Nhi□u nhà đ□u t□ (NĐT) b□t đ□ng s□n b□ l□a m□t cách d□ dàng vì không hi□u lu□t ho□c đ□n gi□n là loá m□t tr□□c vi□n c□nh l□i nhu□n.

Vì v□y, trong b□i c□nh th□ tr□□ng b□t đ□ng s□n (BĐS) còn thi□u minh b□ch nh□ hi□n nay, nhà đ□u t□ c□n n□m đ□□c nh□ng ki□n th□c c□ b□n đ□ tham gia th□ tr□□ng này.

NĐT ch□ nên chi ti□n khi nào? G□n đây, c□ quan Công an liên ti□p phá các v□ l□a đ□o NĐT b□t đ□ng s□n. Sau v□ "Oanh Xã Đàn" bán nhà trên gi□y đ□ chi□m đo□t hàng trăm t□ đ□ng c□a NĐT l□i đ□n v□ Tu□n (Hà Anh Tu□n) làm gi□y t□ gi□ l□a đ□o 16 t□ đ□ng c□a 9 nhà đ□u t□.

Theo m□t giám đ□c sàn giao d□ch b□t đ□ng s□n, hi□n giao d□ch trên th□ tr□□ng này v□n r□t ph□c t□p, thông tin b□ nhi□u lo□n, ti□m □n nhi□u r□i ro. Đi□u này th□ hi□n rõ qua vi□c xu□t hi□n trên m□ng internet nhan nh□n các l□i rao bán "su□t ngo□i giao", "căn h□ giá g□c", "giá r□ b□t ng□" □ t□t c□ các d□ án t□ nhà li□n k□, bi□t th□, chung c□ đ□n nhà tái đ□nh c□, t□ d□ án đã xây thô xong đ□n d□ án m□i □ trên gi□y. Trong đó, căn h□ thu□c d□ án Vân Canh đ□□c rao v□i m□t đ□ d□y đ□c.

Ông Nguy□n Qu□c Hùng, Giám đ□c sàn giao d□ch b□t đ□ng s□n Thái Minh Quang (nhà phân ph□i đ□c quy□n c□a Công ty c□ ph□n đ□u t□ và xây d□ng HUD1) cho bi□t: M□c dù sàn đã phân ph□i h□t các căn h□ c□a HUD1 nh□ng trên m□ng v□n ngang nhiên rao bán nh□ng căn h□ này.

Theo đ□i di□n HUD1, liên quan đ□n vi□c các đ□i t□□ng làm gi□ gi□y t□ đ□ l□a đ□o nhà đ□u t□ □ d□ án Vân Canh, th□i gian qua, HUD1 đã liên t□c ph□i làm vi□c v□i c□ quan công an đ□ làm rõ các hành vi l□a đ□o.

Theo ông Nguy□n Nh□ C□□ng, Giám đ□c Sàn giao d□ch b□t đ□ng s□n ĐQ (Khu đô th□ Trung Hòa-Nhân Chính-C□u Gi□y-Hà N□i), th□i đi□m tr□□c khi Ngh□ đ□nh 71 (ban hanh hành ngày 23/6/2010) quy đinh chi ti□t và h□□ng d□n thi hành Lu□t nhà □) có hi□u l□c, n□ r□ các hình th□c huy đ□ng v□n trong khi d□ án nhà □ ch□a xây d□ng xong c□ s□ h□ t□ng, ch□a có móng. Trong b□i c□nh cung nhi□u h□n c□u thì ch□ đ□u t□ d□ án là ng□□i so□n th□o và quy□t đ□nh n□i dung c□a h□p đ□ng góp v□n, h□p đ□ng đ□t c□c, h□p đ□ng mua bán.

Nhà đ□u t□ luôn có tâm lý mình là ng□□i đ□u tiên tham gia d□ án đ□ mua đ□□c giá g□n sát giá g□c nên th□□ng ít quan tâm đ□n các đi□u kho□n v□ ti□n đ□, th□ t□c đ□u t□ c□a d□ án, k□t c□u h□ t□ng c□a d□ án, tính kh□ thi c□a h□p đ□ng, v□n đ□ b□i th□□ng khi ch□ đ□u t□ không th□c hi□n ho□c ch□m th□c hi□n h□p đ□ng.

