

Tìm Hiểu Về Luật Pháp Việt Nam

Theo: <http://danluat.thuvienphapluat.vn/hop-dong-mua-dat-68694.aspx#187272>

Hỏi về việc lập đất hương hỏa

Kính thưa luật sư, tôi xin nhờ quý luật sư tư vấn giúp, cô dượng tôi được thừa hưởng đất ông bà hương hỏa trong vườn ở cần thơ, đã làm giấy đồ quyền sử dụng đất do cô dượng tôi đứng tên, năm nay cô dượng tôi đã 90 tuổi nhưng còn khỏe mạnh sáng suốt, cư ngụ tại Sài Gòn, trên đất có khu mộ mã ông bà. Nay cô dượng tôi muốn lập 1 văn tự tuyên bố mảnh đất trên là đất hương hỏa chỉ sử dụng vào mục đích thờ cúng, con cháu không được mua bán sang nhượng, như vậy cô dượng tôi phải làm giấy tờ gì để thực hiện việc này, kính mong quý luật sư hướng dẫn, có thể ra công chứng thiết lập văn bản được không, nó có giá trị pháp lý không, cô dượng tôi đã có giấy xác nhận bệnh viện tâm thần còn minh mẫn. Kính chào, chân thành biết ơn.

LS_NgDinhHung



Re: hỏi về việc lập đất hương hỏa

Cô dượng của bạn có thể lập di chúc và nhờ cơ quan công chứng chứng nhận di chúc, nội dung di chúc ghi rõ phần đất trên không được chia thừa kế, chỉ dùng vào mục đích thờ cúng, và chỉ định luôn người quản lý để thực hiện việc thờ cúng.

Hợp Đồng mua đất

Xin hỏi quý luật: Hợp Đồng mua bán đất giữa 1 công ty trúng thầu bán lại cho tôi, có dấu đầy đủ của công ty đó thì có cần công chứng không ah? mà tôi mang ra UBND xã (phường) nơi có đất đó chứng thực là được, hay phải mang đến phòng công chứng thuộc sở tư pháp để công chứng ạ?

Cuonglawyer



Re: Hợp Đồng mua đất

Chào bạn!

Luật sư Đặng Văn Cường, Đoàn luật sư Hà Nội trả lời bạn như sau:

1. Nếu công ty đó không có chức năng kinh doanh bất động sản thì hợp đồng chuyển nhượng từ công ty đó bắt buộc phải có công chứng hoặc chứng thực và thủ tục chỉ thực hiện được sau khi có GCN QSD đất.

2. Theo quy định của Luật đất đai năm 2003 thì thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất có thể thực hiện ở Phòng/Văn phòng công chứng hoặc UBND cấp xã, phường. Hiện nay, hầu hết các địa phương đã chuyển thẩm quyền công chứng các giao

dịch về BĐS cho Phòng/Văn phòng công chứng nên bạn nên đến Công chứng để ký kết hợp đồng sẽ đảm bảo tính chính xác và chuyên nghiệp hơn.

Luật sư: ĐẶNG VĂN CƯỜNG - Đoàn luật sư Hà Nội - Website:
<http://luatsuchinhphap.hanoi.vn>

- Địa chỉ: Số 2, Ngõ 51 Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, Ba Đình, Hà Nội; ĐT: 0977.999.896

Hợp đồng mua bán đất!

Xin hỏi luật sư vấn đề sau:

Bên A có mảnh đất muốn bán cho Bên B. Giá trị mà hai bên thỏa thuận mua bán là 750 triệu, nhưng vì lý do thuế nên 2 bên quyết định khi ra địa chính sẽ giảm giá trị hợp đồng xuống. Tuy nhiên, hai bên lại cùng thảo ra 1 hợp đồng mua bán bằng tay có lấn tay và có người làm chứng về số tiền giao dịch.

Vì còn chưa rõ nên tôi xin hỏi luật sư các vấn đề sau:

- thứ nhất: nếu việc mua bán đất đã được công chứng và địa chính xác nhận thì những rủi ro mà người mua có thể bị là gì: ví dụ có thể bị bên bán không chuyển tên hay không ...
- thứ hai: nếu xảy ra những rủi ro đó thì hợp đồng mua bán bằng tay trên có đủ tính chất pháp lý khi xảy ra tố tụng không?
- thứ ba: điều khoản về việc nếu 2 bên không chịu thanh toán hợp đồng sẽ bị phạt có thể mức tối đa theo pháp lý là bao nhiêu?

