**TIỂU PHẨM LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2024. Số lượng 03 tiểu phẩm.**

**Người biên soạn: Vũ Văn Nhâm. Văn phòng Cục phổ biến, giáo dục pháp luật**

**TIỂU PHẨM 1**

**Tên tiểu phẩm: XÂY DỰNG HỆ THỐNG THÔNG TIN MINH BẠCH VÀ AN TOÀN TRONG NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN S (Xây dựng dựa trên quy định Luật kinh doanh bất động sản năm 2024)**

**Ngày viết: 13/12/2024**

**A. Nhân vật:**

* **Chị Lan** (Giám đốc công ty Bất động sản GreenLand)
* **Anh Tuấn** (Trưởng phòng IT, phụ trách công nghệ thông tin)
* **Chị Mai** (Trưởng phòng pháp lý)
* **Anh Minh** (Giám đốc phát triển dự án)
* **Chị Lan Anh** (Trưởng phòng tài chính)

**B. Bối cảnh:**

Công ty Bất động sản GoldenLand đang chuẩn bị triển khai một hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, nhằm tăng cường hiệu quả quản lý và khai thác thị trường, đồng thời đáp ứng các quy định của pháp luật về công nghệ thông tin và bảo mật dữ liệu. Hệ thống này sẽ bao gồm các chức năng như lưu trữ dữ liệu về nhà ở, các giao dịch bất động sản, các dự án, và các thông tin liên quan khác, với mục tiêu tạo ra một môi trường minh bạch và đáng tin cậy cho các giao dịch.

Công ty sẽ phối hợp chặt chẽ giữa các phòng ban công nghệ thông tin, pháp lý, tài chính và các bộ phận phát triển dự án để xây dựng và triển khai hệ thống. Đây là một dự án lớn đòi hỏi sự tham gia của nhiều bên liên quan, từ các cơ quan nhà nước đến các đối tác công nghệ.

**Chị Lan**: Chào các anh chị, cảm ơn mọi người đã có mặt trong cuộc họp ngày hôm nay. Như các anh chị đã biết, công ty chúng ta đang triển khai một dự án quan trọng: xây dựng và vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Mục tiêu của hệ thống này không chỉ giúp chúng ta nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý và khai thác dữ liệu, mà còn đảm bảo tuân thủ các yêu cầu của pháp luật về bảo mật thông tin. Vì vậy, tôi muốn nghe ý kiến đóng góp từ các phòng ban để dự án này có thể thực hiện thành công. Anh Tuấn, anh có thể chia sẻ cho tôi một số thông tin về yêu cầu kỹ thuật của hệ thống không?

**Anh Tuấn**: Dạ, chị Lan. Tại Điều 72 ***Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023***, quy định về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, cụ thể như sau:

*“1. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm tập hợp các thiết bị cơ bản như sau: thiết bị tính toán, thiết bị kết nối mạng, thiết bị an ninh, an toàn mạng và cơ sở dữ liệu, thiết bị lưu trữ, thiết bị ngoại vi và thiết bị phụ trợ, mạng nội bộ.*

*2. Hệ thống phần mềm để quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm: hệ điều hành, hệ quản trị cơ sở dữ liệu và phần mềm ứng dụng, phần mềm an ninh, an toàn mạng.*

*3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”*

**Chị Mai**: Chị Lan, có một vấn đề cần lưu ý nữa, tôi nghĩ tôi cần nhắc lại. Hệ thống của chúng ta phải đảm bảo tính minh bạch, đồng bộ, và có thể kết nối liên thông với các cơ sở dữ liệu khác. Tại khoản 1 Điều 73 ***Luật kinh doanh bất động sản*** năm 2023 quy định về cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản như sau:

*“1. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng phù hợp với khung kiến trúc Chính phủ điện tử Việt Nam, kiến trúc chính quyền điện tử ở địa phương, đáp ứng chuẩn về cơ sở dữ liệu, các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, công nghệ thông tin, định mức kinh tế - kỹ thuật.”*

