**Tổng hợp giải đáp về việc “cấp sổ đỏ” của Bộ TN&MT, Bộ Xây dựng**

Đúng 9h sáng 26/11/2019, Tổng cục Quản lý Đất đai (Bộ TN&MT) Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng) và các chuyên gia đã bắt đầu giao lưu trực tuyến: “Tháo gỡ vướng mắc trong việc cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại các dự án phát triển nhà ở”.

Thành phần tham dự:

– Ông Mai Văn Phấn – Phó Tổng cục trưởng Tổng cục quản lý đất đai.

– Ông Hà Quang Hưng – Phó Cục trưởng Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng).

– Bà Phạm Thị Thịnh – Phó Cục trưởng Cục đăng ký đất đai (Tổng cục Quản lý đất đai – Bộ Tài nguyên và Môi trường)

– Ông Nguyễn Hồng Bách – Luật sư, Phó viện trưởng Viện Quản lý Kinh tế và Môi trường.

**Câu 1:**

Tôi xin đặt câu hỏi với ông Mai Văn Phấn: **Qua công tác quản lý, Tổng cục nhận thấy những vi phạm dẫn tới khó cấp sổ đỏ cho người mua nhà ở các dự án nhà ở thương mại chủ yếu là những vi phạm nào của chủ đầu tư?**

**Trả lời:**

**Ông Mai Văn Phấn – Phó Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý Đất đai:**

Xin cám ơn câu hỏi của bạn đọc. Tôi xin trả lời câu hỏi như sau: quá trình thực hiện dự án phát triển nhà ở của chủ đầu tư trải qua nhiều bước, nhiều công đoạn với sự chi phối, áp dụng thực hiện nhiều pháp luật có liên quan, trong đó, chủ đầu tư một số dự án phát triển nhà ở có vi phạm ở một hoặc một số khâu của các pháp luật có liên quan như thủ tục đầu tư, pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật về tài chính tín dụng, cụ thể:

1 – Mặc dù chủ đầu tư chưa hoàn thiện thủ tục về đầu tư pháp lý về dự án đầu tư, thủ tục đầu tư, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất… nhưng đã tổ chức triển khai dự án và bán nhà cho người mua nhà;

2 – Việc một số chủ đầu tư tự ý chuyển nhượng dự án cho nhà đầu tư thứ cấp chưa được phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền nhưng chủ đầu tư thứ cấp đã thực hiện việc bán căn hộ cho người mua;

3 – Một số chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng không đúng quy định của pháp luật về xây dựng như: xây dựng không đúng giấy phép hoặc thiết kế, quy hoạch chi tiết được duyệt (xây dựng vượt diện tích, vượt số tòa, số căn, số tầng, xây không đúng vị trí, tự ý thay đổi mật độ xây dựng, công năng công trình); dự án nhà ở thấp tầng không xây dựng nhà để bán mà vẫn phân lô, bán nền dẫn đến bỏ hoang hóa đất nhiều năm, gây lãng phí đất đai;

4 – Một số chủ đầu tư vừa thực hiện việc thế chấp tài sản tại Ngân hàng đồng thời lại tổ chức bán tài sản (căn hộ) cho người mua;

5 – Một số dự án chưa được nghiệm thu các yêu cầu cần thiết như: Phòng chống cháy nổ, điện nước… nhưng đã tổ chức bán căn hộ cho khách hàng…

**Câu 2:**

Tôi xin đặt câu hỏi với ông Hà Quang Hưng: **Hiện nay có tình trạng người dân mua nhà tại các chung cư đã nộp 95-100% giá trị căn hộ nhưng nhiều năm nay vẫn không được xem xét cấp giấy chứng nhận. Tôi xin hỏi quan điểm của cơ quan quản lý về vấn đề này?**

**Trả lời:**

**Ông Hà Quang Hưng – Phó Cục trưởng Cục Quản lý Nhà và Thị trường Bất động sản (Bộ Xây dựng):**

Về vấn đề này, tôi xin trả lời bạn đọc như sau: Tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản đã quy định: Việc thanh toán trong mua bán thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà cho khàng hàng, và tối đa không quá 95% giá trị hợp đồng cho đến khi chưa bàn giao sổ đỏ cho người mua.

Tại Khoản 2 Điều 22 và Khoản 2 Điều 23 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 cũng đã quy định về trách nhiệm và nghĩa vụ của chủ đầu tư, theo đó, chủ đầu tư có trách nhiệm giao “sổ đỏ” cho người mua theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Tại Khoản 4 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 cũng đã quy định: bên mua nhà có quyền yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại nếu không thực hiện các cam kết trong hợp đồng (trong đó có việc chậm bàn giao “sổ đỏ”).

Như vậy, pháp luật đã có quy định trong việc bảo vệ quyền lợi của người mua nhà (quy định khống chế số tiền tối đa được thu của chủ đầu tư) cũng như quyền yêu cầu chủ đầu tư bồi thường thiệt hại (nếu có) trong việc thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng (trong đó có trách nhiệm làm thủ tục và bàn giao “sổ đỏ” cho người dân).

Người dân cũng có quyền khởi kiện chủ đầu tư ra tòa án để yêu cầu tòa án bảo vệ quyền lợi của mình khi chủ đầu tư không thực hiện việc làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp sổ đỏ cho người mua nhà.

**Câu hỏi 3:**

Luật sư Nguyễn Hồng Bách. Tôi xin được hỏi: **Đối với những dự án chung cư có sai phạm về trật tự xây dựng, người mua nhà không được cấp giấy chứng nhận, pháp luật có quy định gì để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người dân?**

**Trả lời:**

**Luật sư Nguyễn Hồng Bách, Phó viện trưởng Viện quản lý kinh tế và môi trường:**

Về vấn đề này, theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và hướng dẫn tại Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 ở Điều 72 quy định về việc sau khi hoàn thành công trình, chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có trách nhiệm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường các giấy tờ để Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư dự án. Trong trường hợp chủ đầu tư dự án có vi phạm pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở thì Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xử lý theo quy định của pháp luật: Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở.

1. Sau khi hoàn thành công trình, chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có trách nhiệm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường các giấy tờ sau đây:

a) Quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư;

b) Quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500; giấy phép xây dựng (nếu có);

c) Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền; chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ dự án phát triển nhà ở (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật);

d) Sơ đồ nhà, đất đã xây dựng là bản vẽ mặt bằng hoàn công hoặc bản vẽ thiết kế mặt bằng có kích thước các cạnh của từng căn hộ đã bán phù hợp với hiện trạng xây dựng và hợp đồng đã ký; danh sách các căn hộ, công trình xây dựng để bán (có các thông tin số hiệu căn hộ, diện tích đất, diện tích xây dựng và diện tích sử dụng chung, riêng của từng căn hộ); trường hợp nhà chung cư thì sơ đồ phải thể hiện phạm vi (kích thước, diện tích) phần đất sử dụng chung của các chủ căn hộ, mặt bằng xây dựng nhà chung cư, mặt bằng của từng tầng, từng căn hộ;

đ) Báo cáo kết quả thực hiện dự án.

2. Trong thời gian không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư dự án. Sau khi hoàn thành kiểm tra, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi thông báo cho chủ đầu tư dự án về kết quả kiểm tra; gửi thông báo kèm theo sơ đồ nhà đất đã kiểm tra cho Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua đối với các trường hợp đủ điều kiện theo quy định của pháp luật

3. Chủ đầu tư dự án nhà ở có trách nhiệm nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thay cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký. Hồ sơ gồm có:

a) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

c) Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng.

4. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào đơn đăng ký;

b) Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có);

c) Cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có);

d) Chuẩn bị hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 37 của Nghị định này;

đ) Yêu cầu chủ đầu tư dự án nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp để chỉnh lý vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

e) Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp. 5. Trường hợp chủ đầu tư dự án có vi phạm pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở thì Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xử lý theo quy định của pháp luật.

