

ĐẤT THƯỜNG

Một cuốn sách bình thường chia sẻ
những điều bình thường về
đất - đầu tư & nghề môi giới

SƠN TRÀ

Mục lục

Lời giới thiệu.....	6
---------------------	---

Phần I: Các khái niệm chung

Chương 1: Đọc hiểu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phân biệt trích lục và trích đo.....	9
Chương 2: Mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất & cách kiểm tra quy hoạch, xác định vị trí đất.....	13
Chương 3: Các phương pháp định giá đất & áp dụng vào thực tiễn	22
Chương 4: Các nguồn đất trên thị trường giao dịch.....	32

Phần II: Đầu tư

Chương 1: Cơ cấu tư duy trong đầu tư đất đai	37
Chương 2: Một số lưu ý khi mua đất lần đầu	43

Chương 3: Nghiên cứu thị trường, đọc hiểu quy hoạch tầm nhìn	46
Chương 4: Một số rủi ro khi giao dịch đất đai	49

Phần III: Nghề môi giới

Chương 1: Khái niệm về nghề môi giới	53
Chương 2: Lựa chọn phân khúc.....	57
Chương 3: Nhận sản phẩm và bán.....	65
Chương 4: Kiểm tra và bảo vệ giao dịch.....	70
Chương 5: Bán nhà cho người ít tiền, hãy kiên nhẫn	75
Chương 6: Lựa chọn cách hành nghề	79
PHỤ LỤC.....	86
Tài liệu tham khảo.....	109

Lời giới thiệu

Đất **Thường** mong muốn được đồng hành với bạn khi bước vào lĩnh vực đất đai dù bạn là người đầu tư, người mua ở lần đầu hay người môi giới. Cuốn sách chia sẻ cùng bạn một chút kiến thức và góc nhìn trên kinh nghiệm thực tế của tác giả. Mong bạn có thể tự tin hơn, vững bước và an toàn hơn trên hành trình của mình.

Trong **Đất Thường**, bạn sẽ tìm thấy những thông tin cơ bản nhưng cần thiết, từ việc đọc hiểu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phân biệt trích lục và trích đo, cho đến cách nắm bắt các khái niệm về mục đích sử dụng đất, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất. Cuốn sách cũng gợi mở các phương pháp định giá đất, từ những cách chính quy được nhà nước, ngân hàng, ngành định giá công nhận đến những phương pháp tham khảo ứng dụng trong thực tiễn. Bên cạnh đó, tác giả còn chia sẻ những kinh nghiệm về nghiên cứu thị trường, nhận diện rủi ro khi giao dịch.

Nếu đang hoặc sắp trở thành một người môi giới bất động sản, **Đất Thường** cũng cung cấp cho bạn các nền tảng để trở thành một môi giới chuyên nghiệp và tử tế.

PHẦN I

CÁC KHÁI NIỆM
CHUNG

Chương 1

Đọc hiểu giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất phân biệt
trích lục và trích đo

Tại Việt Nam, đất đai là sở hữu toàn dân do nhà nước thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng thông qua “Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất, Quyền Sở Hữu Tài Sản Gắn Liên Với Đất” hay nói ngắn gọn là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ta sẽ nắm được các thông tin chi tiết về thửa đất bao gồm: tên người hoặc tổ chức sử dụng đất, số tờ số thửa, mục đích sử dụng đất, diện tích, tình trạng sở hữu chung hay riêng, các lưu ý và hạn chế nếu có. Đồng thời, ta còn xem được họa đồ thể hiện hình dạng đất, kích thước các cạnh, hướng đất (thể hiện hướng

tại góc phải trên cùng của giấy chứng nhận), các nội dung biến động của thửa đất từ thời điểm cấp giấy chứng nhận, ví dụ như sang tên, thế chấp, thay đổi mục đích sử dụng.

Có một số trường hợp, khi giao dịch đất đai chưa có/không có hoặc bị mất sổ, sổ bị mờ nhòe thì người bán có thể đưa cho người mua xem bản trích lục hoặc trích đo của thửa đất. Ta phân biệt sự khác nhau của trích lục và trích đo như sau:

1. Trích lục. Gọi đầy đủ là Trích Lục Bản Đồ Địa Chính, tức là scan nguyên hình dạng và kích thước của thửa đất đó từ bản đồ địa chính qua một tờ giấy A4 gọi là trích lục. Giống như tờ họa đồ được in trên sổ. Cái này chỉ để tham khảo chứ không chứng minh được rằng diện tích và họa đồ này có khớp với thực địa hay không. Thông thường, trích lục này được yêu cầu cung cấp khi mua bán với những sổ đỏ cũ không có họa đồ tại trang 3 hoặc sổ đã quá lâu. Yêu cầu trích lục lại để xem trên tờ bản đồ địa chính có thay đổi gì khác so với sổ đất hiện có hay không.

2. Trích đo. Tùy theo đơn vị đo đạc và mục đích đo đạc mà sẽ có những loại trích đo khác nhau với tính pháp lý khác nhau.

2.1 Loại trích đo có tính pháp lý cao nhất là loại có chữ ký của chủ sử dụng đất, ký giáp ranh của các hộ dân xung quanh ngay tại chân máy, ký xác nhận của địa chính xã, ký xác nhận của từ cấp phó chủ tịch xã trở lên, ký xác nhận của cán bộ đo đạc, ký đóng dấu xác nhận của văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện. Với mục đích “Cấp đổi hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Ở loại trích đo này, văn phòng đăng ký đất đai chỉ cung cấp cho chúng ta diện tích hiện trạng đang sử dụng không có tranh chấp, không bị chông sỏ, chông thừa nào. Tức là kể cả hiện trạng là 10.000m² nhưng có 3.000m² bị cấp chông qua sổ khác thì bản trích đo này cũng chỉ cung cấp số liệu là 7.000m² mà thôi. Vậy nên bản trích đo này có giá trị như một phôi sổ. Có khả năng cấp sổ thành công tới 99% không bị trả hồ sơ.

2.2 Loại trích đo thứ hai là loại trích đo dùng để tham khảo. Loại này thường do công ty tư nhân đo đạc. Giấy trích đo này lại phân thành nhiều loại nhỏ khác nữa:

- Loại có tính pháp lý yếu nhất là đo theo chỉ dẫn của người yêu cầu. Người yêu cầu chỉ ranh mốc ở đâu thì đo tới đấy. Có con đường thì đo hiển thị con đường kể cả nó được công nhận hay chưa. Nên có trường hợp xem trích đo thì có đường