Theo tôi, nội dung cơ sở dữ liệu phải bao gồm nhiều thông tin, ví dụ như: Văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở và thị trường bất động sản; Các chương trình phát triển nhà ở và các chương trình hỗ trợ nhà ở; Thông tin về các dự án bất động sản, số lượng giao dịch, giá trị giao dịch, hợp đồng kinh doanh nhà ở,…

**Chị Lan**: Vậy là chúng ta cần đảm bảo hệ thống của mình không chỉ lưu trữ thông tin giao dịch, mà còn phải chứa các dữ liệu về pháp lý và các chương trình phát triển nhà ở, đúng không chị Mai?

**Chị Mai**: Đúng vậy, chị Lan. Hệ thống này không chỉ cần tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật mà còn phải đảm bảo đầy đủ giá trị pháp lý khi được cơ quan nhà nước xác thực điện tử. Điều này có nghĩa là các thông tin trong cơ sở dữ liệu của chúng ta phải được xác thực để đảm bảo tính chính xác và hợp pháp. Căn cứ Điều 74 ***Luật Kinh doanh bất động sản*** 2023 quy định:

*“1. Thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản có giá trị pháp lý như văn bản giấy khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác thực điện tử theo quy định của Luật Giao dịch điện tử.*

*2. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, ngành, địa phương, cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện kết nối liên thông cơ sở dữ liệu chuyên ngành bao gồm: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu về công chứng và cơ sở dữ liệu khác có liên quan để cập nhật, chia sẻ, khai thác, sử dụng thông tin với cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản. Việc kết nối liên thông phải bảo đảm hiệu quả, an toàn, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.*

*3. Bộ Xây dựng có trách nhiệm sau đây:*

*a) Tổ chức xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;*

*b) Xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước;*

*c) Kết nối, chia sẻ thông tin từ cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản với các hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu các Bộ, cơ quan ngang Bộ, địa phương và cung cấp thông tin cho các tổ chức, cá nhân;*

*d) Công bố công khai thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước thuộc hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.*

*4. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, ngành, cơ quan có liên quan có trách nhiệm kết nối, chia sẻ số liệu, kết quả điều tra cơ bản và các thông tin có liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản cho Bộ Xây dựng để cập nhật, bổ sung vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm:*

*a) Thông tin, dữ liệu về vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản;*

*b) Thông tin, dữ liệu về dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản;*

*c) Thông tin, dữ liệu về phát hành trái phiếu doanh nghiệp liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản;*

*d) Thông tin, dữ liệu về thuế đối với hoạt động kinh doanh bất động sản;*

*đ) Thông tin, dữ liệu về đất đai đối với việc cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;*

*e) Thông tin, dữ liệu về số lượng giao dịch, giá trị giao dịch bất động sản được thực hiện công chứng, chứng thực;*

*g) Thông tin, dữ liệu từ các chương trình điều tra, thống kê cấp quốc gia về nhà ở.*

*5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm sau đây:*

*a) Tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trong phạm vi của địa phương;*

*b) Công bố công khai và chịu trách nhiệm về thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi của địa phương thuộc hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;*

*c) Kết nối, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trong phạm vi của địa phương cho các cơ quan, tổ chức.*

*6. Các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, chính xác, đúng thời hạn các thông tin, số liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.*

*7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”*

**Chị Lan Anh:** Đúng vậy, một trong những vấn đề quan trong để đảm bảo rằng dữ liệu trong hệ thống thông tin luôn được cập nhật và phản ánh chính xác tình hình thực tế đó là việc các tổ chức nhân có liên quan phải cung cấp đầy đủ, chính xác và đúng thời hạn các thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản như các thông tin về dự án, các số liệu liên quan đến vốn đầu tư, thuế,… như quy định tại khoản 6 chị Mai vừa nêu trên.