Một số địa phương cũng đã ban hành một số văn bản hướng dẫn, ví dụ tại địa bàn thành phố Hà Nội có các văn bản hướng dẫn sau:

Ngày 17/5/2016, Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cũng ban hành chỉ thị số 11/CT-UBND quy định về các nhiệm vụ và giải pháp đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Hà Nội, théo đó tại điểm 6 Mục II có nội dung:

“6- Đối với các dự án phát triển nhà ở, trường hợp chủ đầu tư vi phạm pháp luật đất đai, pháp luật xây dựng, vi phạm quy hoạch tại dự án dẫn đến vướng mắc trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho các hộ dân: Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất UBND Thành phố thành lập Đoàn thanh tra liên ngành để thanh tra, kết luận, xử lý khắc phục vi phạm của chủ đầu tư; đồng thời với việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho người mua nhà đã hoàn thành nghĩa vụ với chủ đầu tư theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Thông báo số 327/TB-VPCP ngày 22/8/2013 của Văn phòng Chính phủ.”

• Ngày 08/11/2016 của UBND thành phố Hà Nội có công văn số 6443/UBND-TKBT về việc chỉ đạo cải cách thủ tục hành chính trong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn thành phố có nội dung: “Đối với các trường hợp chủ đầu tư vi phạm quy định về quản lý đất đai, trật tự xây dựng, quy hoạch, thì chỉ những trường hợp vi phạm liên quan đến nhiều lĩnh vực do các ngành, các cấp khác nhau quản lý thì Sở Tài nguyên và Môi trường mới tiến hành thanh tra hoặc đề xuất thanh tra; các trường hợp vi phạm không nghiêm trọng, liên quan đến lĩnh vực quản lý thì Sở Tài nguyên và Môi trường chủ động (hoặc phối hợp với ngành có liên quan) kiểm tra, xử lý theo quy định của pháp luật, để đẩy nhanh tiến độ xử lý, khắc phục tồn tại, giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà;”

Với những dự án vi phạm trật tự xây dựng, dẫn đến tình trạng người dân mua phải căn hộ đó không được cấp Giấy chứng nhận thì người dân cũng có quyền khởi kiện yêu để yêu cầu hủy hợp đồng vì chủ đầu tư đó đã vi phạm các quy định của pháp luật đồng thời bên vi phạm sẽ phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại và phạt hợp đồng do lỗi của mình gây ra hoặc yêu cầu chủ đầu tư khắc phục các sai phạm theo quy định của pháp luật.

**Câu hỏi:**

Tôi xin được đặt câu hỏi đối với bà Phạm Thị Thịnh: **Chúng tôi là những người dân mua nhà dự án Tasco Vân Canh. Chúng tôi đã nhận bàn giao nhà và vào ở từ năm 2015, nhưng đến giờ vẫn chưa được cấp sổ đỏ. Nguyên nhân là do chủ đầu tư chưa nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước. Chúng tôi có thể khởi kiện chủ đầu tư về việc này không không?**

**Trả lời:**

**Bà Phạm Thị Thịnh – Phó Cục trưởng Cục đăng ký đất đai (Tổng cục Quản lý đất đai – Bộ Tài nguyên và Môi trường:**

Về vấn đề này, theo quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở thì chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước (chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; phải thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước khi được công nhận quyền sở hữu nhà ở cũng như khi thực hiện các giao dịch và trong quá trình sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật).

Việc chủ đầu tư chưa nộp tiền sử dụng đất là một trong những vi phạm pháp luật do chính chủ đầu tư gây ra. Trách nhiệm này đã được quy định cụ thể tại Điều 179 và Điều 180 của Luật Nhà ở (người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật; người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở nếu gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì ngoài việc bị xử lý theo quy định tại Điều 179 của Luật này còn phải bồi thường thiệt hại cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại).

Với quy định như vậy, thì các ông/bà có thể kiện chủ đầu tư về việc chưa nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước mà đã bán nhà cho người mua nhà ở.

**Câu 5:**

Tôi xin hỏi ông Hà Quang Hưng, **theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho người mua căn hộ chung cư được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

**Ông Hà Quang Hưng:**

Theo quy định tại khoản 7 Điều 26 Luật Nhà ở năm 2014 và Khoản 4 Điều 13 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì: Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà cho người mua, chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua trừ trường hợp người mua tự nguyện đi làm thủ tục đề nghị cấp “sổ đỏ”.

**Câu 6:**

Tôi xin đặt câu hỏi với Luật sư Nguyễn Hồng Bách: **Để giúp người mua nhà tránh khỏi các dự án như thế này, ông có thể đưa ra lời tư vấn gì?**

**Trả lời:**

**Luật sư Nguyễn Hồng Bách:**

Xin cảm ơn câu hỏi của bạn, tôi xin trả lời như sau:

Trước khi mua căn hộ chung cư, người mua nhà nên cân nhắc thật kỹ lưỡng, khảo sát thông tin từ những người đang sinh sống hoặc đã mua nhà ở dự án đó (nếu dự án đã đưa vào sử dụng), thậm chí có thể nghe tư vấn từ phía các chuyên gia, các Luật sư để nắm rõ các quy định của pháp luật trước khi quyết định mua căn hộ.

Một cách rất đơn giản là chúng ta có thể kiểm tra ngay trên hệ thống mạng internet để xem dự án này thế nào? Tính thanh khoản ra sao và giá cả để tránh tình trạng bị hớ về giá.

Chúng ta cần phải gặp trực tiếp chủ đầu tư hoặc đơn vị được chủ đầu tư ủy quyền để hỏi và nắm bắt về thông tin dự án cũng như các giấy tờ về mặt pháp lý của dự án, về tiến độ của dự án và các vấn đề khác.

Người mua nhà cũng nên lựa chọn các Chủ đầu tư có uy tín trên thị trường bất động sản, thực hiện giao dịch trực tiếp với chủ đầu tư để tránh các rủi ro có thể xảy ra và các giao dịch này nên được thực hiện tại Văn phòng công chứng để hạn chế các rủi ro có thể xảy ra. Uy tín tôi nói ở đây là uy tín về năng lực tài chính, về con người, kinh nghiệm triển khai dự án bởi trên thực tế thì có những chủ đầu tư xin được dự án nhưng họ không có kinh nghiệm, không có năng lực tài chính dẫn đến dự án bị chậm, không đạt chất lượng … sẽ ảnh hưởng đến nhà đầu tư.

**Câu 7:**

Tôi xin hỏi ông Mai Văn Phấn: **Tình trạng chủ đầu tư vi phạm về quy hoạch, xây dựng, đất đai trong thực hiện dự án nhà ở tại Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh khiến cho việc cấp sổ đỏ trở nên khó khăn không phải bây giờ mới xảy ra, nhưng đến nay vẫn là vấn đề “nóng”. Tổng cục Quản lý đất đai đánh giá thế nào về thực trạng người dân bỏ tiền mua nhà nhưng chưa được cấp “sổ đỏ” ở Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh vì những lý do nêu trên?**

**Trả lời:**

**Ông Mai Văn Phấn**

Quan điểm xử lý của Bộ Tài nguyên và Môi trường luôn bảo vệ quyền lợi chính đáng của người mua nhà. Đồng thời, phải làm rõ và xử lý vi phạm của các chủ đầu tư và trách nhiệm của các cơ quan có liên quan.

Để giải quyết quan điểm trên, trong quá trình xử lý cơ quan nhà nước có trách nhiệm phải tách bạch các đối tượng: người mua nhà, chủ đầu tư và cơ quan nhà nước có liên quan mà không để mối quan hệ “tay ba”, trong đó:

Nếu người mua nhà có đầy đủ các giấy tờ theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật nhà ở thì phải được xem xét cấp giấy chứng nhận để bảo vệ quyền lợi hợp pháp chính đáng.

Đối với cơ quan nhà nước phải làm rõ các hành vi vi phạm của chủ đầu tư và trách nhiệm của các ban ngành có liên quan trong quá trình chủ đầu tư thực hiện từ thời điểm đề xuất dự án đến khi bán nhà cho người mua. Đồng thời, chỉ đạo các cơ quan chức năng phải có giải pháp đề xuất cụ thể để giải quyết triệt để các vi phạm.

