

Ân hận vì mua chung đất với bạn

Cập nhật: 25-07-2017 17:27:27

Ân hận vì mua chung đất với bạn

Theo quy định tại khoản 2 Điều 218 Bộ luật dân sự 2015: “Việc định đoạt tài sản chung hợp nhất được thực hiện theo thỏa thuận của các chủ sở hữu chung hoặc theo quy định của pháp luật”.

Khoản 2 Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định: “Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của nhóm người sử dụng đất, nhóm chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải được tất cả các

thành viên trong nhóm ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự, trừ trường hợp các chủ sở hữu căn hộ cùng sử dụng chung thửa đất trong nhà chung cư".
<http://baongoc.vn/news/pdf/an-han-vi-mua-chung-dat-voi-ban-3335.pdf>

Bên cạnh đó, theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013: "Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này".

Theo những quy định nêu trên, thửa đất thuộc quyền sử dụng chung của bạn và một người khác nên khi thế chấp (hoặc khi thực hiện bất kỳ giao dịch gì liên quan đến quyền sử dụng thửa đất đó, như: chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê...) phải có sự đồng ý của cả hai người.

Để thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất, bạn và người bạn đó phải cùng đến tổ chức công chứng nơi có bất động sản để thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp đó. Trong trường hợp người đồng sử dụng đất đang ở xa, không thể đến trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng để công chứng, người đó có thể ủy quyền cho người khác thực hiện việc thế chấp.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, người đồng sử dụng đất với bạn có thể đến một tổ chức hành nghề công chứng gần nơi cư trú để công chứng hợp đồng ủy quyền, ủy quyền cho bất kỳ người nào (có thể ủy quyền cho chính bạn) để thực hiện thủ tục thế chấp theo quy định.

Luật sư, Thạc sĩ Phạm Thanh Bình

Công ty Luật Bảo Ngọc, Hà Nội

Nguồn: <http://vnexpress.net/tin-tuc/phap-luat/tu-van/an-han-vi-mua-chung-dat-voi-ban-3602283-p2.html>