**Anh Minh:** Đúng vậy. Việc cung cấp thông tin đầy đủ, chính xác và đúng thời thời hạn có thể giúp chúng ta cập nhật cơ sở dữ liệu kịp thời nhằm xây dựng một hệ thống dữ liệu thống nhất, liên kết với nhau. Đồng thời thể thể bảo vệ quyền lợi của các đối tác, tránh các hành vi gian lận, lừa đảo hay sự bất đồng về thông tin trong giao dịch bất động sản.

**Chị Lan Anh**: Chị Lan, tôi nghĩ rằng chúng ta cũng nên nghiên cứu các mô hình hợp tác với các đối tác tư nhân để cùng đầu tư vào hệ thống công nghệ, giảm bớt gánh nặng tài chính cho công ty. Ngoài ra, chúng ta cũng cần một kế hoạch chi tiết về việc cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu, để có thể thu hồi một phần chi phí từ các dịch vụ này. Ví dụ, chúng ta có thể thu phí từ các tổ chức, cá nhân muốn khai thác dữ liệu từ hệ thống. Theo quy định tại ***Điều 76 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023*** quy định việc xây dựng và vận hành hệ thống thông tin này sẽ được cấp kinh phí từ ngân sách nhà nước, cụ thể:

*“1. Kinh phí phục vụ cho các hoạt động xây dựng, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác; điều tra, thu thập thông tin; xây dựng cơ sở dữ liệu và duy trì hoạt động thường xuyên của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được sử dụng từ nguồn ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về đầu tư công và nguồn khác theo quy định của pháp luật.*

*2. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực tham gia trong việc đầu tư xây dựng, cung cấp dịch vụ hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; cung cấp các phần mềm ứng dụng trong việc xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản và khai thác thông tin, dữ liệu.*

*3. Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định việc sử dụng kinh phí để xây dựng, điều tra thu thập thông tin, cập nhật, duy trì, vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; hướng dẫn xác định giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật về giá; hướng dẫn quản lý và sử dụng số tiền thu được từ cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.”*

**Chị Lan**: Đúng, chị Lan Anh. Việc này cũng sẽ giúp chúng ta có thêm nguồn thu để duy trì và phát triển hệ thống. Tôi đồng ý với ý tưởng của chị, chúng ta sẽ cần một báo cáo chi tiết về kinh phí và các nguồn tài trợ khả thi cho dự án này.

**Anh Minh**: Chị Lan, tôi muốn bổ sung thêm một chút về mặt thực tế. Hệ thống này không chỉ giúp chúng ta quản lý thông tin về các dự án và giao dịch, mà còn có thể hỗ trợ phân tích thị trường bất động sản, giúp chúng ta có thể dự đoán xu hướng giá trị và nhu cầu của khách hàng. Tuy nhiên, điều này đòi hỏi phải có một hệ thống cơ sở dữ liệu mạnh mẽ và có khả năng xử lý thông tin lớn. Các thông tin về thị trường và dự án cũng cần được cập nhật thường xuyên để chúng ta có cái nhìn chính xác về diễn biến thị trường.

**Anh Tuấn**: Chị Lan, để triển khai dự án này, chúng ta cũng cần có một nhóm chuyên gia công nghệ thông tin để phát triển phần mềm và triển khai các hệ thống bảo mật nữa. Ngoài ra, chúng ta cần có các hệ thống sao lưu dữ liệu để đảm bảo dữ liệu không bị mất mát trong quá trình vận hành.

**Chị Lan**: Tôi đồng ý. Anh Minh, anh Tuấn và chị Mai sẽ cùng nhau xây dựng một kế hoạch triển khai chi tiết, bao gồm cả việc lựa chọn các đối tác công nghệ và xác định các chi phí cần thiết. Chị Mai, chị cũng cần đảm bảo rằng tất cả các quy trình pháp lý đều được thực hiện đầy đủ. Về phần tài chính, chị Lan Anh sẽ làm việc với các cơ quan chức năng để chuẩn bị các báo cáo cần thiết nhé.

**Chị Mai**: Vâng, chị Lan. Tôi sẽ phối hợp với các cơ quan nhà nước để đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định về pháp lý. Đồng thời, tôi sẽ đảm bảo rằng hệ thống thông tin của chúng ta được cập nhật và xác thực theo các yêu cầu của pháp luật.

