nghị định số 44/2022/NĐ-CP, Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

Ngoài ra, nghiên cứu này còn sử dụng các báo cáo, đánh giá của Bộ Tài nguyên và Môi trường và của một số một địa phương, cơ quan khác.

* Tác giả liên hệ

Email: nguyenthidung@humg.edu.vn

2.2. Phương pháp phân tích, đánh giá tổng hợp

Từ các số liệu, tài liệu thực trạng tiến hành tổng hợp, lựa chọn các cơ sở lý luận liên quan đến vấn đề nghiên cứu: quản lý đất đai, giao dịch bất động sản, đồng thời nắm bắt được các chủ trương, chính sách của Đảng, định hướng của Nhà nước liên quan đến quản lý đất đai nói chung và thị trường bất động sản nói riêng trong thời gian tới.

3. Nội dung nghiên cứu

3.1. Tầm quan trọng của vấn đề pháp lý trong giao dịch bất động sản

Pháp lý bất động sản được hiểu là các hồ sơ giấy tờ pháp lý của các dự án bất động sản đó và đặc biệt những hồ sơ pháp lý đó phải đúng theo quy định của pháp luật.

Pháp lý bất động sản có vai trò quan trọng, nhằm đảm bảo quyền lợi giữa các bên khi thực hiện các giao dịch mua bán sản phẩm bất động sản nhà nước quy định các thủ tục, giấy tờ pháp lý liên quan đảm bảo phù hợp với từng loại sản phẩm. Pháp lý bất động sản là yếu tố quan trọng, được đặt lên hàng đầu trong việc mua bán và đầu tư. Các nhà đầu tư không những quan tâm đến vị trí, kết nối của dự án, mà còn quan tâm hơn nữa về an toàn pháp lý dự án. Nhằm đảm bảo cho quyền lợi giữa các bên khi thực hiện những giao dịch mua bán sản phẩm bất động sản, nhà nước quy định thủ tục và các loại giấy tờ pháp lý liên quan. Đặc biệt, hồ sơ pháp lý đó phải đúng theo quy định của pháp luật, đảm bảo phù hợp với từng loại sản phẩm bất động sản.

Theo Rich Nguyen (2023), những bất động sản có pháp lý rõ ràng sẽ đem lại những lợi ích như sau:

(i) Thu hút được sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư bất động sản

Nhà đầu tư càng ngày càng chú ý đến những bất động sản có tính pháp lý minh bạch, rõ ràng. Khách hàng sẵn sàng trả mức phí cao hơn cho những bất động sản có tính pháp lý đầy đủ, rõ ràng. Trong bối cảnh xã hội có nhiều dự án chậm trễ, những bất động sản có pháp lý rõ ràng sẽ được ưu tiên hơn.

(ii) Khả năng an toàn của bất động sản có pháp lý đầy đủ, rõ ràng cao hơn

Pháp lý trong bất động sản càng rõ ràng càng bảo đảm được vốn đầu tư an toàn và tăng khả năng sinh lời. Đặc biệt, bất động sản là một tài sản lớn nên với nhiều nhà đầu tư sẽ quan tâm đến tính pháp lý đầu tiên.

3.2. Pháp lý đầy đủ của một dự án bất động sản

Pháp lý bất động sản có tầm ảnh hưởng rất lớn và là một trong những yếu tố mà người mua, nhà đầu tư (Rich Nguyen, 2023) cần phải đặc biệt lưu ý để tránh những tranh chấp về sau, bởi trên thực tế, rất nhiều trường hợp đã gặp phải những vấn đề liên quan tới tranh chấp và kiện tụng kéo dài vì bất động sản không có giấy tờ, hồ sơ pháp lý rõ ràng.

Trước khi giao dịch bất cứ loại hình bất động sản nào cần phải tìm hiểu kỹ tính pháp lý bất động sản một cách đầy đủ và đúng nội dung. Pháp lý dự án là toàn bộ những giấy tờ, hồ sơ mà một dự án đầu tư BĐS cần phải có theo quy định của pháp luật (Luật Đất đai 2013, Luật Đầu tư 2020, Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Luật Nhà ở 2014, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP,...).