Đối với chủ đầu tư, phải có trách nhiệm khắc phục các vi phạm làm ảnh hưởng đến công trình đã xây dựng để đảm bảo việc cấp giấy chứng nhận cho người mua. Trường hợp không đảm bảo việc cấp giấy chứng nhận cho người mua, thì phải hoàn trả và bồi thường cho người mua. Tình trạng vi phạm của chủ đầu tư dẫn đến khó khăn cho công tác cấp Giấy chứng nhận cho người mua làm thiệt thòi, ảnh hưởng đến quyền lợi của họ.

Tuy nhiên, đứng ở góc độ người mua trong một số trường hợp có một phần lỗi do chưa tìm hiểu đầy đủ thông tin về dự án; nhiều trường hợp mua đi bán lại nhà ở, đất ở không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Như đã nêu ở trên, việc thực hiện đầu tư đối với dự án phát triển nhà ở được thực hiện qua nhiều bước với nhiều cơ quan quản lý khác nhau ở chính quyền địa phương, đó là việc các cơ quan thuộc chính quyền địa phương chưa thực hiện hết trách nhiệm trong việc quản lý xây dựng, đầu tư tại các dự án phát triển nhà ở: (1) Chưa kiểm tra, phát hiện và ngăn chặn kịp thời vi phạm; để vi phạm kéo dài, nhiều trường hợp chủ đầu tư đã bán nhà ở dẫn đến rất khó xử lý, khắc phục; (2) Không kịp thời công khai những chủ đầu tư có vi phạm để người dân nắm bắt được thông tin trước khi quyết định mua nhà; (3) Không tính toán lại tiền sử dụng đất để truy thu nộp ngân sách nhà nước đối với các dự án đã điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng, diện tích đất ở tăng lên.

**Câu 8:**

Tôi xin hỏi ông Hà Quang Hưng, **trong trường hợp chủ đầu tư chậm trễ hoàn thiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận, chế tài xử phạt được áp dụng như thế nào?**

**Trả lời:**

**Ông Hà Quang Hưng:**

Tại Điều 26 của Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đã quy định rõ chế tài xử phạt khi chậm cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (sổ đỏ). Theo đó, tổ chức được Nhà nước giao đất xây dựng nhà ở để bán nhận trách nhiệm làm thủ tục cấp “sổ đỏ”, nếu quá thời hạn quy định sẽ bị phạt tiền.

Thời gian chậm cấp giấy chứng nhận được tính kể từ ngày bàn giao nhà ở, đất ở. Mức phạt sẽ phụ thuộc vào thời gian và số lượng hộ gia đình, cá nhân bị chậm cấp, cụ thể: từ 3 đến 6 tháng với từ 100 hộ gia đình, cá nhân trở lên sẽ bị phạt từ trên 50-100 triệu đồng; từ trên 12 tháng với từ 100 hộ gia đình, cá nhân trở lên sẽ bị phạt từ trên 500 triệu-1 tỷ đồng.

Tại Khoản 3 Điều 57 của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở cũng quy định: phạt chủ đầu tư từ 250-300 triệu đồng khi không làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm sổ đỏ cho người dân hoặc không cung cấp hồ sơ pháp lý, giấy tờ liên quan cho người mua nhà ở.

Ngày 19 tháng 11 năm 2019, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 91/2019/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (thay thế Nghị định 102/2014/NĐ-CP và bãi bỏ điểm đ khoản 3 và điểm i khoản 6 Điều 57 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP) có hiệu lực thi hành từ ngày 5 tháng 1 năm 2020. Theo đó, tại Điều 31 quy định: tùy thuộc vào thời gian và số lượng căn hộ mà chủ đầu tư không nộp hồ sơ, không cung cấp, cung cấp không đầy đủ giấy tờ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà thì sẽ bị phạt đến 1 tỷ đồng và buộc phải nộp hồ sơ hoặc cung cấp giấy tờ đầy đủ cho người mua, thuê mua nhà để họ tự nộp hồ sơ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định. Như vậy, pháp luật đã quy định rõ trách nhiệm trong việc làm thủ tục cấp sổ đỏ cho người mua là thuộc về chủ đầu tư (trừ trường hợp người mua tự nguyện đi làm thủ tục đề nghị cấp sổ đỏ) cũng như chế tài xử phạt trong trường hợp chủ đầu tư chậm trễ trong việc làm thủ tục cấp sổ đỏ cho người dân hoặc không cung cấp các giấy tờ pháp lý có liên quan cho người dân (trong đó có các giấy tờ để người dân tự đi làm thủ tục cấp sổ đỏ).

**Câu 9:**

Thưa bà Phạm Thị Thịnh, **tại sao những dự án có sai phạm và đã bị cơ quan chức năng ra quyết định xử phạt nhưng chủ đầu tư vẫn không được xem xét cấp giấy chứng nhận?**

**Trả lời:**

**Bà Phạm Thị Thịnh**

Nội dung câu hỏi chưa nêu cụ thể sai phạm mà chủ đầu tư vi phạm là sai phạm gì. Theo quy định của pháp luật thì các sai phạm có thể xảy ra như chủ đầu tư có vi phạm pháp luật đất đai (như chưa nộp tiền sử dụng đất), vi phạm pháp luật về nhà ở (xây dựng không đúng giấy phép, thiết kế được duyệt, nâng tầng, tự ý chuyển đổi công năng…), trong một số trường hợp có thể xảy ra chủ đầu tư có nhiều hành vi vi phạm.

Câu hỏi của Ông/bà phản ánh về việc chưa được cấp Giấy chứng nhận đối với chủ đầu tư. Có thể trong trường hợp mà chủ đầu tư vi phạm pháp luật về xây dựng, đã bị xử phạt hành vi hành chính trong lĩnh vực xây dựng nhưng lại chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai, thì trong trường hợp này chủ đầu tư cũng không được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 98 của Luật Đất đai.

**Câu 10:**

Xin Luật sư Nguyễn Hồng Bách cho biết: **Một dự án đủ điều kiện mở bán cần có những giấy tờ pháp lý như thế nào?**

**Trả lời:**

**Luật sư Nguyễn Hồng Bách**

Theo điều 9 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 có hiệu lực từ 1/7/2015 thì Điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh

1. Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất;

c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

2. Các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh được quy định cụ thể 1. 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.

2. 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.

Ngoài ra: Đối với dự án chung cư thì một trong các hình thức mà các Chủ đầu tư thường sử dụng hiện nay để huy động vốn của khách hàng vào các dự án phát triển nhà ở thương mại đó là ký kết hợp đồng để huy động vốn. Tuy nhiên, việc ký kết hợp đồng này phải tuân thủ theo các quy định tại Nghị định 99/2015/NĐ-CP (hướng dẫn Luật nhà ở 2014) tại điều 19 về Ký hợp đồng huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại

1. Việc ký hợp đồng huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại chỉ được thực hiện thông qua các hình thức quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 69 của Luật Nhà ở; trường hợp ký hợp đồng huy động vốn không đúng với quy định tại Điều 68, Điều 69 của Luật Nhà ở và quy định tại Điều này thì không được pháp luật công nhận, chủ đầu tư bị xử phạt vi phạm theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại cho người tham gia góp vốn.

2. Việc ký hợp đồng huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Trường hợp ký hợp đồng huy động vốn theo quy định tại Khoản 2 Điều 69 của Luật Nhà ở thì phải đáp ứng các hình thức, điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở và quy định tại Khoản 3 Điều này.

Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết quy định tại điểm này chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng; chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc các hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn, trừ trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở;

b) Trường hợp ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai mà thu tiền trả trước của người mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định tại Khoản 3 Điều 69 của Luật Nhà ở thì phải tuân thủ các điều kiện và hình thức mua, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Chủ đầu tư phải có văn bản gửi Sở Xây dựng nơi có nhà ở kèm theo giấy tờ chứng minh nhà ở có đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản; trường hợp có thế chấp dự án đầu tư xây dựng hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải gửi kèm theo giấy tờ chứng minh đã giải chấp hoặc biên bản thống nhất của bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó; trường hợp không có thế chấp dự án hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải ghi rõ cam kết chịu trách nhiệm trong văn bản gửi Sở Xây dựng.

