

MỘT SỐ GÓP Ý DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN SỬA ĐỔI NHẪM HẠN CHẾ RỦI RO ĐỐI VỚI BÊN MUA TRONG GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN KHÔNG BẮT BUỘC CÔNG CHỨNG

● NGUYỄN THỊ BÍCH MAI

TÓM TẮT:

Nội dung bài viết chủ yếu phân tích các vấn đề sau: (i) rủi ro pháp lý đối với bên mua trong giao dịch bất động sản không bắt buộc công chứng; (ii) một số quy định pháp luật về giao dịch bất động sản không bắt buộc công chứng theo Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi và (iii) kiến nghị.

Từ khóa: dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản, công chứng, giao dịch bất động sản, bên mua, rủi ro pháp lý.

1. Rủi ro pháp lý đối với bên mua trong giao dịch bất động sản không bắt buộc công chứng

Theo Từ điển Luật học, rủi ro là sự thiệt hại, trở ngại có thể xảy ra¹. Như vậy, rủi ro pháp lý đối với bên mua trong giao dịch bất động sản (BDS) không bắt buộc công chứng chính là những thiệt hại, trở ngại có thể xảy ra với bên mua nếu giao dịch BDS không công chứng. Từ phân tích trên, chúng ta nhận thấy, nếu giao dịch BDS không bắt buộc công chứng thì bên mua sẽ gặp phải một số rủi ro pháp lý, vì trong trường hợp này, hoạt động công chứng đã không thể phát huy được vai trò ưu việt của mình đối với bên mua. Theo Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đều không bắt buộc

thực hiện công chứng đối với một số giao dịch về BDS mà có một bên trong hợp đồng và giao dịch là các chủ thể kinh doanh BDS thì không bắt buộc phải công chứng. Với quy định trên, các giao dịch phổ biến như của tổ chức hoạt động kinh doanh BDS là mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng, cho thuê mua BDS pháp luật không bắt buộc phải thực hiện công chứng. Từ đây, đã phát sinh nhiều bất ổn cho người dân nhất là bên mua, nhà nước và thị trường BDS.

Trong giao dịch BDS nói chung, bên mua thông thường được xác định là bên yếu thế hơn, họ luôn là bên đối mặt với nhiều rủi ro tiềm ẩn hơn từ giao dịch BDS. Theo một nghĩa chung nhất, bên yếu thế là chủ thể mà trong những hoàn cảnh giống nhau

khi tham gia vào một quan hệ pháp luật thì họ luôn gặp những bất lợi hơn so với bên khác trong cùng một hoàn cảnh². Nói cách khác, những đối tượng này phải thực hiện theo một cách hoàn toàn bất lợi với họ trong quan hệ đó. Rủi ro pháp lý đối với bên mua trong giao dịch BĐS không bắt buộc công chứng cơ bản như sau:

Thứ nhất, quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua bị vi phạm. Quyền quan trọng nhất của bên mua BĐS là được nhận nhà, đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng. Do giao dịch BĐS không bắt buộc công chứng, nên giá trị thi hành của giao dịch không được đảm bảo chặt chẽ, nếu bên bán không thiện chí, không thực hiện nghĩa vụ giao nhà, đất đúng như thỏa thuận thì bên mua có thể vừa mất tiền lại không nhận được nhà đất. Đây là rủi ro lớn nhất đối với bên mua. Trên thực tế, có nhiều trường hợp mua bán nhà chỉ qua giấy tờ viết tay, khi có tranh chấp xảy ra, hợp đồng này sẽ bị tòa án tuyên bố vô hiệu, người mua nhà có nguy cơ mất trắng cả nhà và tiền bạc, công sức bỏ ra³. Hậu quả để lại là nhiều khách hàng bị mất một khoản tiền lớn vốn phải tích cóp trong một thời gian dài mới có được hoặc là phải “gánh” khoản vay ngân hàng gồm cả trả lãi vay và nợ gốc⁴. Tuy nhiên, nếu giao dịch BĐS đó có công chứng theo quy định thì quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua sẽ được bảo vệ tốt hơn, vì giao dịch BĐS được công chứng có giá trị thi hành, là căn cứ bảo vệ sự ngay tình của bên mua khi tham gia giao dịch. Trong trường hợp này, bên bán không thực hiện đúng nghĩa vụ, không bàn giao nhà đất đúng như thỏa thuận, bên mua có quyền yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền liên quan áp dụng biện pháp cưỡng chế cần thiết buộc bên bán thực hiện mà không cần đặt lại vấn đề xem xét hiệu lực của giao dịch đã được công chứng⁵. Nếu bên bán không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình, bên mua có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, trừ trường hợp các bên tham gia giao dịch có thỏa thuận khác. Giá trị thi hành của giao dịch BĐS được công chứng không chỉ đối với bên mua, bên bán, mà còn có giá trị bắt buộc thi hành đối với cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân khác