Các loại giấy tờ pháp lý cơ bản (Admin, 2021) bao gồm:

(1) Giấy phép kinh doanh bất động sản, quyết định chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư, quyết định phê duyệt dự án của chủ đầu tư

Các loại giấy phép này chứng nhận cho việc chủ đầu tư dự án có quyền được kinh doanh và đầu tư bất động sản hay không. Một chủ thể thông thường khi có quyền sử dụng đất mà không có các loại giấy tờ trên thì sẽ không có quyền thương mại mở bán công khai các sản phẩm của dự án.

Khi nhà đầu tư xem xét giấy phép kinh doanh của chủ đầu tư dự án, cần lưu ý:

(i) Đúng lĩnh vực bất động sản và phải có chức năng xây dựng, đầu tư kinh doanh;

(ii) Các loại giấy tờ trên được ký và đóng dấu đỏ của cơ quan có thẩm quyền, còn hiệu lực.

(2) Các giấy tờ về quyền sử dụng đất

- Quyết định giao đất

Chủ thể có nhu cầu sử dụng đất sẽ được Nhà nước trao quyền sử dụng đất thông qua quyết định giao đất. Người sử dụng đất được nhà nước giao đất gồm: giao đất có thu tiền và giao đất không thu tiền sử dụng đất. Trong trường hợp thực hiện các dự án bất động sản thì được Nhà nước giao đất có thu tiền.

Bên cạnh đó, Quyết định giao đất là cơ sở để cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho dự án.

Điều 59, Luật Đất đai 2013 quy định về thẩm quyền giao đất như sau:

(i) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất trong các trường hợp: Giao đất đối với tổ chức; cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

(ii) Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất trong các trường hợp: Giao đất đối với hộ gia đình, cá nhân; cộng đồng dân cư.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như là một minh chứng tốt nhất về tính minh bạch và tính pháp lý đối với đất đai. Một dự án khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tức là diện tích đất đó đã được nhà nước cấp phép sử dụng với các quyền:

- (i) Chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp đối với bất động sản.
- (ii) Quy định rõ ràng, cụ thể về thời gian sử dụng đất.
- (iii) Là cơ sở để được bồi thường, hỗ trợ về đất và tài sản có trên đất khi nhà nước thu hồi đất.
- (iv) Là cơ sở thực hiện các quyền về chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho,...

(3) Bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) hoặc bản vẽ tổng mặt bằng và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công

Bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) là quy hoạch tổng mặt bằng của các dự án bất động sản, cơ sở để định vị công trình, thiết kế cơ sở, thiết kế hạ tầng kỹ thuật và thực hiện xây dựng.

Một dự án bất động sản có bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) được phê duyệt mới có đầy đủ pháp lý.

Bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) cung cấp các thông tin sau:

(i) Tổng diện tích đất dự án, trong đó bao gồm diện tích xây dựng nhà ở và diện tích các công trình tiện ích, hạ tầng giao thông.

(ii) Theo quy chế kỹ thuật quốc gia: Mật độ xây dựng (%) = $\frac{\text{Diện tích chiếm đất của công trình kiến trúc (m}^2\text{)}}{\text{Tổng diện tích lô đất xây dựng (m}^2\text{)}} \times 100\%$.

(iii) Xác định mạng lưới giao thông: Bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) sẽ thể hiện rõ mặt cắt các tuyến đường, chỉ giới đường.

(iv) Cách bố trí tiện ích: Trong bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) sẽ thể hiện vị trí nào xây dựng tiện ích gì và được thiết kế để sắp xếp khoa học giúp khách hàng có được cuộc sống tốt nhất.

(v) Ranh giới hành chính: Bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) thể hiện rõ ranh giới hành chính đối với các khu vực tiếp giáp dự án, tránh tình trạng chồng chéo và tranh chấp trong quy hoạch.

(vi) Hình thái kiến trúc của bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) thông thường sẽ bao gồm cả bản vẽ kiến trúc cảnh quan, cung cấp thông tin trực quan về hình thái kiến trúc toàn bộ khu vực dự án.

(4) Giấy phép xây dựng

Giấy phép xây dựng là văn bản pháp lý do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp, cho phép cá nhân, tổ chức được xây dựng, cải tạo nhà cửa, công trình,...

Đây là văn bản pháp lý bắt buộc các dự án phải có trước khi khởi công công trình.