**Chị Lan Anh**: Vậy là chúng ta sẽ có một hệ thống thông tin đầy đủ, an toàn và minh bạch. Tôi tin rằng đây là bước đi quan trọng để chúng ta không chỉ tuân thủ quy định pháp luật mà còn tạo ra một môi trường kinh doanh bền vững cho công ty.

**Chị Lan**: Cảm ơn các anh chị đã đóng góp ý kiến. Đây là một dự án quan trọng, không chỉ giúp công ty chúng ta nâng cao hiệu quả công việc mà còn giúp chúng ta tạo ra một môi trường giao dịch bất động sản minh bạch và an toàn. Với sự phối hợp chặt chẽ của mọi người, tôi tin rằng chúng ta sẽ triển khai dự án này thành công và đúng tiến độ. Mọi người đều có vai trò quan trọng trong việc xây dựng một hệ thống thông tin vững mạnh, bảo mật và tiện ích. Tôi sẽ họp lại với các anh chị sau khi có báo cáo chi tiết từ các bộ phận.

**TIỂU PHẨM 2**

**Tên tiểu phẩm : "RẮC RỐI HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG: ĐỪNG CHỦ QUAN VỚI PHÁP LÝ!"?**

**Ngày viết: 15/12/2024**

**Nhân vật:**

* Minh: Chủ hợp đồng mua căn hộ tương lai.
* Tâm: Người muốn mua lại hợp đồng từ Minh.
* Hùng: Luật sư tư vấn pháp lý.
* Bà Lan: Đại diện chủ đầu tư dự án.
* Thịnh: Một người khác tuyên bố quyền lợi liên quan đến hợp đồng của Minh.

**Nội dung tiểu phẩm**

Tại quán cà phê nhỏ góc phố, Minh và Tâm ngồi trò chuyện về hợp đồng mua căn hộ mà Minh đang sở hữu. Tâm vừa tìm hiểu xong dự án và muốn mua lại hợp đồng từ Minh để tiết kiệm thời gian.

**Tâm:** Anh Minh, căn hộ anh đặt cọc ở dự án ABC là hay đó, lại hợp giá tiền em định mua. Anh tính chuyển nhượng hợp đồng luôn chứ?

**Minh:** Ừ, anh cũng định chuyển nhượng. Chỉ là... trước đây anh có vay tiền của anh Thịnh, anh dùng hợp đồng này làm tài sản đảm bảo. Dù anh đã trả hết, anh vẫn hơi lo vì chưa làm giấy tờ rõ ràng.

**Tâm:** Hả? Anh lấy hợp đồng mua bán làm tài sản đảm bảo? Vậy có ảnh hưởng gì không? Em sợ rủi ro.

**Minh:** Chắc không sao đâu, vì hợp đồng này vẫn đứng tên anh, anh chưa thế chấp chính thức ở đâu cả. Nhưng anh nghĩ nên hỏi luật sư Hùng để chắc chắn.

**Tâm:** Đúng rồi, anh Hùng rành luật, mình cứ ra hỏi xem thế nào. Em muốn mọi thứ rõ ràng, chứ lỡ có tranh chấp, em không yên tâm.

(Thế là cả hai quyết định đến gặp luật sư Hùng để được tư vấn.)

***Cảnh 1: Văn phòng luật sư***

(Minh và Tâm cùng đến gặp luật sư Hùng để nhờ tư vấn về chuyển nhượng hợp đồng.)

**Minh:** Anh Hùng ơi, em đang khá ưng dự án ABC, có hợp đồng mua căn hộ. Giờ em muốn chuyển nhượng cho anh Tâm, mà có chút lấn cấn anh ạ

**Hùng:** Em nói rõ xem nào.

**Minh:** Trước đây em có vay tiền của anh Thịnh và dùng hợp đồng này làm tài sản đảm bảo, có viết giấy tay. Nhưng sau đó em trả xong rồi, không còn nợ gì.