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư, Sở Xây dựng phải kiểm tra hồ sơ; nếu hồ sơ có đủ giấy tờ theo quy định tại điểm này thì Sở Xây dựng phải có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua gửi chủ đầu tư; nếu hồ sơ chưa có đủ giấy tờ theo quy định thì phải có văn bản nêu rõ lý do. Trường hợp chủ đầu tư đã gửi hồ sơ nhưng quá thời hạn quy định tại điểm này mà Sở Xây dựng không có văn bản thông báo và nhà ở đó đã đủ điều kiện được bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư được quyền ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai nhưng phải chịu trách nhiệm về việc bán, cho thuê mua nhà ở này; Sở Xây dựng phải chịu trách nhiệm về việc thông báo hoặc không có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua sau khi nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư.

Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua nhà ở này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định tại điểm này;

c) Trường hợp vay vốn của tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính hoặc phát hành trái phiếu để huy động số vốn còn thiếu phục vụ cho việc xây dựng nhà ở thì phải đáp ứng các điều kiện theo thỏa thuận trong hợp đồng vay vốn hoặc theo quy định về phát hành trái phiếu.

3. Việc huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này phải thông qua hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh; chủ đầu tư chỉ được ký kết các hợp đồng này sau khi có đủ điều kiện sau đây:

a) Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt theo quy định của pháp luật;

b) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thực hiện xong giải phóng mặt bằng theo tiến độ thực hiện dự án được phê duyệt;

c) Đã có biên bản bàn giao mốc giới của dự án;

d) Đã có thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở Xây dựng nơi có dự án. Chủ đầu tư phải có văn bản kèm theo giấy tờ chứng minh đủ điều kiện huy động vốn quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này gửi Sở Xây dựng đề nghị có văn bản thông báo đủ điều kiện được huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở.

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư, Sở Xây dựng phải kiểm tra hồ sơ; nếu hồ sơ có đủ giấy tờ theo quy định tại Điểm này thì Sở Xây dựng phải có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được huy động vốn gửi chủ đầu tư; nếu hồ sơ chưa có đủ giấy tờ chứng minh đủ điều kiện được huy động vốn thì phải có văn bản nêu rõ lý do. Trường hợp đã đủ điều kiện huy động vốn quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này và chủ đầu tư đã gửi hồ sơ đề nghị nhưng quá thời hạn quy định tại Điểm này mà Sở Xây dựng không có văn bản thông báo thì chủ đầu tư được quyền ký hợp đồng huy động vốn nhưng phải chịu trách nhiệm về việc huy động vốn này; Sở Xây dựng phải chịu trách nhiệm về việc thông báo hoặc không có văn bản thông báo việc đủ điều kiện được huy động vốn sau khi nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư.

4. Tổ chức, cá nhân huy động vốn quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này phải sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án đó; nghiêm cấm chủ đầu tư huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động hoặc huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở ứng trước của khách hàng thì phải hoàn lại số tiền đã huy động sai quy định, phải bồi thường (nếu gây thiệt hại) và bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

5. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể việc huy động vốn quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này.

Đối với dự án phân lô, bán nền thì điều kiện chuyển nhượng phải tuân thủ theo quy định tại điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP về Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê:

1. Điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, bao gồm:

a) Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện;

b) 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;

c) 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);

d) Dự án thuộc khu vực, loại đô thị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền quy định tại Khoản 2 Điều này. 2. Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại các khu vực không nằm trong địa bàn các quận nội thành của các đô thị loại đặc biệt; khu vực 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.

3. Hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

Như vậy, các văn bản quy phạm pháp luật đã quy định rất chi tiết về các giấy tờ pháp lý để một dự án đủ điều kiện mở bán. Chính vì vậy, nhà đầu tư khi có ý định mua bán cần phải kiểm tra về các điều kiện của chủ đầu tư đã đáp ứng theo quy định của pháp luật chưa.

**Câu 11:**

Tôi xin đặt câu hỏi với ông Mai Văn Phấn: **Qua công tác quản lý, Tổng cục nhận thấy những vi phạm dẫn tới khó cấp sổ đỏ cho người mua nhà ở các dự án nhà ở thương mại chủ yếu là những vi phạm nào của chủ đầu tư?**

**Trả lời:**

**Ông Mai Văn Phấn**

Xin cám ơn câu hỏi của bạn đọc. Tôi xin trả lời câu hỏi như sau: quá trình thực hiện dự án phát triển nhà ở của chủ đầu tư trải qua nhiều bước, nhiều công đoạn với sự chi phối, áp dụng thực hiện nhiều pháp luật có liên quan, trong đó, chủ đầu tư một số dự án phát triển nhà ở có vi phạm ở một hoặc một số khâu của các pháp luật có liên quan như thủ tục đầu tư, pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật về tài chính tín dụng, cụ thể:

1 – Mặc dù chủ đầu tư chưa hoàn thiện thủ tục về đầu tư pháp lý về dự án đầu tư, thủ tục đầu tư, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất… nhưng đã tổ chức triển khai dự án và bán nhà cho người mua nhà;

2 – Việc một số chủ đầu tư tự ý chuyển nhượng dự án cho nhà đầu tư thứ cấp chưa được phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền nhưng chủ đầu tư thứ cấp đã thực hiện việc bán căn hộ cho người mua;

3 – Một số chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng không đúng quy định của pháp luật về xây dựng như: xây dựng không đúng giấy phép hoặc thiết kế, quy hoạch chi tiết được duyệt (xây dựng vượt diện tích, vượt số tòa, số căn, số tầng, xây không đúng vị trí, tự ý thay đổi mật độ xây dựng, công năng công trình); dự án nhà ở thấp tầng không xây dựng nhà để bán mà vẫn phân lô, bán nền dẫn đến bỏ hoang hóa đất nhiều năm, gây lãng phí đất đai;

4 – Một số chủ đầu tư vừa thực hiện việc thế chấp tài sản tại Ngân hàng đồng thời lại tổ chức bán tài sản (căn hộ) cho người mua;

5 – Một số dự án chưa được nghiệm thu các yêu cầu cần thiết như: Phòng chống cháy nổ, điện nước… nhưng đã tổ chức bán căn hộ cho khác hàng…

**Câu 12:**

Xin Luật sư Nguyễn Hồng Bách cho biết: **Theo quy định của pháp luật, sau khi người dân nhận nhà, bao nhiêu lâu chủ đầu tư phải làm thủ tục cấp sổ hồng?**

**Trả lời:**

**Luật sư Nguyễn Hồng Bách**

Về câu hỏi của bạn, tôi xin được trả lời và kết hợp với các thắc mắc khác nữa của rất nhiều bạn đọc đối với nhiều trường hợp còn đang vướng mắc trong thủ tục xin cấp Giấy Chứng nhận.

Khi chủ đầu tư xây dựng đúng theo quy định của pháp luật và việc mua bán giữa khách hàng và chủ đầu tư là hợp pháp, khách hàng đã thanh toán đủ số tiền mua nhà thì hoàn toàn có quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Thời gian để chủ đầu tư làm thủ tục cấp GCNQSDĐ được quy định tại Khoản 4 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản 2014: “Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho người mua hoặc kể từ ngày hết hạn thuê mua thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận”.

Trong đó thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất được quy định tại Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi nghị định 43/2014 Cụ thể Khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP (Sửa đổi Điều 61 Nghị định 43/2014/NĐ-CP): Thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai:…2. Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận được quy định như sau:

a) Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là không quá 30 ngày;

b) Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức đầu tư xây dựng là không quá 15 ngày;

c) Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi thay đổi tài sản gắn liền với đất là không quá 15 ngày;

d) Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty; thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, nhóm người sử dụng đất là không quá 10 ngày

đ) Tách thửa, hợp thửa đất; thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý là không quá 15 ngày;

e) Gia hạn sử dụng đất là không quá 07 ngày;

g) Xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất là không quá 05 ngày;

h) Đăng ký xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề là không quá 10 ngày;

i) Đăng ký biến động do đổi tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất hoặc thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất hoặc thay đổi về nghĩa vụ tài chính hoặc thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký là không quá 10 ngày;

k) Chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất là không quá 30 ngày;

l) Chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là không quá 10 ngày;

m) Xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là không quá 03 ngày;

n) Đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất là không quá 03 ngày;

o) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng là không quá 05 ngày; p) Cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng là không quá 07 ngày; trường hợp cấp đổi đồng loạt cho nhiều người sử dụng đất do đo vẽ lại bản đồ là không quá 50 ngày;

q) Cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng bị mất là không quá 10 ngày;

r) Thời gian thực hiện thủ tục đính chính 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, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp là không quá 10 ngày.