Để được cấp phép, dự án cần đáp ứng các điều kiện sau:

- (i) Phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt.
- (ii) Bảo đảm các quy định về ranh giới, hành lang bảo vệ các công trình công cộng, di sản văn hóa,...
- (iii) Công trình sửa chữa, cải tạo không làm ảnh hưởng đến các công trình khác về kết cấu, khoảng cách đến các công trình xung quanh, cấp, thoát nước, thông gió, ánh sáng, vệ sinh cảnh quan môi trường, phòng, chống cháy, nổ.

(iv) Bảo đảm khoảng cách theo quy định đối với công trình là kho chứa hóa chất độc hại, các công trình khác có khả năng gây ô nhiễm môi trường. Không làm ảnh hưởng đến dân cư sinh sống liền kề xung quanh.

(v) Đối với công trình nhà cao tầng cấp đặc biệt và cấp I phải có thiết kế tầng hầm, trừ các trường hợp khác có yêu cầu riêng về thiết kế tầng hầm.

(5) Văn bản nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án

Theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản (2014), điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh:

(i) Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

(ii) Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.

(6) Giấy tờ bảo lãnh của ngân hàng

Quy định bảo lãnh ngân hàng nhằm đảm bảo nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư với dự án hình thành trong tương lai, đảm bảo sự an tâm cho nhà đầu tư vào bất động sản. Nếu có bảo lãnh ngân hàng thì khi chủ đầu tư dự án không có khả năng triển khai dự án xây dựng thì ngân hàng sẽ hoàn tiền lại cho người mua.

(7) Giấy phép phòng cháy chữa cháy

Giấy phép phòng cháy chữa cháy (PCCC) là một phần pháp lý của dự án. Sau nhiều vụ hỏa hoạn làm nhiều tài sản và tính mạng con người bị thiệt hại, Nhà nước đã siết chặt hơn công tác thanh kiểm tra hoạt động PCCC. Các dự án bất động sản không có giấy phép PCCC sẽ không được nghiệm thu toàn phần và không có cơ sở để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các căn hộ trong dự án.

3.3. Một số rủi ro khi tham gia giao dịch bất động sản không đủ điều kiện pháp lý

Các dự án đầu tư bất động sản luôn tồn tại rất nhiều rủi ro đối với cả người mua lẫn người bán. Việc nắm rõ các rủi ro pháp lý khi đầu tư bất động sản luôn được ưu tiên hàng đầu để tránh mất tiền cũng như hạn chế những tranh chấp không đáng có.

Những rủi ro có thể gặp phải khi đầu tư BĐS ở các dự án không đủ điều kiện pháp lý:

- Không được hoặc chậm được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Bị lừa đảo chiếm đoạt tiền do mua phải dự án ma hoặc chủ đầu tư bán cùng 1 sản phẩm cho nhiều người mua để thu lợi bất chính.

- Dự án chậm bàn giao nhà theo cam kết.

Tại thị trường bất động sản (BDS) Việt Nam, xu hướng đầu tư BDS đặc biệt là các loại BDS hình thành trong tương lai ngày càng gia tăng. Những loại BDS này thường chưa hoàn thiện về mặt pháp lý, có khả năng gây ra rủi ro cho nhà đầu tư và gây ảnh hưởng xấu đến lĩnh vực kinh doanh BDS nói chung. Do vậy, để tránh những hậu quả không đáng có, nhà đầu tư cần phải xác minh và kiểm tra tính pháp lý của bất động sản đó (Hoài Thu, 2022) theo các thông tin sau:

- + Chủ đầu tư dự án bất động sản hình thành trong tương lai có “lách luật” hay không.

Việc “lách luật” ở đây có thể là chủ đầu tư dự án bất động sản hình thành trong tương lai chưa xây xong phần móng công trình, thậm chí chưa được cấp phép xây dựng nhưng đã rao bán công khai và nhận tiền thông qua hợp đồng góp vốn từ người mua (hình thức trả hình của đặt cọc mua sản phẩm). Thực tế đã có nhiều dự án chưa được cấp phép xây dựng nhưng chủ đầu tư dự án đã rao bán công khai và nhận đặt cọc của người đầu tư với số tiền đặt cọc từ 5-10% tổng giá trị bất động sản.