Th□m chí, r□t nhi□u tr□□ng h□p dù không đ□□c nhìn th□y các gi□y t□ đ□m b□o tính pháp lý c□a d□ án nh□ng v□n ký h□p đ□ng đ□t c□c, mua bán vi□t tay gi□a các cá nhân v□i nhau. Lo□i h□p đ□ng này ti□m □n r□t nhi□u r□i ro, t□o đi□u ki□n cho t□i ph□m l□a đ□o. Đi□n hình là v□ Nguy□n Th□ Kim Oanh l□a đ□o hàng trăm t□ đ□ng các nhà đ□u t□ có nhu c□u mu□n mua nhà t□i d□ án Khu đô th□ Vân Canh (Hoài Đ□c-Hà N□i).

Hi□n nay, khi th□ tr□□ng b□t đ□ng s□n đang ch□ng l□i, có nhi□u c□ h□i cho NĐT l□a ch□n. Tuy nhiên, NĐT v□n ph□i h□t s□c l□u ý đ□n tính pháp lý c□a d□ án mà mình có ý đ□nh đ□u t□.

Bao gi□ cũng v□y, m□t d□ án nhà □ ph□i có các lo□i gi□y t□ sau: D□ án đ□u t□ xây d□ng nhà □ đ□□c c□ quan nhà n□□c có th□m quy□n phê duy□t, Gi□y phép xây d□ng, Ch□ng nh□n vi□c hoàn thi□n công tác đ□n bù, gi□i phóng m□t b□ng.

Đ□i v□i ch□ đ□u t□ th□ phát, ph□i có h□p đ□ng chuy□n nh□□ng d□ án phát tri□n nhà □ v□i ch□ đ□u t□ th□ nh□t.

Lu□t Kinh doanh b□t đ□ng s□n và Ngh□ đ□nh 71 (quy đinh chi ti□t và h□□ng d□n thi hành Lu□t nhà □) cũng quy đ□nh chi ti□t v□ góp v□n, huy đ□ng v□n, mua bán □ d□ án phát tri□n nhà □.

Theo đó, ch□ đ□u t□ đ□□c phép huy đ□ng v□n khi d□ án đã đ□y đ□ các gi□y t□ v□ đ□u t□, quy ho□ch, ki□n trúc, gi□i phóng m□t b□ng và đã hoàn thành vi□c xây d□ng c□ s□ h□ t□ng, móng công trình. Ch□ đ□u t□ cũng ch□ đ□□c phép huy đ□ng t□i đa 70% giá tr□ căn h□ khi xây d□ng xong ph□n thô công trình.

Hình th□c huy đ□ng v□n b□ng cách góp v□n, cho vay v□n (nhà đ□u t□ cho ch□ đ□u t□ vay v□n đ□ đ□□c h□□ng quy□n mua căn h□) ph□i đ□□c ch□ đ□u t□ l□p danh sách g□i lên S□ xây d□ng. Theo quy đ□nh, m□i nhà đ□u t□ ch□ đ□□c phép cho vay v□n t□i m□t d□ án.

"Th□c t□ thì d□ án nào cũng có m□t s□ căn h□ đ□ ch□ đ□u t□ bán □u đãi cho m□t s□ đ□i t□□ng nh□ cán b□, nhân viên, nh□ng ng□□i có công trong vi□c hình thành và th□c hi□n d□ án (th□□ng đ□□c g□i là bán “su□t ngo□i giao”). Tuy nhiên, ng□□i đ□□c h□□ng mua các su□t □u đãi này s□

không đ□□c h□□ng giá chênh l□ch khi chuy□n nh□□ng quy□n mua cho ng□□i khác.