Pháp luật quy định cụ thể về thời gian, trình tự, thủ tục để được cấp Giấy Chứng nhận. Chính vì vậy, khi chủ đầu tư vi phạm quy định trên, bạn đọc có thể kiến nghị, yêu cầu chủ đầu tư thực hiện theo luật định. Nếu chủ đầu tư vẫn không thực hiện thì bạn có thể kiến nghị tới Ủy ban nhân dân để đề nghị cơ quan này yêu cầu chủ đầu tư thực hiện hoặc khởi kiện ra tòa theo trình tự thủ tục tố tụng để Tòa án ra phán quyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bạn.

**Câu 13:**

**Tôi đai diện cho nhiều hộ dân mua nhà chung cư Westa Mỗ Lao dự án Westa được bàn giao và đi vào hoạt động 5 năm nay nhưng không được làm sổ nguyên nhân là do chủ đầu tư thế chấp dự án tại ngân hàng? Vậy trong trường hợp này, quyền lợi của chúng tôi bị ảnh hưởng như thế nào?**

**Trả lời:**

**Bà Phạm Thị Thịnh**

Theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 11 của Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thì đối với trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp và đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai thì trước khi bán nhà ở trong dự án đó, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký, tức chủ đầu tư phải thực hiện việc rút bớt tài sản đã thế chấp. Đối với trường hợp chủ đầu tư không thực hiện việc trên đã thực hiện bán nhà là trái quy định của pháp luật.

Tình trạng chủ đầu tư thế chấp dự án tại ngân hàng nhưng khi bán nhà cho người dân không thực hiện rút bớt tài sản thế chấp trên thực tế đã xảy ra. Để khắc phục tình trạng này, bảo đảm quyền lợi cho người mua nhà thì trong thời gian vừa qua, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp cùng Bộ Tư pháp, các bộ ngành liên quan ban hành quy định về việc Công bố thông tin về biện pháp bảo đảm để người dân được biết tại Điều 64 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP (Chậm nhất là 05 ngày làm việc, kể từ thời điểm đăng ký biện pháp bảo đảm bằng dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm gửi thông tin cho Sở Tài nguyên và Môi trường để công bố trên Trang thông tin điện tử của Sở này; Thông tin được công bố gồm: Tên dự án, địa chỉ của dự án, bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, tài sản bảo đảm, thời điểm đăng ký).

Người dân cần lưu ý khi mua nhà trong các dự án phát triển nhà cần tìm hiểu thông tin đối với tính pháp lý của dự án do chủ đầu tư thực hiện tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng như cổng thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường ở các địa phương về công bố các chủ đầu tư vi phạm.

**Câu 14:**

Tôi xin hỏi Tổng cục Quản lý Đất đai (Bộ Tài nguyên và Môi trường): **Ai là người chịu trách nhiệm bồi thường cho người dân khi đã nộp phần lớn tiền, thậm chí 100% tiền mua chung cư, nhưng chủ đầu tư vi phạm các vấn đề liên quan đến việc xây dựng chung cư, dẫn đến việc phải xử lý ngừng cấp “sổ hồng” cho dự án chung cư. Chẳng hạn như trường hợp tại một số sai phạm căn hộ tại dự án Mường Thanh…**

**Trả lời:**

**Ông Mai Văn Phấn**

Xin cảm ơn câu hỏi của bạn. Về câu hỏi của bạn, tôi trả lời như sau: Việc bồi thường cho người dân khi đã nộp tiền mua nhà nhưng chủ đầu tư không thể khắc phục được vi phạm và phải ngừng cấp giấy chứng nhận cho người mua thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư theo quy định của pháp luật nhà ở và pháp luật đất đai.

Để bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của người mua nhà thì chính quyền địa phương phải có trách nhiệm đứng ra bảo vệ người dân hoặc hướng dẫn người dân khởi kiện ra Tòa án.

**Câu 15:**

Tôi xin hỏi ông Hà Quang Hưng về những nhân của**việc chậm cấp sổ đỏ cho người dân tại các dự án nhà chung cư và một số giải pháp?**

**Trả lời:**

**Ông Hà Quang Hưng**

Về vấn đề này, tôi xin trả lời như sau: Qua theo dõi, cũng như thực hiện công tác quản lý nhà nước, có một số nguyên nhân chính liên quan đến việc chậm cấp sổ đỏ cho người dân, cụ thể là:

(1) Chủ đầu tư chưa làm xong thủ tục pháp lý về đất đai nhà ở (chưa chuyển mục đích sử dụng đất, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính…) nhưng đã xây dựng và bán xong nhà ở.

(2) Chủ đầu tư thế chấp tài sản là chính dự án đó tại ngân hàng

Chủ đầu tư thế chấp tài sản tại ngân hàng trước khi xin cấp giấy chứng nhận cho người mua căn hộ. Theo quy định của Bộ Luật Dân sự thì bên thế chấp không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp bên nhận thế chấp đồng ý. Để bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải tiến hành giải chấp (toàn bộ hoặc một phần) trước khi bán nhà ở trong dự án đó cho tổ chức, cá nhân. Tuy nhiên, nhiều chủ đầu tư không thực hiện việc giải chấp dẫn đến không đủ hồ sơ, điều kiện để xin cấp Giấy chứng nhận.

(3) Xây dựng chung cư có những yếu tố trái pháp luật

Chủ đầu tư phân chia diện tích lô không đúng với quy hoạch, hoặc xây dựng nhà vượt diện tích so với giấy phép, chuyển đổi mục đích sử dụng tầng hầm hoặc thay đổi công năng, vị trí phòng sinh hoạt cộng đồng, bỏ qua xây dựng hệ thống báo cháy, chữa cháy, lối thoát hiểm, thang máy…

Thường gặp nhất là tình trạng chủ đầu tư xây dựng không đúng số tầng, số căn hộ theo thiết kế được duyệt…

(4) Chủ đầu tư chậm hoàn công hoặc không thể hoàn công

Do xây dựng không đúng bản vẽ thiết kế đã được phê duyệt. Cơ quan nhà nước sẽ không cấp Giấy chứng nhận đối với căn hộ khi chưa hoàn công hoặc được xây dựng không đúng bản vẽ thiết kế.

(5) Chủ đầu tư chậm thực hiện các thủ tục xin cấp Sổ đỏ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Về quan điểm giải quyết, tôi cho rằng về phía người dân trước khi mua nhà nên tham khảo ý kiến của luật sư hoặc đề nghị chủ đầu tư cung cấp các hồ sơ pháp lý có liên quan của dự án như: quyết định chủ trương đầu tư, văn bản xác nhận thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, giấy phép xây dựng…

Về phía các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương cần tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra tại các dự án để tránh tình trạng dự án xây không đúng giấy phép, không phù hợp quy hoạch, tự ý chuyển đổi thiết kế, công năng sử dụng…

Đồng thời, cần có chế tài xử phạt nặng với chủ đầu tư trong việc thực hiện chậm hoặc không thực hiện các thủ tục với cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc cấp sổ đỏ cho người dân (ko cho làm chủ đầu tư các dự án tiếp theo).