Đối với các dự án có vị trí tốt có rất nhiều nhà đầu tư sẵn sàng bỏ tiền ra để đặt cọc, tiềm ẩn rủi ro rất cao với khách hàng. Trong trường hợp chủ đầu tư không có khả năng triển khai dự án hoặc không nhận được giấy phép xây dựng, nhà đầu tư rất khó được hoàn lại tiền đặt cọc. Thậm chí, nếu khởi kiện ra tòa án thì quyền lợi của nhà đầu tư cũng khó đảm bảo (An Vũ, 2022).

Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của mình, nhà đầu tư yêu cầu chủ đầu tư dự án cho xem nghiệm thu phần móng công trình và giấy phép xây dựng được cấp bởi cơ quan có thẩm quyền.

- + Dự án đã được ngân hàng bảo lãnh hay chưa

Theo quy định của pháp luật về điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai, một dự án bất động sản bắt buộc phải được một ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng. Nhà đầu tư có quyền yêu cầu chủ đầu tư xuất trình cam kết bảo lãnh của ngân hàng.

Tuy nhiên, thực tế hiện nay cho thấy nhà đầu tư bất động sản không mấy quan tâm đến quy định này nên khả năng cao gặp phải những rủi ro pháp lý khi dự án bị chậm hoặc dừng triển khai do chủ đầu tư dự án thiếu vốn.

Khi chủ đầu tư dự án không có khả năng để triển khai dự án thì cơ hội hủy hợp đồng và đòi lại tiền mua nhà không hề dễ dàng. Nhà đầu tư trong trường hợp này rơi vào thế yếu, ít có cơ sở để bảo đảm quyền lợi của mình.

- + Trốn thuế

Khi chuyển nhượng BĐS, người bán có trách nhiệm nộp thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đầy đủ theo quy định của pháp luật, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là căn cứ để tính thuế thu nhập cá nhân và các phí, lệ phí liên quan. Nếu các bên trong giao dịch cố tình kê khai giá bán không chính xác trong hợp đồng chuyển nhượng để chịu thuế, phí thấp thì được coi là hành vi vi phạm pháp luật. Những hành động này tiềm ẩn nhiều rủi ro thậm chí có thể bị truy cứu trách nhiệm hình sự. Tùy thuộc vào mức độ vi phạm của cá nhân đó mà cơ quan chức năng sẽ tiến hành truy thu, xử phạt hành chính, thậm chí có thể bị xử lý hình sự về tội trốn thuế (Điều 200 Bộ Luật Hình sự năm 2015).

Hiện nay, các quy định mới đã chặt chẽ hơn trong vấn đề này, cũng là điểm thay đổi giúp thị trường minh bạch và hạn chế rủi ro cho các bên giao dịch bất động sản. Trong giao dịch chuyển nhượng nhà đất, hợp đồng chỉ đảm bảo tính pháp lý trước pháp luật khi có công chứng. Điều này đồng nghĩa với việc nếu công chứng viên biết các bên kê khai không đúng giá trị mua bán thực tế nhưng vẫn công chứng hợp đồng mua bán thì được xem là hành vi phạm pháp và sẽ phải liên đới chịu trách nhiệm, xử lý theo quy định pháp luật (Phương Uyên, 2022).

3.4. Phương pháp kiểm tra hồ sơ pháp lý dự án bất động sản

Tìm hiểu về hồ sơ pháp lý BĐS là việc quan trọng nhà đầu tư nên thực hiện khi tìm hiểu về bất cứ dự án BĐS

nào bên cạnh giá bán, thiết kế, tiện ích,... Tuy nhiên, nhiều nhà đầu BĐS đang chủ quan, chưa kiểm tra kỹ lưỡng dẫn đến hậu quả bất lợi, rắc rối về lâu dài tốn kém không ít thời gian và tiền bạc.

Điều quan trọng trước khi quyết định đầu tư bất động sản và tránh các rủi ro, rắc rối phát sinh cần nắm rõ cách kiểm tra pháp lý dự án BĐS để lựa chọn một BĐS tốt:

- Làm việc trực tiếp với đại diện chủ đầu tư dự án: Nhà đầu tư cần yêu cầu chủ đầu tư dự án xuất trình các loại giấy tờ pháp lý bắt buộc liên quan đến dự án.