có liên quan. Do đó, để hạn chế rủi ro mất tiền mà lại không được nhận nhà, đất cho bên mua, đảm bảo công bằng xã hội, bảo vệ bên yếu thế, cũng như góp phần minh bạch thông tin trong thị trường BĐS, các giao dịch về BĐS cần phải có sự xác nhận của một bên hoàn toàn độc lập, không phụ thuộc về mặt lợi ích với các chủ đầu tư kinh doanh BĐS và đó chính là vai trò của các tổ chức hành nghề công chứng thực hiện.

Thứ hai, tổn thất thiệt hại đối với bên mua do tranh chấp phát sinh. Đây là rủi ro tiếp theo bên mua có thể gặp phải sau khi đối mặt với rủi ro đã đề cập là bên bán nhận tiền nhưng không bàn giao BĐS cho bên mua. Lúc này, mục đích và lợi ích của bên mua khi tham gia giao dịch BĐS không đạt được, nên tranh chấp xảy ra là điều khó tránh khỏi. Nếu giao dịch BĐS thuộc trường hợp không bắt buộc công chứng, trong khi bên mua lại thiếu hiểu biết pháp luật, thì bên bán sẽ dễ dàng lợi dụng kẽ hở để vi phạm, cố tình trục lợi, huy động vốn của bên mua trái pháp luật. Do không công chứng, nên bên bán không chịu sự kiểm tra, làm chứng chuyên nghiệp của công chứng viên, từ đó bên bán có thể giả mạo về chủ thể hoặc giả mạo giấy tờ trong giao dịch, gây thiệt hại cho bên mua. Hơn nữa, do không bắt buộc công chứng, giao dịch BĐS có thể mất đi tính xác thực và hợp pháp, nên quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua khó được bảo vệ nếu có tranh chấp xảy ra. Thực tiễn có những giao dịch đã được công chứng nhưng vẫn bị giả mạo về chủ thể hoặc giấy tờ nhưng tỷ lệ này rất thấp và đa số các vụ việc giả mạo thường được các công chứng viên phát hiện, ngăn chặn kịp thời. Mặt khác, các công chứng viên khi hành nghề luôn gắn với chế độ bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp để bồi thường thiệt hại phòng khi tranh chấp xảy ra mà những giao dịch không được công chứng không có đặc quyền này. Do đó, nếu phát sinh tranh chấp trong giao dịch không bắt buộc công chứng thì thiệt hại, tổn thất sẽ nhiều hơn cho bên mua, rủi ro sẽ cao hơn. Theo đó, hậu quả và chi phí phát sinh do xử lý tranh chấp, kiện tụng và giải quyết những hệ lụy phát sinh từ những tranh chấp này sẽ lớn hơn rất nhiều so với chi phí công chứng.

2. Một số quy định pháp luật về giao dịch bất động sản không bắt buộc công chứng và kiến nghị sửa đổi

Trong giới hạn phạm vi bài viết này, tác giả chủ yếu phân tích quy định pháp luật và kiến nghị từ Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi. Cụ thể như sau:

2.1. Quy định pháp luật và bất cập

(i). Một là, Khoản 3 Điều 45 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi quy định như sau: “*Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận; trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên tham gia giao dịch là tổ chức, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật này thì phải công chứng hoặc chứng thực*”.

Theo khoản 3, Điều 45 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản quy định không bắt buộc công chứng là không bảo đảm được an toàn pháp lý cho người dân. Vì quy định này sẽ không hợp lý, không trả lời thỏa đáng lý do giao dịch BĐS khi có một bên tham gia là doanh nghiệp kinh doanh BĐS lại không bắt buộc công chứng. Điều này có nguy cơ tiềm ẩn nhiều rủi ro về pháp lý cho người mua và thực tế đã chứng minh khi có xảy ra tranh chấp, người mua luôn là bên yếu thế. BĐS là tài sản lớn, có giá trị cao đối với người dân, song các sản phẩm BĐS của các doanh nghiệp kinh doanh BĐS liên quan đến rất nhiều hồ sơ, thủ tục pháp lý, điều kiện kinh doanh, năng lực của chủ đầu tư... rất phức tạp, mà bản thân mỗi người dân không phải ai cũng có thể kiểm tra, kiểm soát được, vì không phải ai cũng tường minh pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản, nhà ở, đầu tư. Do đó, việc công chứng trong trường hợp này sẽ có vai trò kiểm soát để cảnh báo, phòng ngừa và ngăn chặn rủi ro cho người mua, là bên yếu thế trong các giao dịch BĐS.