**Câu 16:**

Tôi xin hỏi Luật sư Nguyễn Hồng Bách về trường hợp của tôi:

**Tháng 07/2014, tôi có mua một căn hộ chung cư; trả tiền làm 02 lần và đến tháng 11/2014 tôi đã hoàn thành tất cả nghĩa** **vụ tài chính của căn hộ chung cư đó với chủ đầu tư. Đến tháng 12/2014 tôi xây dựng gia đình và đăng ký kết hôn.**

**Hiện nay, chung cư tôi đang có đợt làm sổ đỏ cho căn hộ. Tôi có đầy đủ giấy tờ theo pháp luật quy định và muốn đứng tên một mình căn hộ của tôi nhưng cán bộ tiếp nhận thủ tục yêu cầu tôi phải về địa phương xin xác nhận tình trạng hôn nhân vào thời điểm tháng 11/2014, tức là thời điểm tôi hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính mới cho tôi đứng tên một mình trên sổ đỏ.**

**Vậy tôi muốn hỏi Luật sư cán bộ tiếp nhận yêu cầu tôi như vậy là đúng hay sai? Nếu đúng thì quy định nào quy định việc đó?**

Tôi xin chân thành cảm ơn!

**Trả lời:**

**Ông Nguyễn Hồng Bách**

Về câu hỏi của bạn Nguyễn Thị Ngân, tôi xin trả lời như sau: Theo quy định của luật hôn nhân và gia đình thì vợ, chồng có quyền có tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân. Theo thông tin bạn Ngân cung cấp, bạn đã mua căn hộ trước khi kết hôn nhưng sau khi kết hôn căn hộ đó mới được làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất.

Pháp luật quy định tài sản riêng của vợ, chồng gồm tài sản mà mỗi người có trước khi kết hôn; tài sản được thừa kế riêng, được tặng cho riêng trong thời kì hôn nhân; tài sản được chia riêng cho vợ, chồng.

Chính vì vậy, nếu bạn muốn được đứng tên một mình trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất đối với căn hộ bạn mua trước hôn nhân và đó là tài sản riêng của bạn thì bạn và chồng bạn cần tới văn phòng công chứng hoặc tới UBND cấp xã để lập bản thỏa thuận về tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân trong đó nêu rõ căn hộ này là tài sản của riêng bạn.

Văn bản này phải được công chứng tại Văn phòng/Phòng công chứng hoặc chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã, sau đó bạn gửi văn bản này cùng giấy tờ khác theo quy định của pháp luật tới cơ quan cấp Giấy chứng nhận thì cơ quan cấp Giấy chứng nhận sẽ cấp Giấy chứng nhận cho bạn đối với tài sản này và đó là tài sản riêng của bạn mặc dù nó được cấp trong thời kỳ hôn nhân.

**Câu 17:**

Thời gian qua Tổng cục Quản lý đất đai đã có **giải pháp, chính sách và cải cách hành chính gì để đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận?**

**Trả lời:**

**Ông Mai Văn Phấn**

Chào bạn! Để cải cách thủ tục hành chính, đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận tại các dự án phát triển nhà ở, với chức năng được Chính phủ giao, Tổng cục Quản lý đất đai (Bộ Tài nguyên và Môi trường) đã tham mưu để Chính phủ ban hành các quy định về trình tự thủ tục, thành phần hồ sơ, quy trình, thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các dự án phát triển nhà ở (Điều 31, Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP);

Tăng cường thanh tra, kiểm tra, hướng dẫn và tổ chức trao đổi với các địa phương về giải pháp xử lý đối với các trường hợp chủ đầu tư vi phạm pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai.

Thành lập đường dây nóng để thu nhận thông tin phản ánh của các tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận tại các dự án phát triển nhà ở.

**Câu 18:**

Xin hỏi ông Hà Quang Hưng, **người dân cần phải làm gì để tránh những rủi ro về pháp luật trước khi mua nhà tại các dự án?**

**Trả lời:**

**Ông Hà Quang Hưng**

Về vấn đề này, theo tôi trước khi mua nhà người dân cần lưu ý một số vấn đề sau:

Thứ nhất, đối với dự án bất động sản thì vấn đề pháp lý là rất quan trọng. Người dân trước khi mua nhà nên tham khảo ý kiến của luật sư hoặc đề nghị chủ đầu tư cung cấp các hồ sơ pháp lý có liên quan của dự án, như: quyết định chủ trương đầu tư, văn bản xác nhận thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai… Dự án đấy được cấp phép xây dựng chưa?. Đã xây xong móng, đã có văn bản của Sở Xây dựng cho phép bán nhà hình thành trong tương lai chưa? Có bảo lãnh của ngân hàng chưa?

Bên cạnh đó, quan tâm đến uy tín, năng lực của chủ đầu tư, bởi nếu cái “gốc” có vấn đề thì sau này rất dễ xảy ra trục trặc, vướng mắc.

**Câu 19:**

Tôi xin được hỏi Luật sư Nguyễn Hồng Bách:

**Chủ đầu tư chậm cấp sổ đỏ cho người dân thì có bị phạt không? Mức phạt cụ thể là bao nhiêu và có bị xử lý hình sự không?**

**Trả lời:**

**Luật sư Nguyễn Hồng Bách**

Về câu hỏi của bạn, tôi xin được trả lời như sau:

Theo quy đinh tại Điều 26, Nghị định 102/2014/NĐ-CP ngày 10 tháng 11 năm 2014 của Chỉnh phủ (hết hiệu lực từ ngày 05/1/2020) về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì Trường hợp tổ chức được Nhà nước giao đất xây dựng nhà ở để bán nhận trách nhiệm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, người nhận quyền sử dụng đất ở mà chậm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận kể từ ngày bàn giao nhà ở, đất ở thì hình thức và mức xử phạt như sau

1. Chậm làm thủ tục từ 03 tháng đến 06 tháng:

a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho dưới 30 hộ gia đình, cá nhân;

b) Phạt tiền từ trên 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 30 đến dưới 100 hộ gia đình, cá nhân;

c) Phạt tiền từ trên 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 100 hộ gia đình, cá nhân trở lên.

2. Chậm làm thủ tục từ trên 06 tháng đến 09 tháng:

a) Phạt tiền từ trên 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho dưới 30 hộ gia đình, cá nhân;

b) Phạt tiền từ trên 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 30 đến dưới 100 hộ gia đình, cá nhân;

c) Phạt tiền từ trên 100.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 100 hộ gia đình, cá nhân trở lên.

3. Chậm làm thủ tục từ trên 09 tháng đến 12 tháng:

a) Phạt tiền từ trên 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho dưới 30 hộ gia đình, cá nhân;

b) Phạt tiền từ trên 100.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 30 đến dưới 100 hộ gia đình, cá nhân;

c) Phạt tiền từ trên 300.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 100 hộ gia đình, cá nhân trở lên.

4. Chậm làm thủ tục từ trên 12 tháng trở lên:

a) Phạt tiền từ trên 100.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho dưới 30 hộ gia đình, cá nhân;

b) Phạt tiền từ trên 300.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 30 đến dưới 100 cá nhân;

c) Phạt tiền từ trên 500.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 100 hộ gia đình, cá nhân trở lên.

Kể từ ngày 05/1/2020, mức xử phạt về hành vi này được quy định cụ thể tại Điều 31 Nghị định 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 (thay thế Nghị định 102/2014/NĐ-CP ngày 10 tháng 11 năm 2014 của Chỉnh phủ) về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Theo Nghị định này, người vi phạm là chủ đầu tư có thể bị xử phạt với mực phạt lên tới 1 tỷ đồng.

Còn về việc bạn hỏi đối với trách nhiệm hình sự của chủ đầu tư thì việc chủ đầu tư không thực hiện cấp sổ đỏ cho người mua nhà không bị xử lý hình sự vì từ ngày 01/01/2018, ngày bộ luật Hình sự có hiệu lực pháp luật thì quy định của bộ luật Hình sự chỉ truy cứu trách nhiệm hình sự (33 tội danh) đối với pháp nhân thương mại nhưng không coi hành vi chậm cấp sổ đỏ là hành vi vi phạm pháp luật hình sự của pháp nhân thương mại.