NguyenNhatTuan



Re: Hợp đồng mua bán đất!

Chào bạn

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng dân sự và pháp luật quy định phải lập thành văn bản và công chứng hợp lệ. Do vậy, hai bên có quyền thỏa thuận các điều khoản trong nội dung hợp đồng cho phù hợp với điều kiện thực tế và quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bạn nên lưu ý: không nên tạo ra giao dịch giả tạo để che đậy giao dịch thật vì điều đó là không hợp lệ.

Thân

Luật sư, Thạc sỹ Luật học NGUYỄN NHẬT TUẤN

Thành viên Đoàn Luật sư Tp. Hồ Chí Minh

Tính pháp lý của hợp đồng giao dịch mua bán đất đai

Xin luật sư tư vấn giúp tôi vấn đề này:

Tôi mua của bà hàng xóm 1 mảnh đất để làm nhà vào năm 1998 chỉ có giấy tờ viết tay và vì bà hàng xóm không biết chữ nên đã bảo con trai bà ký thay cho bà. Và cậu con trai này đã ký cho phần mình và ký thay cho bà trong hợp đồng mua bán đất giữa tôi và mẹ con bà hàng xóm. Ngay sau khi ký thực hiện hợp đồng tôi đã làm nhà và sinh sống cho đến bây giờ mà gia đình bà hàng xóm không phản đối gì. Đến bây giờ họ kiện và nói là không mua bán gì, và đòi tôi trả lại đất cho họ.

Xin luật sư tư vấn cho tôi liệu trường hợp của tôi có thể dựa vào điều luật nào để công nhận hợp đồng giao dịch này khi người con trai ký thay và ký cho phần mình (trên 18 tuổi khi ký). Tôi đã xây nhà kiên cố từ khi thực hiện giao dịch đến bây giờ cũng đã 14 năm nhưng bà hàng xóm không phản đối gì. Chỉ có điều phần đất mà nhà tôi đang ở lại có trong bìa đồ với đất màu của bà hàng xóm.

Rất mong được sự tư vấn của luật sư, tôi xin chân thành cảm ơn.

Re: Tính pháp lý của hợp đồng giao dịch mua bán đất đai

Chào bạn! luật sư Nguyễn Thạch Thảo xin tư vấn cho bạn như sau:

Do bạn và người bán khi thực hiện giao dịch mua bán không tuân thủ theo đúng trình tự thủ tục do pháp luật qui định nên, về nguyên tắc nếu có tranh chấp xảy ra tòa án sẽ tuyên hợp đồng vô hiệu. Vì tại thời điểm giao dịch giữa bạn và người bán thì mảnh đất này chưa có giấy CNQSD Đất., hoặc nếu có nhưng các bên chưa tuân thủ đúng về hình thức, mà theo qui định của pháp luật thì người sử dụng đất chỉ có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế tặng cho... khi người đó có một trong các điều kiện sau là: có giấy CNQSD Đất., hoặc việc mua bán phải được công chứng hay chứng của cơ quan có thẩm quyền, cụ thể PL qui định như sau:

Điều 134. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu

Điều 106. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn

bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây:

- a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- b) Đất không có tranh chấp;
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Mục 4 Chương II của Luật này.

Trường hợp của bạn, bạn nên thương lượng giải quyết trước khi phải đưa ra pháp luật giải quyết, tránh những thiệt hại về sau. Vì theo qui định của pháp luật thì giao dịch giữa bạn và người bán sẽ rơi vào trường hợp sau:

Điều 411. Hợp đồng dân sự vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được

1. Trong trường hợp ngay từ khi ký kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được vì lý do khách quan thì hợp đồng này bị vô hiệu.

2. Trong trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được, nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.

3. Quy định tại khoản 2 Điều này cũng được áp dụng đối với trường hợp hợp đồng có một hoặc nhiều phần đối tượng không thể thực hiện được, nhưng phần còn lại của hợp đồng vẫn có giá trị pháp lý.

* Và nếu rơi vào trường hợp trên thì hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu sẽ là hoàn trả lại những gì đã nhận của nhau. bạn có thể tham khảo qui định sau nhé

Điều 137. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Chúc bạn thành công.

LUẬT SƯ NGUYỄN THẠCH THẢO - ĐOÀN LUẬT SƯ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

VĂN PHÒNG LUẬT SƯ NGUYỄN THẠCH THẢO

Nguồn: <http://danluat.thuvienphapluat.vn/hoi-ve-viec-lap-dat-huong-hoa-46314.aspx#106273>