**Hùng:** Giấy tay đó còn giữ không?

**Minh:** Em không giữ, mà anh Thịnh cũng chẳng trả lại cho em.

**Tâm:** Nghe thế hơi lo đấy anh Hùng. Có khi nào phát sinh rắc rối không?

**Hùng:** Chắc chắn là có thể. Để tôi kiểm tra xem hợp đồng của Minh có bị kê biên hay thế chấp không. Chúng ta cần làm việc kỹ với chủ đầu tư nữa.

***Cảnh 2: Văn phòng chủ đầu tư***

(Minh, Tâm, và luật sư Hùng gặp bà Lan.)

**Bà Lan:** Chào các anh, việc chuyển nhượng hợp đồng của anh Minh sang cho anh Tâm, bên tôi sẽ hỗ trợ. Nhưng trước tiên, tôi cần kiểm tra tình trạng hợp đồng.

(Bà Lan tra cứu thông tin hợp đồng, khuôn mặt bà nghiêm lại.)

**Bà Lan:** Tôi thấy hợp đồng này đã bị tạm dừng giao dịch vì có thông báo từ anh Thịnh. Anh ấy cho rằng hợp đồng thuộc quyền lợi của mình và đang yêu cầu giải quyết.

**Minh:** Nhưng em đã trả hết tiền cho anh Thịnh rồi mà!

**Hùng:** Chị Lan, vậy tình trạng hiện tại của hợp đồng này là gì?

**Bà Lan:** Theo quy định tại Điều 50 Luật Kinh doanh Bất động sản 2023: *Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải bảo đảm các điều kiện sau đây:*

*a) Thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;*

*b) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc có tranh chấp về hợp đồng nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;*

*c) Nhà ở, công trình xây dựng thuộc hợp đồng mua bán, thuê mua không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý;*

*d) Có hợp* đồng mua bán, thuê mua được xác lập theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Theo đó, hợp đồng muốn được chuyển nhượng phải không có tranh chấp. Nhưng hiện tại, do có thông báo từ anh Thịnh, nên bên tôi không thể xác nhận cho việc chuyển nhượng.

**Tâm:** Vậy giờ làm sao để xử lý?

**Hùng:** Minh à, em cần làm rõ việc này với anh Thịnh. Nếu thực sự đã thanh toán xong, phải yêu cầu anh ấy rút lại thông báo với chủ đầu tư. Nếu không, em cần đưa vấn đề ra tòa để giải quyết tranh chấp hợp pháp.

***Cảnh 3: Cuộc đối chất với Thịnh***

(Minh và luật sư Hùng gặp Thịnh để làm rõ sự việc.)

**Minh:** Anh Thịnh, em đã trả hết tiền vay của anh rồi. Tại sao anh vẫn giữ giấy tay và gửi thông báo đến chủ đầu tư?

**Thịnh:** Đúng là em trả tiền, nhưng em quên mất lãi phạt 10 triệu. Em vẫn giữ giấy tay vì em thấy em chưa được thanh toán đầy đủ.

**Hùng:** Anh Thịnh, giấy tay không có giá trị pháp lý ràng buộc hợp đồng mua bán bất động sản. Anh không có quyền giữ lại quyền lợi liên quan đến hợp đồng này. Nếu anh thấy thiệt hại, anh có thể kiện Minh ra tòa về khoản tiền lãi, nhưng không thể giữ quyền tranh chấp hợp đồng.

**Thịnh:** Nhưng…

**Hùng:** Nếu anh không rút lại thông báo, anh có thể bị kiện ngược lại vì cản trở giao dịch hợp pháp và gây thiệt hại. Vì theo khoản 2 Điều 51 Luật Kinh doanh bất động sản quy định rõ: “*2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục kế thừa để tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, bên thuê mua công trình xây dựng có sẵn với chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng”* Anh nên suy nghĩ kỹ.