(ii). Hai là, Điều 57 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi quy định như sau:

“Điều 57. Các giao dịch bất động sản phải thông qua sàn giao dịch bất động sản

1. Chủ đầu tư bán, cho thuê mua nhà ở, công

trình xây dựng hình thành trong tương lai và chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải thực hiện giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định của Luật này. 2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thực hiện giao mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê nhà ở, công trình xây và quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản.”

Theo quy định trên, Điều 57 Dự thảo xác định giao dịch BĐS hình thành trong tương lai phải thông qua sàn giao dịch BĐS. Theo khoản 11 Điều 3 Dự thảo định nghĩa: “*Sàn giao dịch bất động sản là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan*”. Sàn giao dịch là nơi đảm bảo chặt chẽ thông tin sản phẩm BĐS, đảm bảo lợi ích cho khách hàng. Tuy nhiên, với tính chất là doanh nghiệp hoạt động kinh doanh dịch vụ vì mục đích lợi nhuận, tính khách quan trong hoạt động của sàn giao dịch BĐS không được đảm bảo⁷. Do đó, việc giao dịch qua sàn mà không được công chứng, chứng thực, thì chưa đảm bảo về mặt pháp lý. Vì vậy, các cơ quan soạn thảo cần tính toán lại. Sàn giao dịch có chức năng giúp Nhà nước kiểm soát tính công khai minh bạch thông tin dự án, kiểm soát điều kiện mua bán, chống gian lận. Trong khi, việc giao kết hợp đồng giao dịch BĐS là văn kiện pháp lý quan trọng cần phải được kiểm soát bằng tính pháp lý. Vì vậy, không thể loại trừ hoạt động công chứng.

Thực tế trong thời gian vừa qua cho thấy, nhiều sàn giao dịch BĐS được lập ra để bán hàng cho các chủ đầu tư, thậm chí hợp thức hóa những sai phạm của chủ đầu tư trong việc huy động vốn, hoặc bán hàng khi chưa đủ điều kiện. Nhiều sàn giao dịch BĐS trực tiếp bỏ vốn thực hiện dự án cùng chủ đầu tư, hoặc được giao đặc quyền bán sản phẩm cho chủ đầu tư với mức chiết khấu lớn. Nhiều vụ án đã được phát hiện, điều tra, truy tố, xét xử cho thấy có sự tiếp tay hoặc được thực hiện thông qua hoạt động của các sàn giao dịch BĐS.

2.2. Kiến nghị sửa đổi

Luật Kinh doanh bất động sản 2014 sau 8 năm thực thi đã bộc lộ một số bất cập cần sửa đổi. Các hoạt động kinh doanh BĐS đã được quy định rất rõ trong Luật này, nhưng thực tế vẫn còn hiện tượng các chủ đầu tư huy động vốn khi chưa đủ điều kiện. Nhiều sàn BĐS mở ra chưa chuẩn mực về pháp lý, thậm chí tiếp tay cho chủ đầu tư để lừa dối khách hàng. Vì vậy, nhiều ý kiến cho rằng, Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi sắp tới cần chú trọng bảo vệ quyền lợi của bên mua nhiều hơn nữa.

(i). *Thứ nhất*, kiến nghị sửa đổi khoản 3 Điều 45 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản theo hướng: “*Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 điều này được lập thành văn bản, phải công chứng hoặc chứng thực hợp đồng*”

