



Nhiều nhà đầu tư (NĐT) bất động sản bị lừa mất cách dễ dàng vì không hiểu luật hoặc đơn giản là loá mắt trước vẻ đẹp của căn hộ mới.

Vì vậy, trong bối cảnh thị trường bất động sản (BDS) còn thiếu minh bạch như hiện nay, nhà đầu tư cần nắm vững những kiến thức cơ bản để tham gia thị trường này.

**NĐT cần nên chi tiền khi nào?** Gần đây, công an liên tiếp phá các vụ lừa đảo NĐT bất động sản. Sau vụ "Oanh Xã Đàn" bán nhà trên giấy để chiếm hàng trăm tỷ đồng của NĐT lừa đảo và Tuấn (Hà Anh Tuấn) làm giấy tờ giả lừa đảo 16 tỷ đồng của 9 nhà đầu tư.

Theo một giám đốc sàn giao dịch bất động sản, hiện giao dịch trên thị trường này vẫn rất phức tạp, thông tin bị nhiễu loạn, tiềm ẩn nhiều rủi ro. Đi sâu vào chi tiết rõ qua việc xuất hiện trên mạng internet nhan nhản các lời rao bán "sức ngoi giao", "căn hộ giá gốc", "giá rẻ bất ngờ" để thu hút các dự án từ nhà liền kề, biệt thự, chung cư đến nhà tái định cư, từ dự án đã xây thô xong đến dự án mới trên giấy. Trong đó, căn hộ thuộc dự án Vân Canh được rao với mức độ đầy đủ.

Ông Nguyễn Quốc Hùng, Giám đốc sàn giao dịch bất động sản Thái Minh Quang (nhà phân phối độc quyền của Công ty phát triển và xây dựng HUD1) cho biết: Mặc dù đã phân phối hết các căn hộ của HUD1 nhưng trên mạng vẫn ngang nhiên rao bán căn hộ này.

Theo đội điều tra HUD1, liên quan đến việc các đội tình nguyện làm giấy tờ giả lừa đảo nhà đầu tư dự án Vân Canh, thời gian qua, HUD1 đã liên tục phối hợp làm việc với cơ quan công an để làm rõ các hành vi lừa đảo.

Theo ông Nguyễn Ngọc Cường, Giám đốc Sàn giao dịch bất động sản ĐQ (Khu đô thị Trung Hòa-Nhân Chính-Cụ Giầy-Hà Nội), thời điểm trước khi Nghị định 71 (ban hành ngày 23/6/2010) quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở có hiệu lực, nên các hình thức huy động vốn trong khi dự án nhà ở chưa xây dựng xong có sự hỗ trợ, chèn có móng. Trong bối cảnh cung nhiều hơn cầu thì chủ đầu tư dự án là người soạn thảo và quy định nội dung của hợp đồng góp vốn, hợp đồng mua bán, hợp đồng mua bán.

Nhà đầu tư luôn có tâm lý mình là người đầu tiên tham gia dự án để mua được giá gần sát giá gốc nên thường ít quan tâm đến các điểm yếu tiềm ẩn, thậm chí đầu tư cả dự án, kể cả những hạng mục dự án, tính khả thi của hợp đồng, vốn đầu tư bị thiếu hụt khi chi đầu tư không thực hiện hoặc chậm thực hiện hợp đồng.

Thậm chí, rất nhiều trường hợp dù không được nhìn thấy các giấy tờ đảm bảo tính pháp lý của dự án nhưng vẫn ký hợp đồng mua bán vì tay giã các cá nhân với nhau. Loại hợp đồng này tiềm ẩn rất nhiều rủi ro, tạo điều kiện cho tội phạm lừa đảo. Điển hình là vụ Nguyễn Thị Kim Oanh lừa đảo hàng trăm triệu đồng các nhà đầu tư có nhu cầu mua nhà tại dự án Khu đô thị Vân Canh (Hoài Đức-Hà Nội).

Hiện nay, khi thị trường bất động sản đang chuyển lạnh, có nhiều cơ hội cho NĐT lừa đảo. Tuy nhiên, NĐT vẫn phải hết sức lưu ý đến tính pháp lý của dự án mà mình có ý định đầu tư.

Bao giờ cũng vậy, mặt dự án nhà phố có các loại giấy tờ sau: Dự án đầu tư xây dựng nhà phố của chủ quan nhà phố có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng, Chứng nhận vi phạm hoàn thiện công tác đền bù, giấy phóng mặt bằng.

Đặc biệt chi đầu tư thấp, phải có hợp đồng chuyển nhượng dự án phát triển nhà phố với chi đầu tư thấp nhất.

Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định 71 (quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà phố) cũng quy định chi tiết về góp vốn, huy động vốn, mua bán dự án phát triển nhà phố.

Theo đó, chủ đầu tư được phép huy động vốn khi dự án đã đầy đủ các giấy tờ với đầu tư, quy hoạch, kiến trúc, giấy phóng mặt bằng và đã hoàn thành việc xây dựng cơ sở hạ tầng, móng công trình. Chủ đầu tư cũng được phép huy động tối đa 70% giá trị căn hộ khi xây dựng xong phần thô công trình.

Hình thức huy động vốn bằng cách góp vốn, cho vay vốn (nhà đầu tư cho chủ đầu tư vay vốn để được hưởng quyền mua căn hộ) phải được chủ đầu tư lập danh sách gửi lên Sở xây dựng. Theo quy định, mặt nhà đầu tư được phép cho vay vốn tối đa dự án.

"Thức thì dự án nào cũng có mặt sổ căn hộ để chủ đầu tư bán trước để cho mặt sổ để tiếp tục nhà cán bộ, nhân viên, ngành nghề nào có công trong việc hình thành và thực hiện dự án (thường được gọi là bán "sổ treo ngoi giao"). Tuy nhiên, người được hưởng mua các sổ treo này sẽ

không được hưởng giá chênh lệch khi chuyển nhượng quy định mua cho người khác.

Đây cũng tỏ ra khả năng mua sắm để tăng giá trị vốn đầu tư của các nhà đầu tư bất động sản. Tuy nhiên, theo quy định pháp luật, người giao dịch này sẽ vô hiệu, tiền giao dịch sẽ bị thu hồi làm tang sản vụ án." - ông Nguyễn Văn Cảnh, Giám đốc Sàn giao dịch bất động sản ĐQ phân tích.

### **Nên giao dịch qua sàn**

Nhìn nhận dưới góc độ pháp lý, Luật sư Phạm Văn Phát (Văn phòng Luật sư An Phát Phạm) phân tích: "Theo Luật Kinh doanh bất động sản thì giao dịch nhà đất tại các dự án phát triển nhà đầu tư phải được thông qua sàn giao dịch bất động sản. Quy định này nhằm bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư, tránh thất thoát thu, đảm bảo tính minh bạch của thị trường bất động sản.

Sàn giao dịch chính là nơi thay mặt nhà đầu tư kiểm soát, đảm bảo về nhà đầu tư tính pháp lý của dự án đầu tư. Bất động sản hình thành từ dự án bất động sản phải đưa vào kinh doanh, phải được đầu tư kiểm soát kinh doanh (hợp số dự án, thời gian, quy hoạch, tiến độ thi công) thì mới được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.

Xuất phát từ quy định này nên các hình thức huy động vốn như góp vốn, đợt cổ phiếu của nhà đầu tư trước tiếp cho chủ đầu tư chủ động thực hiện không quá 20% căn hộ tại dự án. 80% căn hộ còn lại phải được đưa lên sàn để huy động vốn.

Hợp đồng góp vốn, nhà đầu tư cho chủ đầu tư vay vốn, hợp đồng đợt cổ phiếu xét cho cùng là hình thức huy động vốn của chủ đầu tư nhưng về bản chất pháp lý chủ yếu là nhượng quyền dân sự. Nếu không có nhượng quyền rõ ràng sẽ tiềm ẩn nhiều nguy cơ khi nhà đầu tư bị thất bại.

Do đó, khi ký nhượng quyền hợp đồng này, nhà đầu tư cần yêu cầu chủ đầu tư cam kết về tiến độ dự án, chất lượng công trình, nếu không thực hiện hợp đồng thì chủ đầu tư phải chịu bồi thường như thế nào?. Tuy nhiên, đa phần trong các hợp đồng nhượng quyền chủ yếu khi chủ đầu tư bị chậm tiến độ sẽ bồi thường tính theo lãi suất ngân hàng, thậm chí thấp hơn.

"Theo tôi, trong bối cảnh thị trường bất động sản đang trầm lắng, NĐT nên chọn nhượng quyền có đầy đủ thủ tục pháp lý, đã hoàn thành phần móng để ký hợp đồng mua bán. Khi giao dịch, nên qua sàn bất động sản, tuy nhiên không ký hợp đồng viết tay, không nên tự ý giá rẻ mà ký nhượng quyền không rõ ràng", Luật sư Phạm Văn Phát nói.

**Theo [dddn.com.vn](http://dddn.com.vn)**