Kiểm tra kỹ hợp đồng mua bán, chuyển nhượng BĐS. Các thông tin cần lưu ý trên hợp đồng đó là:

+ Đại diện ký hợp đồng là người có thẩm quyền hoặc ủy quyền từ phía chủ đầu tư dự án hay không.

+ Về thanh toán: tiến độ, phương thức, thỏa thuận phạt nếu có sai phạm của cả 2 phía.

+ Thông tin về sản phẩm như số tầng, mã căn, phí bảo trì chung cư, tiện ích,...

+ Trường hợp mua nhà ở riêng lẻ thì cần kiểm tra các giấy tờ như: vị trí thửa đất (số tờ bản đồ, số thửa,...), quy hoạch của thửa đất phân lô bán nền,...

- Kiểm tra tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nhà đầu tư cần chủ động tới các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ở địa phương có dự án để tìm hiểu về quy hoạch sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với dự án đó.

Bên cạnh đó, nhà đầu tư cần hỏi chủ đầu tư dự án BĐS về thời gian bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các phí cần nộp khi nhận sổ. Theo quy định của Nhà nước, chủ đầu tư dự án BĐS phải cung cấp hồ sơ đầy đủ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua trong vòng 50 ngày sau khi bàn giao nhà và người mua không mất bất cứ khoản phí nào (khoản 4 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản 2014).

- Kiểm tra thông qua hình thức vay trả góp

Nhà đầu tư BĐS sử dụng hình thức này để được ngân hàng thẩm định tính hợp lệ của dự án BĐS. Với các dự án có vấn đề về hồ sơ pháp lý sẽ không được cho vay và ngược lại.

- Tư vấn từ các công ty môi giới bất động sản uy tín

Ở các công ty môi giới uy tín, các chuyên gia sẽ tìm hiểu các thông tin và tư vấn cho khách hàng về hồ sơ pháp lý dự án BĐS. Nhờ đó, khách hàng lựa chọn được dự án có chủ đầu tư uy tín.

3.5. Một số biện pháp hạn chế rủi ro pháp lý bất động sản

Bất động sản là một lĩnh vực đòi hỏi sự quan tâm đặc biệt về pháp lý, để hạn chế những rủi ro pháp lý khi đầu tư bất động sản, nhà đầu tư nên chủ động thực hiện các biện pháp sau:

Thứ nhất, nắm vững quy định pháp luật: Hiểu rõ và nắm vững các quy định pháp luật liên quan đến giao dịch bất động sản là cách quan trọng để tránh rủi ro. Điều này bao gồm Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Giao dịch tài sản và các quy định về thuế, phí.

Thứ hai, kiểm tra thông tin về bất động sản: Trước khi đầu tư, cần kiểm tra và xác minh thông tin về bất động sản, bao gồm quyền sở hữu, quyền sử dụng, giấy tờ pháp lý, lịch sử giao dịch trước đây, nghĩa vụ thuế và phí liên quan đến bất động sản. Điều này giúp nhà đầu tư tránh việc mua vào tài sản có vấn đề pháp lý.

Thứ ba, lựa chọn đối tác tin cậy: Lựa chọn chủ đầu tư, đơn vị môi giới và các đối tác liên quan có danh tiếng tốt và uy tín trong ngành. Điều này giúp tăng khả năng nhà đầu tư tham gia vào các giao dịch an toàn và minh bạch.

Thứ tư, theo dõi thay đổi chính sách pháp luật đất đai, thị trường bất động sản: Chính sách trong lĩnh vực đất đai luôn được sự quan tâm của Đảng, Nhà nước và được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với tình hình phát triển của đất nước qua mỗi giai đoạn phát triển. Nhà đầu tư cần theo dõi các thay đổi này để nâng cao ý thức tôn trọng, tuân thủ, chấp hành pháp luật. Tuân thủ đúng các thủ tục pháp lý liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng và sở hữu bất động sản là điều cần thiết để tránh bất kỳ tranh chấp nào trong tương lai.

Thứ năm, thận trọng trong việc tìm hiểu dự án: Nếu đầu tư vào dự án mới, cần thận trọng trong việc tìm hiểu về chủ đầu tư, tiến độ dự án, quy hoạch và các vấn đề liên quan khác. Điều này giúp nhà đầu tư tránh việc đầu tư vào dự án vi phạm quy định quy hoạch hoặc gặp vấn đề sau này khi quy hoạch thay đổi.