**Câu 20:**

Thưa bà Thịnh, **hiện nay thời gian cấp giấy chứng nhận cho các dự án nhà ở có được rút ngắn không?**

**Trả lời:**

**Bà Phạm Thị Thịnh**

Trước thời điểm ngày 10 tháng 12 năm 2009 (ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP của Chính phủ) có hiệu lực thi hành, việc cấp Giấy chứng nhận nói chung do nhiều cơ quan triển khai thực hiện bao gồm các loại Giấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng. Do đó, thủ tục thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận có sự khác nhau. Từ thời điểm Nghị định số 88/2009/NĐ-CP đến trước khi thực hiện Luật Đất đai năm 2013 thì thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu là không quá 50 ngày (Điều 12 của Nghị định số 88/2009/NĐ-Cp).

Kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2009, trên địa bàn cả nước được thống nhất việc cấp Giấy chứng nhận theo một mẫu chung thống nhất do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định và được gọi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Việc quy định trên đã thống nhất cơ quan thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận, thống nhất về thành phần hồ sơ, về thời gian giải quyết thủ tục. Từ thời điểm đó đến nay, Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có nhiều nỗ lực cải cách thủ tục hành chính.

Thời gian giải quyết thủ tục đã được cắt giảm rất nhiều so với với trước đây, trong đó, đối với thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đã giảm xuống nhiều so với trước đây (không quá 30 ngày). Việc cải cách thủ tục hành chính trong công tác cấp Giấy chứng nhận đã góp phần tạo điều kiện thuận lợi, bảo đảm quyền lợi cho người dân khi mua nhà trong các dự án phát triển nhà ở.

**Câu 21:**

Tôi xin hỏi ông Hà Quang Hưng, **tại khu chung cư AZ Vân Canh Towers CT1 Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Bất Động Sản AZ. Cư dân đã nhận bàn giao nhà và vào ở ổn định từ tháng 6 năm 2016 đến nay, đã thành lập BQT và được UBND huyện Hoài Đức công nhận. Mặc dù cư dân đã làm hồ sơ và có nguyện vọng nộp trước bạ để được cấp sổ đỏ từ năm 2017 nhưng đã bị trả lại với lý do chưa nhận được hồ sơ của Chủ đầu tư. Cư dân có làm đơn hỏi và chủ đầu tư trả lời là do khu chung cư có 4 tòa mới làm xong 2 tòa nên chưa đủ điều kiện để làm sổ đỏ. Bây giờ cư dân muốn được cấp sổ đỏ thì phải làm những thủ tục gì?**

**Trả lời:**

**Ông Hà Quang Hưng**

Theo quy định tại khoản 7 Điều 26 Luật Nhà ở năm 2014 và khoản 4 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì: trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà cho người mua, chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận (sổ đỏ) cho người mua trừ trường hợp người mua tự nguyện đi làm thủ tục đề nghị cấp sổ đỏ.

Tại Điều 26 của Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai cũng quy định rõ chế tài xử phạt khi chậm cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (sổ đỏ). Theo đó, tổ chức được Nhà nước giao đất xây dựng nhà ở để bán nhận trách nhiệm làm thủ tục cấp “sổ đỏ”, nếu quá thời hạn quy định sẽ bị phạt tiền. Thời gian chậm cấp giấy chứng nhận được tính kể từ ngày bàn giao nhà ở, đất ở.

Tại khoản 3 Điều 57 của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản cũng quy định: phạt chủ đầu tư từ 250-300 triệu đồng khi không làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm sổ đỏ cho người dân hoặc không cung cấp hồ sơ pháp lý, giấy tờ liên quan cho người mua nhà ở.

Như vậy, pháp luật đã quy định chế tài nghiêm khắc đối với chủ đầu tư khi chủ đầu tư không làm thủ tục với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để cấp sổ đỏ cho người dân.

Trường hợp chủ đầu tư không làm thủ tục đề nghị cấp sổ đỏ cho người dân thì người dân có thể yêu cầu chủ đầu tư cung cấp các hồ sơ, pháp lý liên quan để người dân tự đi làm thủ tục đề nghị cấp sổ đỏ.

Hồ sơ đề nghị cấp sổ đỏ được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, cụ thể là, tại Điều 7 của Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

**Câu 22:**

**Việc chủ đầu tư cố tình kéo dài không thực hiện thủ tục cấp sổ cho người mua nhà. Chúng tôi có quyền đòi bồi thường không thưa ông? Về câu hỏi này tôi xin được hỏi Luật sư Nguyễn Hồng Bách**

**Trả lời:**

**Luật sư Nguyễn Hồng Bách**

Với những dự án vi phạm trật tự xây dựng, cố tình kéo dài không thực hiện thủ tục cấp sổ đỏ cho người mua nhà gây thiệt hại cho người mua nhà thì trước tiên bạn nên yêu cầu với chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ của mình.

Nếu chủ đầu tư vẫn cố tình không thực hiện nghĩa vụ thì bạn có quyền khởi kiện chủ đầu tư ra tòa án để đề nghị tòa án ra phán quyết buộc chủ đầu tư (người mà bạn cho rằng có hành vi xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bạn) phải thực hiện công việc, bồi thường thiệt hại do hành vi cố tình kéo dài không thực hiện thủ tục cấp sổ đỏ cho bạn.

**Câu 23:**

Dự án nào thì được cấp thời hạn sổ hồng lâu dài, những dự án nào thì sổ hồng được cấp có thời hạn?

**Trả lời:**

**Bà Phạm Thị Thịnh**

Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp. Tùy theo chế độ sử dụng đối với từng loại đất mà thời hạn sử dụng đất là lâu dài hay có thời hạn. Đất và đối tượng được sử dụng đất lâu dài hay có thời hạn được quy định tại Điều 125 của Luật Đất đai và Điều 126 của Luật Đất đai.

Đối với trường hợp chủ đầu tư được giao đất thực hiện trong các dự án phát triển nhà ở thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của dự án; tuy nhiên, người mua nhà trong các dự án phát triển nhà ở thì được sử dụng với thời hạn ổn định, lâu dài. Quy định này nhằm bảo đảm quyền lợi cho người dân có chỗ ở ổn định và được thể hiện cụ thể tại Điều 125 của Luật Đất đai (Khoản 1 Điều 125 của Luật Đất đai quy định: Đất ở do hộ gia đình, cá nhân sử dụng thuộc trường hợp đất sử dụng ổn định lâu dài; Khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai quy định: Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài. Bộ Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin để bạn đọc được biết.

**Câu 24:**

Tôi biết Báo TN&MT đang giao lưu về việc cấp sổ hồng nhưng tôi muốn hỏi một câu hơi “ngoài lề”. **Tôi mua chung cư Nhà ở xã hội ở quận Bình Chánh. Sau khi nhận bàn giao nhà ở hợp pháp từ chủ đầu tư thì bao lâu sau tôi nhận được giấy CNQSH nhà ở? Rất mong nhận được câu trả lời. Xin cảm ơn.**

**Trả lời:**

**Ông Hà Quang Hưng**

Về vấn đề này tôi xin trả lời như sau: Theo Luật Nhà ở năm 2014 và Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì trách nhiệm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với chung cư nhà ở xã hội được thực hiện như đối với các căn hộ nhà ở thương mại. Theo đó, trường hợp mua nhà ở xã hội, trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà cho người mua, chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho người mua, trừ trường hợp người mua tự nguyện đi làm thủ tục đề nghị cấp sổ đỏ.

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận được thực hiện theo pháp luật về đất đai.

**Câu 25:**

Chính phủ và Bộ TNMT đã có nhiều chỉ đạo tháo gỡ khó khăn trong việc cấp sổ hồng đối với những dự án có sai phạm. **Theo tinh thần với những hộ gia đình đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với chủ đầu tư thì nhà nước sẽ cấp sổ hồng. Sai phạm của chủ đầu tư sẽ tách bạch xử lý theo quy định của pháp luật. Nhưng việc thực thi chỉ đạo này đang bị chậm trễ, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân. Xin ông cho biết, trong thời gian tới, Bộ có hướng xử lý vấn đề này như thế nào?**

**Trả lời:**

**Ông Mai Văn Phấn**

Xin cám ơn bạn! Tôi trả lời câu hỏi của bạn như sau:

Thời gian qua, thực hiện sự chỉ đạo của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã đưa ra nhiều giải pháp để đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua nhà tại các dự án phát triển nhà ở. Tuy nhiên, việc tổ chức, triển khai tại các địa phương vẫn còn chậm làm ảnh hưởng lớn tới tâm lý của người mua nhà, trong thời gian tới, Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ tập trung vào một số nhiệm vụ cấp bách sau:

Yêu cầu các địa phương tập trung rà soát, phân loại các loại hình vi phạm tại từng dự án cụ thể. Đồng thời, đề xuất các giải pháp xử lý những vi phạm này. Trường hợp còn có khó khăn vướng mắc sẽ phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường để trao đổi thống nhất hoặc báo cáo Chính phủ đề xuất phương án xử lý nhằm giải quyết triệt để tình trạng này.

