

Số: 5556 /TB-UBND-TP

Quận 12, ngày 17 tháng 5 năm 2019

THÔNG BÁO

V/v cảnh giác với các thủ đoạn lừa đảo mua bán, chuyển nhượng nhà đất thông qua hình thức lập vi bằng trên địa bàn Quận 12

Trong thời gian qua, trên địa bàn Quận 12 xuất hiện nhiều trường hợp mua bán, chuyển nhượng nhà đất bằng giấy tay thông qua hình thức lập vi bằng tại các văn phòng Thừa phát lại. Việc này nhằm mua, bán những căn nhà “ba chung” (chung giấy phép xây dựng, chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chung sổ nhà). Đồng thời, việc mua bán này được thực hiện nhiều lần, chuyển nhượng qua nhiều người; chuyển nhượng hồ sơ, giấy tờ chưa đúng quy định, chưa đầy đủ cơ sở pháp lý.

Thông qua việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất với hình thức vi bằng, lợi dụng sự thiếu hiểu biết của người mua, các đối tượng lừa đảo, đầu nậu đất đai đã thu gom đất xây nhà, rao bán bằng thừa phát lại để trục lợi. Với những căn nhà không có giấy chứng nhận được mua bán bằng giấy tay, để tăng sự tin tưởng, các đối tượng này nhờ các văn phòng Thừa phát lại lập vi bằng. Thậm chí nhiều căn nhà chung một giấy chứng nhận cũng được bán bằng hình thức đồng sở hữu, lập vi bằng. Nhiều nạn nhân “dính” vào nhà đất tranh chấp, cầm cố ngân hàng, xây dựng trái phép khiến cuộc sống khó khăn.

Theo quy định của Luật Đất đai và Luật Nhà ở thì hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn, thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (trong đó có nhà ở, nhà ở thương mại) phải được công chứng, chứng thực theo quy định.

Vi bằng do Thừa phát lại lập theo trình tự, thủ tục được quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 61/2009/NĐ-CP chỉ có giá trị ghi nhận sự kiện, hành vi dùng làm chứng cứ trong xét xử và trong các quan hệ pháp luật khác.

Theo Điều 25 Nghị định số 135/2013/NĐ-CP ngày 18/10/2013 của Chính phủ thì Thừa phát lại được lập vi bằng các sự kiện, hành vi xảy ra trên địa bàn tỉnh nơi đặt văn phòng Thừa phát lại. Một số trường hợp cụ thể có thể lập vi bằng như:

- Xác nhận tình trạng nhà liền kề trước khi xây dựng công trình;
- Xác nhận tình trạng nhà trước khi cho thuê nhà;
- Xác nhận tình trạng nhà khi mua nhà ;
- Xác nhận tình trạng nhà, đất bị lấn chiếm;

- Xác nhận việc chiếm giữ nhà, trụ sở, tài sản khác trái pháp luật;
- Xác nhận tình trạng tài sản trước khi ly hôn, thừa kế;
- Xác nhận hàng giả bày bán tại cơ sở kinh doanh, thương mại;
- Xác nhận việc giao hàng kém chất lượng;
- Xác nhận hành vi cạnh tranh không lành mạnh;
- Xác nhận việc tổ chức cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông;
- Xác nhận mức độ ô nhiễm;
- Xác nhận sự chậm trễ trong thi công công trình;
- Xác nhận tình trạng công trình khi nghiệm thu;
- Xác nhận các hành vi trái pháp luật trong lĩnh vực tin học, báo chí, phát thanh, truyền hình như: đưa các thông tin không đúng sự thực; đưa thông tin khi chưa được phép người có thẩm quyền; vu khống...
- Xác nhận các giao dịch mà theo quy định của pháp luật không thuộc thẩm quyền công chứng của tổ chức hành nghề công chứng; những việc không thuộc thẩm quyền chứng thực của Ủy ban nhân dân các cấp;
- Xác nhận tình trạng thiệt hại của cá nhân, tổ chức do người khác gây ra;
- Xác nhận việc từ chối thực hiện công việc của cá nhân, tổ chức mà theo quy định của pháp luật cá nhân, tổ chức đó phải thực hiện;
- Xác nhận các sự kiện pháp lý khác theo quy định của pháp luật.

Căn cứ khoản 5 Điều 26 Nghị định số 135/2013/NĐ-CP ngày 18/10/2013 của Chính phủ thì Sở Tư pháp có quyền từ chối vi bằng do văn phòng Thừa phát lại lập. Vi bằng bị từ chối sẽ không có giá trị chứng cứ để tòa án xem xét khi giải quyết vụ án; không là căn cứ để thực hiện các giao dịch hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

Qua thực trạng mua bán, chuyển nhượng nhà đất bằng giấy tay thông qua hình thức lập vi bằng, Ủy ban nhân dân Quận 12 thông tin đến Nhân dân trên địa bàn quận không thực hiện mua bán, chuyển nhượng nhà đất bằng giấy tay thông qua hình thức lập vi bằng để tránh bị các đối tượng xấu lợi dụng để tạo lòng tin, lừa đảo mua bán đất phân lô, nhà không đủ điều kiện pháp lý để giao dịch, bởi:

- Vi bằng không phải là văn bản công chứng, chứng thực theo quy định;
- Vi bằng không chứng nhận, xác nhận tính hợp pháp của các hợp đồng, các giao dịch về nhà đất...
- Việc lập vi bằng mua bán, chuyển nhượng nhà đất với hình thức ghi nhận việc giao nhận nền đất; lập vi bằng ghi nhận việc giao nhận tiền là để che giấu mục đích không phù hợp với quy định của pháp luật.

Đề nghị Trung tâm Văn hóa quận, Văn phòng HĐND và UBND quận thực hiện tuyên truyền trên Bản tin quận, Website quận; các cơ quan, đơn vị thực hiện

tuyên truyền đến cán bộ, công chức, viên chức, đoàn viên, hội viên và Nhân dân về việc cảnh giác với các thủ đoạn lừa đảo mua bán, chuyển nhượng nhà đất thông qua hình thức lập vi bằng./.

Nơi nhận:

- TT.Quận ủy;
- UBND/Q (CT, các PCT);
- UBMTTQ và các đoàn thể quận;
- Các phòng, ban ngành quận;
- UBND 11 phường;
- Lưu: VT,TP (Thị 36).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trịnh Thị Mỹ Lan

