

Kinh tế Sài Gòn

Thời báo

www.thesaigontimes.vn

CƠ QUAN CHỦ QUẢN: SỞ CÔNG THƯƠNG TP HCM

Năm thứ 28 ■ ISSN:0868-3344

Số 18-2018 (1.429) ■ 3-5-2018

Giá: 25.000 ĐỒNG

ẢO ẢNH PHỒN HOA: GÓC KHUẤT TĂNG TRƯỞNG

**CHỨNG KHOÁN
NGÀY MAI SẼ TĂNG?**

**TƯ BẢN THÂN HỮU:
ĐỈNH CAO VÀ VỰC SÂU**

**NỖ CÔNG, BỘI CHI
VÀ RỦI RO VẤN GIA TĂNG**

Ảnh: THÀNH HOA

Chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà - sao cứ làm khó nhau?

NGUYỄN VĂN QUỲNH

Tư vấn và hỗ trợ làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở cho người nước ngoài mới thấy được các phòng công chứng đang hiểu quy định chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở rất khác nhau. Một số phòng công chứng từ chối công chứng văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở vì lý do người nước ngoài chỉ được mua nhà ở của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo điều 76.2 Nghị định 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở. Một số phòng công chứng khác vẫn nhận công chứng văn bản chuyển nhượng hợp đồng này vì cho rằng luật không cấm. Các phòng công chứng còn lại nhận công chứng cho khách hàng nhưng kèm theo khuyến cáo các bên rằng người nhận chuyển nhượng có thể không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở vì hạn chế của điều 76.2 Nghị định 99.

Câu trả lời chung của các phòng công chứng khi được hỏi vì sao lại có sự khác nhau như vậy đều là do chưa có hướng dẫn của Bộ Xây dựng nên tùy vào cách hiểu và đánh giá của các công chứng viên.

LÚC ĐÃ CÓ HƯỚNG DẪN

Từ đầu năm 2018, với cùng một câu hỏi người nước ngoài có thể nhận chuyển nhượng căn hộ từ cá nhân hay không, Bộ Xây dựng khi trả lời trên cổng thông tin điện tử của bộ và *baochinhphu.vn* đều viện dẫn điều 76.2 của Nghị định 99 để khẳng định người nước ngoài không được nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở. Tuy các câu trả lời trên chỉ

mang tính tham khảo và chưa được luật hóa bằng các văn bản quy phạm pháp luật hoặc chí ít cũng phải được chính thức trả lời dưới dạng công văn, nhưng rõ ràng ý kiến của Bộ Xây dựng đã chặn đứng các giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở cho người nước ngoài vẫn diễn ra trước đó mặc dù hoàn toàn không trái luật.

QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT LIỆU CÓ KHÔNG RÕ RÀNG?

Rất rõ ràng là pháp luật nhà ở có các quy định riêng về mua bán nhà ở đối với người nước ngoài và chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở. Khi nói đến quyền mua và sở hữu nhà ở của người nước ngoài, bên cạnh những điều kiện về bản thân người nước ngoài (được nhập cảnh vào Việt Nam), về nơi có nhà ở (ngoài khu vực đảm bảo an ninh, quốc phòng) thì còn thêm một điều kiện nữa là người nước ngoài chỉ được mua nhà ở thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở (điều 159.2 Luật Nhà ở) nghĩa là họ không thể mua nhà ở trong các khu dân cư hiện hữu bên ngoài dự án nhà ở thương mại. Vì vậy, điều 76.2 của Nghị định 99 đã khẳng định lại một

nguyên tắc của Luật Nhà ở là nếu người nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì không thể được tự do mua nhà ở bất cứ nơi đâu trên lãnh thổ Việt Nam như người Việt Nam, mà chỉ được mua từ chủ đầu tư dự án.