Trước khi ký kết bất kỳ hợp đồng đảm bảo xác minh toàn bộ giấy tờ pháp lý liên quan đến bất động sản, bao gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng và các văn bản khác,...

Thứ sáu, kiểm tra lịch sử của chủ đầu tư: Nên kiểm tra lịch sử và danh tiếng của chủ đầu tư dự án trong các dự án trước đây. Điều này giúp nhà đầu tư đánh giá khả năng hoàn thành dự án và tuân thủ quy định pháp luật (Bùi Tuấn An, 2023).

4. Kết luận

Trong một xã hội thượng tôn pháp luật, giao dịch bất động sản không chỉ đơn thuần là việc trao đổi vật chất mà còn là sự giao thiệp phức tạp về quyền lợi và trách nhiệm pháp lý. Hiểu rõ và tuân thủ quy định pháp luật không chỉ là biện pháp để tránh những khúc mắc, mâu thuẫn trong tương lai mà còn đảm bảo sự ổn định và an toàn cho các bên trong giao dịch.

Để hạn chế rủi ro pháp lý khi đầu tư vào bất động sản tại Việt Nam, cần kết hợp kiến thức pháp luật, tư vấn từ chuyên gia, và thực hiện các biện pháp kiểm tra và đánh giá cẩn thận trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào.

Tài liệu tham khảo

Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII (2022). Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 về “tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”.

Bộ Chính trị (2018). Kết luận số 36-KL/TW ngày 06/9/2018 về việc đẩy mạnh thực hiện Nghị quyết Trung ương 6 (khóa XI) về tiếp tục đổi mới chính sách pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại.

Luật số 45/2013/QH13, Luật Đất đai 2013.

Luật số 65/2014/QH13, Luật Nhà ở 2014.

Luật số 66/2014/QH13, Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022). Báo cáo đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai.

An Vũ (2022). Rủi ro pháp lý là nỗi lo thường trực của thị trường bất động sản. <https://Reatimes.vn>.

Rich Nguyen (2023). Pháp lý bất động sản và những kiến thức nhà đầu tư cần biết. <https://richnguyen.vn/>.

Bùi Tuấn An (2023). Pháp lý - yếu tố các nhà đầu tư bất động sản cần đặc biệt quan tâm. <https://luatminhkhue.vn/>.

Phương Uyên (2022). Kinh doanh bất động sản - Không đầy rủi ro pháp lý cho người dân <https://thuvienphapluat.vn/>.

Admin (2021): Pháp lý bất động sản là gì? Có những giấy tờ nào? <https://bacnamland.com>.

Hoài Thu (2022). Những vấn đề pháp lý cần lưu ý khi giao dịch dự án bất động sản chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. <https://htlegalvn.com>.

ABSTRACT

Real estate transactions - Current status and measures to limit legal risks

Dung Thi Nguyen^{1,2*}

¹*Faculty of Geomatics and Land Administration, Hanoi University of Mining and Geology*

²*Land Management and Cadastral Technology for Sustainable Development Research Group*

Real estate transactions are an important content of the real estate market, transactions have great value and affect many stakeholders, so strict legal procedures are required. In fact, there are many risks and many disputes that have occurred when conducting real estate transactions in recent times. The purpose of the article is to clarify the importance of real estate legal issues; Full legal information of real estate, some risks when transacting unqualified real estate and solutions. Methods used include methods of collecting documents, data and methods of analysis, evaluation and synthesis; The article also proposes a number of measures to limit real estate legal risks when parties participate in transactions. Real estate transactions are one of the areas with many risks for both buyers and sellers. Besides the complex economic aspects, participating in this market also requires a solid grasp of legal knowledge. Real estate legality is also a factor that directly affects the rights and obligations of both investors and related entities, and is the core foundation for determining the rights and obligations of buyers, sellers and stakeholders other relevant parties. Being clear and ensuring legal issues is one of the ways to avoid future disputes. Building correct processes and complying with legal regulations will bring a better real estate transaction environment, promote sustainable development and build trust for all market participants. Therefore, carefully understanding the legality of real estate before signing a transaction contract is one of the important notes for investors.

Keywords: Real estate legal, land law, real estate transactions.