Rủi ro trong hoạt động KDBĐS phát sinh ở mọi giai đoạn của quá trình giao dịch, từ thời điểm dự án chưa hình thành cho đến thời điểm người mua nhà nhận bàn giao. Thực tế, trên thị trường đã xảy ra nhiều vụ án hình sự như vụ án bán dự án ma lừa đảo hàng chục nghìn khách hàng của Công ty Alibaba; dự án Khu đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc (Quảng Nam) huy động vốn khi dự án chưa đủ pháp lý. Điểm chung, các khách hàng đều ký vào hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư với những nội dung lỏng lẻo. Nhiều điều khoản được cài vào hợp đồng theo hướng có lợi cho chủ đầu tư, đẩy rủi ro cho khách hàng. Khi xảy ra tranh chấp, khách hàng nhận ra mình rơi vào tình huống yếu thế. Để tránh tình trạng này, theo các nhà làm luật, cần thiết phải sửa đổi Điều 45 theo hướng bắt buộc tất cả hợp đồng trong kinh doanh bất động sản được liệt kê theo khoản 1, khoản 2 Điều 45 phải công chứng, chứng thực; chứ không phải chỉ công chứng, chứng thực theo thỏa thuận của các bên. Với kiến nghị này, pháp luật cũng tăng cường mở rộng phạm vi hợp đồng, giao dịch BĐS bắt buộc phải công chứng, kể cả trường hợp các giao dịch BĐS mà một bên tham gia là các chủ thể kinh doanh BĐS cũng bắt buộc công chứng, chứng thực.

(ii). *Thứ hai*, kiến nghị sửa đổi Điều 57 Dự thảo Luật Kinh doanh Bất động sản theo hướng:

“*Điều 57. Các giao dịch bất động sản phải thông qua sàn giao dịch bất động sản. 1. Chủ đầu tư bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai và chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải thực hiện giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản và công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật*”.

Theo định nghĩa, sàn giao dịch BĐS là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua BĐS. Như vậy, đây là nơi diễn ra các hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp BĐS, do đó, cơ quan quản lý nhà nước không thể sử dụng sàn giao dịch BĐS để “kiểm tra tính pháp lý của các sản phẩm BĐS trước khi đưa vào giao dịch” thuộc quyền quản lý của mình. Điều này không đảm bảo tính minh bạch, khác quan cho toàn bộ nội dung của giao dịch về BĐS. Hoạt động quản lý nên phải được tách ra khỏi hoạt động kinh doanh. Bản chất của sàn giao dịch BĐS là hoạt động môi giới, trung gian, cung cấp thông tin và xúc tiến thương mại chứ không phải là một công cụ pháp lý để ngăn ngừa rủi ro và trực tiếp bảo vệ quyền lợi của các chủ thể tham gia giao dịch. Đặc điểm này không chỉ được thể hiện ngay trong Dự thảo Luật Kinh doanh Bất động sản sửa đổi mà còn được chứng minh trên thực tế ở nhiều các quốc gia trên thế giới. Bên cạnh đó, hiện nay đang có nhiều ý kiến khác nhau khi Dự thảo Luật Kinh doanh Bất động sản sửa đổi lấy lại quy định bắt buộc giao dịch BĐS phải qua sàn giao dịch (vốn đã được bãi bỏ trong Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014). Một nhóm ý kiến cho rằng, quy định này chưa hợp lý và nên chăng thay thế quy định giao dịch BĐS qua sàn bằng hoạt động công chứng, vì bản chất độc lập trong hoạt động công chứng sẽ giúp kiểm tra, giám sát việc thực thi, chấp hành đúng pháp luật của chủ đầu tư, nhân viên môi giới, tư vấn BĐS để bảo vệ người yếu thế, đồng thời nhằm duy trì ổn định, trật tự để kinh tế phát triển ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

- ¹Từ điển Luật học, (2006). Viện Khoa học Pháp lý Bộ Tư pháp, Nhà xuất bản Tư pháp, trang 422.
- ²Tưởng Duy Lượng (2019). Bảo đảm quyền lợi cho người yếu thế trong quan hệ hợp đồng, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 21/2019.
- ³Lê Văn Quang (2020). Bàn về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng, chứng thực, *Tạp chí Kiểm sát*, số 3/2020, trang 22 - 26.
- ⁴Lưu Quốc Thái (2016). Các biện pháp đảm bảo quyền lợi hợp pháp của khách hàng mua nhà hình thành trong tương lai. *Tạp chí Khoa học Pháp lý Việt Nam*, số 06 (100), trang 23 - 32.
- ⁵Hoàng Mạnh Thắng (2022). Văn bản công chứng và giá trị pháp lý của văn bản công chứng. *Tạp chí Nghề Luật*, số 06/2022.
- ⁶Lê Sơn (2023). Sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản 2014 nhằm đảm bảo an toàn pháp lý trong giao dịch bất động sản. Truy cập tại: <https://baotainguyenmoitruong.vn/sua-doi-luat-kinh-doanh-bds-2014-dam-bao-an-toan-phap-ly-trong-giao-dich-bds-351801.html>.
- ⁷Thùy Linh (2023). Băn khoăn khi đưa lại quy định bắt buộc giao dịch bất động sản qua sàn. Truy cập tại: <https://cafebiz.vn/ban-khoan-gia-dich-bat-dong-san-qua-san-176230501104501349.chn>.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