Song song đó, quy định tại các điều 117 và 119.2 của Luật Nhà ở cũng cho phép người nước ngoài được thực hiện giao dịch về nhà ở bao gồm hình thức chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, cụ thể người nước ngoài đều có thể trở thành bên chuyển nhượng hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở miễn là có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Về mặt pháp lý, giao dịch mua bán và chuyển nhượng hợp đồng mua bán có bản chất hoàn toàn khác nhau. Trong giao dịch mua bán, bên bán là người có quyền sở hữu đối với tài sản mua bán, còn trong giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán, bên chuyển nhượng chưa có quyền sở hữu đối với tài sản là đối tượng của hợp đồng mua bán mà chỉ có quyền, nghĩa vụ liên quan đến tài sản và sẽ chuyển nhượng các quyền, nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng mua bán cho bên thứ ba. Nói cách khác, bên nhận chuyển nhượng sẽ thay thế bên chuyển nhượng và sẽ kế thừa, được hưởng các quyền, nhưng đồng thời cũng phải thực hiện các nghĩa vụ của bên chuyển nhượng đã thiết lập trước đó theo hợp đồng mua bán.

Kết quả của giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở là bên nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện hợp đồng với chủ đầu tư dự

Phải chăng Bộ Xây dựng đang đánh đồng giao dịch mua bán nhà ở cho người nước ngoài với giao dịch người nước ngoài nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở?



Về mặt pháp lý, giao dịch mua bán và chuyển nhượng hợp đồng mua bán có bản chất hoàn toàn khác nhau. Ảnh: THÀNH HOA

án nhà ở thương mại. Như vậy, người nước ngoài nhận chuyển nhượng hợp đồng thực tế sẽ là bên mua nhà ở thương mại từ chủ đầu tư dự án. Nếu sau giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở mà số lượng nhà ở sở hữu bởi người nước ngoài không vượt quá mức trần do Nhà nước quy định, thì ngoài việc bên chuyển nhượng là cá nhân phải nộp thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng

hợp đồng, qua đó làm tăng thêm nguồn thu cho ngân sách nhà nước, việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở của người nước ngoài không làm nguy hại hay tiềm ẩn khả năng xâm phạm đến nguyên tắc của pháp luật nhà ở.

XỬ LÝ CHUYỂN ĐÃ RỜI

Phải chăng Bộ Xây dựng đang đánh đồng giao dịch mua bán nhà ở cho

người nước ngoài với giao dịch người nước ngoài nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở? Cách nhìn cứng nhắc và khó hiểu của Bộ Xây dựng đã đóng băng hoàn toàn thị trường chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở của người nước ngoài vốn đã được chủ đầu tư và các bên tham gia giao dịch công nhận lâu nay. Dù vậy, điều này không nặng nề hơn so với việc xử lý các giao dịch đã được thực hiện trước đó.

Người nước ngoài nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở có được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hay không? Các giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở đã thực hiện nếu không phù hợp theo ý kiến của Bộ Xây dựng thì phải giải quyết như thế nào? Giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở của người nước ngoài không bị vô hiệu theo quy định của pháp luật dân sự, vậy bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng có phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và khôi phục tình trạng hợp đồng ban đầu hay không? Nếu khôi phục, khoản thuế chuyển nhượng đã nộp cho Nhà nước sẽ được hoàn trả lại cho bên chuyển nhượng hợp đồng, phải vậy không? Nếu bên chuyển nhượng hợp đồng đã chết hoặc không còn ở Việt Nam thì làm sao xử lý được giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán mà Bộ Xây dựng không công nhận? Bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng, phòng công chứng, công chứng viên đã công chứng văn bản chuyển nhượng hợp đồng hay chủ đầu tư đã xác nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, bên nào sẽ chịu trách nhiệm trong việc tiến hành và thực hiện giao dịch không phù hợp theo quan điểm của Bộ Xây dựng?

Bộ Xây dựng có lẽ phải cân nhắc và suy xét kỹ hơn các quy định pháp luật liên quan để giải đáp thỏa đáng những vấn đề trên trong thời gian sắp tới. ■