Đây cũng t□o ra k□ h□ đ□ m□t s□ đ□i t□□ng móc n□i v□i cán b□ qu□n lý d□ án gom căn h□ đ□ bán ra ngoài thu ti□n chênh l□ch. N□u b□ c□ quan công an phát hi□n, nh□ng giao d□ch này s□ vô hi□u, ti□n giao d□ch s□ b□ thu h□i làm tang ch□ng v□ án." - ông Nguy□n Nh□ C□□ng, Giám đ□c Sàn giao d□ch b□t đ□ng s□n ĐQ phân tích.

Nên giao d□ch qua sàn

Nhìn nh□n d□□i góc đ□ pháp lý, Lu□t s□ Ph□m Văn Ph□t (Văn phòng Lu□t s□ An Phát Ph□m) phân tích: "Theo Lu□t Kinh doanh b□t đ□ng s□n thì giao d□ch nhà □ t□i các d□ án phát tri□n nhà đ□u ph□i đ□□c thông qua sàn giao d□ch b□t đ□ng s□n. Quy đ□nh này nh□m b□o v□ quy□n l□i c□a nhà đ□u t□, tránh th□t thoát thu□, đ□m b□o tính minh b□ch c□a th□ tr□□ng b□t đ□ng s□n.

Sàn giao d□ch chính là n□i thay m□t nhà đ□u t□ ki□m ch□ng, đ□m b□o v□i nhà đ□u t□ tính pháp lý c□a t□ng d□ án. B□t đ□ng s□n hình thành t□ d□ án b□t bu□c ph□i đ□□c đ□a vào kinh doanh, ph□i đ□ đi□u ki□n kinh doanh (h□ s□ d□ án, thi□t k□, quy ho□ch, ti□n đ□ thi công) thì m□i đ□□c đ□a lên sàn giao d□ch b□t đ□ng s□n.

Xu□t phát t□ quy đ□nh này nên các hình th□c huy đ□ng v□n nh□ góp v□n, đ□t c□c c□a nhà đ□u t□ tr□c ti□p cho ch□ đ□u t□ ch□ đ□□c th□c hi□n không quá 20% căn h□ t□i d□ án. 80% căn h□ còn l□i ph□i đ□□c đ□a lên sàn đ□ huy đ□ng v□n.

H□p đ□ng góp v□n, nhà đ□u t□ cho ch□ đ□u t□ vay v□n, h□p đ□ng đ□t c□c xét cho cùng là hình th□c huy đ□ng v□n c□a ch□ đ□u t□ nh□ng v□ b□n ch□t pháp lý ch□ là nh□ng th□a thu□n dân s□. N□u không có nh□ng đi□u kho□n rõ ràng s□ ti□m □n nhi□u nguy c□ khi□n nhà đ□u t□ b□ thi□t h□i.

Do đó, khi ký nh□ng lo□i h□p đ□ng này, nhà đ□u t□ c□n yêu c□u ch□ đ□u t□ cam k□t v□ ti□n đ□ d□ án, ch□t l□□ng công trình, n□u không th□c hi□n h□p đ□ng thì ch□ đ□u t□ ph□i ch□u b□i th□□ng nh□ th□ nào?. T□ tr□□c đ□n nay, đa ph□n trong các lo□i h□p đ□ng ch□ nêu khi ch□ đ□u t□ b□ ch□m ti□n đ□ s□ b□ ph□t tính theo lãi su□t ngân hàng, th□m chí th□p h□n.

"Theo tôi, trong b□i c□nh th□ tr□□ng b□t đ□ng s□n đang □m đ□m, NĐT nên ch□n nh□ng d□ án có đ□y đ□ th□ t□c pháp lý, đã c□ b□n hoàn thi□n ph□n móng đ□ ký th□ng h□p đ□ng mua bán. Khi giao d□ch, nên qua sàn b□t đ□ng s□n, tuy□t đ□i không ký h□p đ□ng vi□t tay, không nên th□y giá r□ mà ký nh□ng h□p đ□ng không rõ ràng", Lu□t s□ Ph□m Văn Ph□t nói.

Theo dddn.com.vn