Bên cạnh đó, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra để làm rõ những sai phạm của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Yêu cầu các địa phương công khai, minh bạch thông tin các chủ đầu tư có vi phạm tại các dự án phát triển nhà ở. Đồng thời, tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến rộng rãi để người có nhu cầu mua nhà nắm rõ thông tin và quyết định trước khi mua.

**Câu 26:**

Tôi xin hỏi Tổng cục Quản lý Đất đai (Bộ Tài nguyên và Môi trường), Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng), **ai chịu trách nhiệm bồi thường cho người dân khi đã nộp phần lớn tiền thậm chí 100% tiền mua chung cư, nhưng chủ đầu tư vi phạm các vấn đề liên quan đến việc xây dựng chung cư, dẫn đến việc phải xử lý ngừng cấp sổ hồng cho dự án chung cư. Vd: trường hợp tại một số sai phạm căn hộ tại Mường Thanh**

**Trả lời:**

Việc vi phạm pháp luật nhà ở, xây dựng trách nhiệm thuộc chủ đầu tư. Trách nhiệm này đã được quy định cụ thể tại Điều 179 và Điều 180 của Luật Nhà ở (người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật; người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở nếu gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì ngoài việc bị xử lý theo quy định tại Điều 179 của Luật này còn phải bồi thường thiệt hại cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại). Trong trường hợp chủ đầu tư có vi phạm pháp luật thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ xem xét, quyết định xử lý theo quy định tại Khoản 5 Điều 72 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

**Câu 27:**

**Sắp tới, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà (sổ hồng) cho người mua căn hộ tại các khu chung cư mới có được tiến hành nhanh hơn không** thưa ông?

**Trả lời:**

**Ông Mai Văn Phấn**

Cám ơn câu hỏi của bạn! Thực hiện sự chỉ đạo của Chính phủ trong việc cải cách thủ tục hành chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chỉ đạo các địa phương tập trung ưu tiên nguồn lực để xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, dữ liệu đất đai sẽ được chia sẻ với các ban ngành có liên quan tới việc giải quyết cấp giấy chứng nhận. Đây là nền tảng cho việc cải cách các thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian thực hiện việc cấp giấy chứng nhận.

**Câu 28:**

Xin hỏi Luật sư Nguyễn Hồng Bách: **Bố mẹ tôi mới mua căn hộ chung cư 75 m2 đã có sổ hồng tại quận Sơn Trà, Đà Nẵng. Dự định tuần sau sẽ ra Phòng công chứng thực hiện mua bán và chuyển tên sổ hồng mang tên cả bố và mẹ tôi.**

**Vậy, mình mẹ tôi có thể có mặt làm các thủ tục liên quan được không? Tôi phải chuẩn bị những giấy tờ gì để thực hiện việc nhận chuyển nhượng và chuyển tên sổ hồng thành công?**

**Trả lời:**

**Luật sư Nguyễn Hồng Bách**

Thứ nhất: Về nguyên tắc bố bạn sẽ phải cùng mẹ bạn ra phòng công chứng để ký văn bản chuyển nhượng trước mặt công chứng viên (hoặc công chứng viên cũng có thể đến tận nhà bố mẹ bạn hoặc một nơi nào đó thuận tiện để thực hiện việc công chứng).

Nếu mẹ bạn muốn một mình đi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất đối với căn hộ chung cư 75m2 đang đứng tên cả bố và mẹ bạn thì bố bạn phải có giấy ủy quyền cho mẹ bạn để mẹ bạn đại diện cho bố bạn thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng.

Thứ hai: Về giấy tờ cần chuẩn bị để tới làm thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng bao gồm:

(i) Giấy chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu của bên mua và bên bán;

(ii) sổ hộ khẩu của bên mua và bên bán;

(iii) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

(iv) giấy chứng nhận đăng ký kết hôn của bố mẹ bạn.

Để đỡ mất thời gian cho việc chờ đợi, bạn nên gửi trước các thông tin liên quan tới căn hộ mua bán, các thông tin về nhân thân của người mua và người bán, sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân đến phòng công chứng để họ soạn thảo trước hợp đồng mua bán. Khi tới phòng công chứng bạn cần mang các bản chính các giấy tờ trên để công chứng viên đối chiếu giấy tờ so với các thông tin ghi trong hợp đồng chuyển nhượng căn hộ.

**Câu 29:**

Tôi xin hỏi Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản, **tôi muốn mua lại một căn hộ chung cư nhưng chưa có “sổ đỏ”. Liệu tôi có gặp rắc rối gì không khi làm giấy tờ chuyển nhượng? Vậy tôi mua như vậy có an toàn không và tôi phải làm gì để bảo đảm quyền lợi của tôi?Xin cảm ơn nhiều!**

**Trả lời:**

**Ông Hà Quang Hưng**

Về nội dung này tôi xin trả lời như sau: Theo quy định tại Khoản 2 điều 123 Luật Nhà ở năm 2014 thì: trường hợp bên mua nhà ở thương mại của chủ đầu tư nếu thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó và có nhu cầu thì được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở; bên nhận chuyển nhượng hợp đồng có trách nhiệm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư.

Trình tự, thủ tục chuyển nhượng, nội dung và mẫu văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định của của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 20 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

**Câu 30:**

Tôi xin hỏi Tổng cục Đất đai: **Qua công tác quản lý, Tổng cục nhận thấy những vi phạm dẫn tới khó cấp sổ đỏ cho người mua nhà ở các dự án nhà ở thương mại chủ yếu là những vi phạm nào của chủ đầu tư?**

**Trả lời:**

**Bà Phạm Thị Thịnh**

Tôi xin trả lời câu hỏi của bạn như sau: Quá trình thực hiện dự án phát triển nhà ở của chủ đầu tư trải qua nhiều bước, nhiều công đoạn với sự chi phối, áp dụng thực hiện nhiều pháp luật có liên quan, trong đó, chủ đầu tư một số dự án phát triển nhà ở có vi phạm ở một hoặc một số khâu của các pháp luật có liên quan như pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật về tài chính tín dụng. Cụ thể:

(1) Chưa làm xong thủ tục pháp lý về đất đai như: giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, … nhưng nhiều trường hợp chủ đầu tư đã giải thể hoặc sáp nhập, đổi tên, thay đổi loại hình doanh nghiệp;

(2) Chưa thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về đất đai hoặc chưa thực hiện việc giải chấp đối với quyền sử dụng đất nhưng đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở;

(3) Một số chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng không đúng quy định của pháp luật về xây dựng như: xây dựng không đúng giấy phép hoặc thiết kế, quy hoạch chi tiết được duyệt (xây dựng vượt diện tích, vượt số tòa, số căn, số tầng, xây không đúng vị trí, tự ý thay đổi mật độ xây dựng, công năng công trình); dự án nhà ở thấp tầng không xây dựng nhà để bán mà vẫn phân lô, bán nền dẫn đến bỏ hoang hóa đất nhiều năm, gây lãng phí đất đai;

(4) Có chủ đầu tư lợi dụng việc thu thuế chuyển nhượng tài sản (trước đây) và thuế thu nhập (hiện nay) để trì hoãn việc thực hiện trách nhiệm thủ tục cấp Giấy chứng nhận với cơ quan nhà nước nhằm thu lợi bất chính từ những người mua bán nhà bằng giấy tờ viết tay cần điều chỉnh đúng tên trên hợp đồng mua bán.