**Thịnh:** Thôi được, tôi sẽ rút lại thông báo.

***Cảnh 4: Hoàn tất chuyển nhượng***

(Minh, Tâm, và bà Lan ngồi tại văn phòng chủ đầu tư.)

**Bà Lan:** Anh Thịnh đã rút lại thông báo, và hợp đồng này không còn tranh chấp. Chúng tôi xác nhận việc chuyển nhượng từ anh Minh sang anh Tâm.

**Tâm:** Cuối cùng cũng xong!

**Hùng:** Đây là bài học quan trọng:

Thứ nhất, Không dùng tài sản không rõ pháp lý làm đảm bảo khi vay mượn.

Thứ hai, Phải kiểm tra kỹ trạng thái pháp lý của hợp đồng trước khi chuyển nhượng.

**Minh:** Em cảm ơn anh Hùng nhiều. Nếu không nhờ anh, chắc em còn vướng thêm lùm xùm.

**TIỂU PHẨM 3**

**Tên tiểu phẩm : " LÚC KHÓ KHĂN, ĐÙM BỌC NHAU MỘT CHÚT (Tiểu phẩm về Luật Kinh doanh bất động sản 2023)**

**Ngày viết: 18/12/2024**

1. **Nhân vật**

* Chi (Người thuê nhà)
* Xuân: Khách quen hay mua hàng nhà Chi
* Bà Thu (Chủ nhà)

1. **Nội dung tiểu phẩm:**

Chi là người ở quê lên Hà Nội lập nghiệp đã 03 năm. Hiện tại đang kinh doanh mặt hàng gốm sứ tại một căn nhà nhỏ ở Ngõ Huế. Căn nhà này Chi thuê của bà Thu từ thời điểm mới lên Hà Nội.

Vào một buổi sáng ngày cuối năm, Chi đang hì hụi, cặm cụi lau dọn đồ đạc trong cửa hàng để chuẩn bị đón khách, chị Xuân- khách quen hay mua hàng nhà Chi ít hoa quả qua cửa hàng Chi ngồi tám chuyện

**Xuân:** Chi à, sáng nay chị đi chợ, có nhiều hoa quả tươi ngon lắm, chị mang qua cho em một ít hoa quả để thắp hương ban ông thần tài này. Túi này để thắp hương, túi này để chị em mình bổ ăn luôn *(Chị Xuân vừa nói bày hoa quả để thắp hương đặt lên ban thờ, túi hoa quả con lại đưa cho Chi để bổ)*

**Chi:** Cảm ơn chị Xuân nhiều ạ.Chị Xuân lúc nào cũng quan tâm em hết, có hoa quả ngon gì cũng nhớ đến em. Nào, nào chị ngồi đây ngồi đây để em gái được rót nước, bổ hoa quả cho chị ăn *(Vừa nói Chi vừa rót nước mời chị Xuân ngồi)*

**Xuân:** Haha. Trà em gái chị pha có khác, thơm, ngon, đậm đà quá, trà ngon thế này là chị uống nhiều lại mất ngủ đấy. *(Chị Xuân cười đùa)*

**Chi:** Aaaaa…*(Chi gọt hoa quả không tập trung nên bị dao cứa vào tay)*

**Xuân:** *(Liền chạy qua lấy băng ugo để băng vết đứt tay cho Chi)* Em gái chị suy nghĩ gì sao mà gọt hoa quả bất cẩn thế. Hay đang suy tư anh nào nên phân tán tư tưởng hả *(Chị Xuân mắng yêu)*

**Chi:** Em đang đau tay lắm đây này mà chị cứ trêu em thôi. *(Cười)* Nào có anh nào làm em suy tư được. Em đang nghĩ công việc kinh doanh nhiều quá nên bị phân tâm thôi chị ạ *(Chi chia sẻ)*

**Xuân:** Sao thế? Việc kinh doanh của em dạo này như thế nào, chả thấy em kể gì, nói chị nghe xem có giúp gì được không?