- Quốc hội (2014). *Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014*.
- Quốc hội (2014). *Luật Nhà ở năm 2014*.
- Quốc hội (2014). *Luật Công chứng năm 2014*.
- Quốc hội (2013). *Luật Đất đai năm 2013*.
- Quốc hội (2023). *Dự thảo Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 (sửa đổi)*.
- Viện Khoa học Pháp lý Bộ Tư pháp (2006). *Từ điển Luật học*. Nhà xuất bản Tư pháp, Hà Nội.
- Lưu Quốc Thái (2016). Các biện pháp đảm bảo quyền lợi hợp pháp của khách hàng mua nhà hình thành trong tương lai. *Tạp chí Khoa học Pháp lý Việt Nam*, số 06 (100), trang 23 - 32.
- Ninh Thị Hiền (2022). Vai trò của Nhà nước trong bảo vệ chính sách công đối với hợp đồng, giao dịch về bất động sản thông qua hoạt động công chứng. *Tạp chí Tòa án Nhân dân*, số 01/2022.
- Tưởng Duy Lượng (2019). Bảo đảm quyền lợi cho người yếu thế trong quan hệ hợp đồng. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, số 21/2019.
- Hoàng Mạnh Thắng (2022). Văn bản công chứng và giá trị pháp lý của văn bản công chứng. *Tạp chí Nghề Luật*, số 06/2022, trang 68 - 75.
- Hoàng Mạnh Thắng, Phạm Thị Thúy Hồng (2020). Xác minh, giám định và phòng, chống giả mạo trong hoạt động công chứng. *Tạp chí Nghề Luật*, số 01/2020, trang 30 - 37.
- Võ Xuân Cường, Đặng Văn Dinh (2021). Nâng cao chất lượng hoạt động công chứng thời kỳ hội nhập. *Tạp chí Tòa án Nhân dân*, số 11/ 2021.
- Lê Văn Quang (2020). Bàn về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng, chứng thực. *Tạp chí Kiểm sát*, số 3/2020.
- Nguyễn Kiều Oanh (2020). Sự cần thiết của pháp luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng. *Tạp chí Công Thương*, số 11/2022.
- Thái An (2023). Công chứng viên là người gác cổng để đảm bảo quyền lợi các bên. Truy cập tại: <https://phapluatxahoi.kinhtedothi.vn/ky-1-cong-chung-vien-la-nguoi-gac-cong-de-dam-bao-quyen-loi-cac-ben-329552.html>.

16. Thái An (2023). Công chứng trong giao dịch bất động sản giúp phòng ngừa và ngăn chặn rủi ro. Truy cập tại: <https://phapluatxahoi.kinhthedothe.vn/ky-5-cong-chung-trong-giao-dich-bat-dong-san-giup-phong-ngua-va-ngan-chan-rui-ro-330746.html>.

17. Lê Sơn (2023). Sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản 2014 nhằm đảm bảo an toàn pháp lý trong giao dịch bất động sản. Truy cập tại: <https://baotainguyenmoitruong.vn/sua-doi-luat-kinh-doanh-bds-2014-dam-bao-an-toan-phap-ly-trong-giao-dich-bds-351801.html>.

18. Thùy Linh (2023). Bản khoản khi đưa lại quy định bắt buộc giao dịch bất động sản qua sàn. Truy cập tại: <https://cafebiz.vn/ban-khoan-gia-dich-bat-dong-san-qua-san-176230501104501349.chn>.

Ngày nhận bài: 7/3/2023

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 7/4/2023

Ngày chấp nhận đăng bài: 19/4/2023

Thông tin tác giả:

NGUYỄN THỊ BÍCH MAI

Khoa Luật Thương mại

Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh

SOME RECOMMENDATIONS TO THE DRAFT AMENDED LAW ON REAL ESTATE BUSINESS IN ORDER TO MINIMIZE LEGAL RISKS FOR THE BUYER IN NON-COMPULSORY REAL ESTATE TRANSACTIONS

● **NGUYEN THI BICH MAI**

Faculty of Commercial Law - Ho Chi Minh City University of Law

ABSTRACT:

This paper is to analyze these following issues: (i) the legal risks for the buyer in non-compulsory real estate transactions; (ii) some regulations on real estate transactions that are not required to be notarized according to the Draft amended Law on Real estate business; and (iii) some recommendations.

Keywords: the draft of Law on Real estate business, notarization, real estate transactions, buyers, legal risks.