**Chi:** Chả là 02 tháng trước, có khách hàng doanh nghiệp đặt mua bên cửa hàng em 10.000 bình gốm sứ in logo doanh nghiệp kèm dòng chữ*“Thuận buồm xuôi gió”* để làm quà tặng. Khách đặt bình tráng men không bóng, nhưng do sơ xuất nên em đặt sản xuất mã có bóng. Khi hàng về, bên doanh nghiệp kia không lấy hàng, không thanh toán với lý họ bình không đúng mẫu mã yêu cầu và không sử dụng được. Chỉ vì sơ suất nhỏ như vậy mà giờ em đau đầu quá chị ạ, tiền sản xuất bình em vẫn phải trả cho xưởng, mà tiền của khách cũng không thu được, giờ còn chậm tiền thuê mặt bằng 02 tháng rồi chị ạ.

Hôm qua bà Thu - Chủ mặt bằng vừa qua báo nếu trong tuần này em không trả tiền thuê mặt bằng thì bà Thu sẽ chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng và em phải dọn đi chỗ khác để bà cho người khác thuê. Em đang lo không được thuê mặt bằng nữa quá chị ạ *(Chi buồn bã chia sẻ)*

**Xuân:** Ui, sao giờ chị hỏi mới kể cho chị. Nếu kẹt tiền quá thì chị cho em mượn, khi nào có trả cho chị sau cũng được.

**Chi:** Tiền thuê mặt bằng nhiều nên em cũng ngại không dám hỏi mượn chị. Giờ em cũng đang tìm phương án để bán số bình em đặt lỗi kia để thu hồi vốn trong thời gian sớm nhất. Mà chị biết đây, bình in logo doanh nghiệp rồi nên khó bán lắm, nếu là bình trơn thì còn dễ xử lý hơn.

**Xuân:** Theo chị em tập trung xử lý hàng tồn để thu hồi vốn trước đi. Phần mặt bằng chỗ bà Thu thì chưa quá lo đâu em ạ. Hiện tại em chậm tiền thuê nhà 02 tháng so với thời điểm thanh toán, có vi phạm nghĩa vụ của bên thuê nhưng chưa đến mức bà Thu được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng

Vì theo điểm g, khoản 1, Điều 18 Luật Kinh doanh bất động sản 2023, bà Thu chỉ có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng khi em có hành vi “chậm thanh toán tiền thuê từ 03 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng” mà không có sự đồng ý của bên cho thuê là bà Thu

**Chi:** Thật hả chị? *(Chi mừng rỡ xen lẫn ngạc nhiên hỏi)*

**Xuân:** Thật em ạ. Pháp luật về kinh doanh bất động sản có quy định rõ.

Mà chị giả sử em đã chậm nộp tiền thuê quá 03 tháng - vi phạm về nghĩa vụ thanh toán phải thực hiện theo hợp đồng, bà Thu có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê với em nhưng phải thông báo cho em trước 30 ngày để em được biết thay vì báo trước 1 tuần là không phù hợp với quy định của pháp luật. Cái này được quy định tại thì điểm g, khoản 1, Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 em ạ. Cụ thể

*“Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng. Trường hợp bên thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng thì bên cho thuê được đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhưng phải thông báo cho bên thuê trước 30 ngày nếu các bên không có thỏa thuận khác”*

Chị nghĩ bà Thu là người kinh doanh bất động sản nên sẽ hiểu biết và tuân thủ đúng các quy định về kinh doanh bất động sản, sẽ không đột nhiên không cho em thuê mặt bằng mà không có căn cứ đâu. Bà Thu nói vậy để giục em sớm đóng tiền thuê nhà thôi.

**Chi:** Em cũng không biết nữa chị ạ. Vì hôm trước em thấy bà Thu gọi thợ đến ngắm nghía, đo đạc trong cửa hàng em một hồi lâu, hình như có dự định định cải tạo, sửa chữa lại chỗ em đang thuê để cho khách mới đến thuê đó ạ *(Chi vẫn lo lắng chia sẻ).*

**Xuân:** Thế, cho chị hỏi đợt này mặt bằng em thuê có gì hỏng hóc cần sửa chữa không?

**Chi:** Để em nghĩ xem. Em thấy mọi thứ trong cửa hàng vẫn tốt đấy chứ.

À, đúng rồi, tháng trước em có bảo với bà Thu khả năng đường ống nước bị hở, rò rỉ đâu đấy, vì nước dùng ít mà tiền nước quá cao chị ạ, không hợp lý chút nào. *(Chi dừng một lúc để suy nghĩ)*

**Xuân:** Theo chị, do em có ý kiến về đường ống nước nên, bà Thu đang thực hiện nghĩa vụ đã bảo trì, sửa chữa đường ống nước của bên cho thuê theo quy định tại điểm e, khoản 1, Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản 2024 về Nghĩa vụ của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn:

*“Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định trong thời hạn thuê; bảo trì, sửa chữa theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường”*

Từ đó đảm bảo cho việc em sử dụng ổn định mặt bằng trong thời hạn thuê.

Còn nếu trong trường hợp, bà Thu gọi thợ đến để cải tạo, nâng cấp nhà ở mà không hỏi ý kiến của em, gây ảnh hưởng tới em, thì bà Thu đang thực hiện không đúng quyền của bên cho thuê được quy định tại điểm đ, khoản 2, điều 18 Luật Kinh doanh bất động sản 2024

*“Cải tạo, nâng cấp nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho thuê khi được bên thuê đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho bên thuê”*

Nhưng thôi, em không phải lo lắng nhiều thế đâu. Trước mắt phải em tập trung gom tiền mặt bằng để trả cho bà Thu trong thời gian sớm nhất nhé, đảm bảo thời hạn thanh toán trong hợp đồng. *(Xuân ân cần khuyên nhủ)*

**Chi:** Dạ vâng chị a. Em vẫn đang tính phương án đây mà chưa có cách nào *(Chi vẫn lo lắng không thôi)*

Reng reng reng, tiếng điện thoại của Chi gieo

**Chi:** Dạ alo ạ….Dạ vâng ạ…Thật ạ….Em cảm ơn anh ạ…Có gì chiều tối em với anh gặp nhau trao đổi kỹ hơn nhé ạ! *(Chi nét mặt vui sướng trả lời điện thoại)*

**Xuân:** Có chuyện gì vậy em. Có khách hàng mới à em? Thấy vui ra mặt chưa kìa

**Chi:** Chị ơi, khách hàng doanh nghiệp trước bên em họ có gọi điện trao đổi, họ biết em đang tồn rất nhiều bình in lỗi đợt trước, gặp khó khăn trong việc xử lý hàng tồn nên họ giới thiệu cho em một nhà vườn quất để làm việc. Bên nhà vườn này họ cần thu mua số lượng lớn bình gốm ứ còn sử dụng được để trồng quất bán Tết, logo trên bình có hay không cũng không ảnh hưởng. Chiều tối nay hẹn gặp để bàn giao bình và thanh toán*. (Chi vui mừng chia sẻ)*

**Xuân:** Thế tốt quá rồi em gái ơi. Vậy là không phải lo về tiền thuê nhà và về xử lý hàng tồn nữa nhé.

**Chi:** Ôi em mừng quá chị ạ. Chắc nhờ có hoa quả tươi chị mang sang thắp hương mà các cụ phù hộ, mang lại may mắn cho em. Một buổi sáng mà em vừa giải quyết được vấn đề hàng tồn, vừa được thu nhận các thông tin bổ ích có liên quan đến pháp luật kinh doanh bất động sản. Tuyệt vời quá chị ạ. Thực sự cảm ơn chị nhiều lắm. Giờ chị cho em mời chị đi ăn thay cho lời cảm ơn của em nhé

**Xuân:** Hahaha. Em gái than yêu mời chị nỡ lòng nào từ chối. Cùng đi nào

Rồi hai chị em cùng dọn dẹp, đóng cửa hàng, khoác vai nhau đi ăn trong tiếng cười nói vui vẻ…

**- HẾT -**