

BÀI GIẢNG ĐẶC BIỆT VỀ PHÁP LUẬT ĐỜI SỐNG CHO NGƯỜI NHẬP CƯ

# GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI HÀN QUỐC



BÀI GIẢNG ĐẶC BIỆT VỀ PHÁP LUẬT ĐỜI SỐNG DÀNH CHO NGƯỜI NHẬP CƯ

# GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI HÀN QUỐC

BÀI GIẢNG ĐẶC BIỆT VỀ PHÁP LUẬT ĐỜI SỐNG CHO NGƯỜI NHẬP CỬ

# GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI HÀN QUỐC

In ấn Tháng 7 năm 2023 Phát hành Tháng 7 năm 2023

Nơi phát hành **Bộ phận chính sách bảo hộ Cục chính sách phòng chống tội phạm Bộ tư pháp**  
Tòa 1, khu Phúc Hợp Chính Phủ Gwacheon, 47 Gwanmun-ro, thành phố  
Gwacheon, tỉnh Gyeonggi <http://www.moj.go.kr> 02-2110-3314

Ban biên soạn Lee Yeong-min  
(Giảng viên pháp lý, Trung tâm giáo dục pháp luật Hàn Quốc)

Cơ quan giám định Bộ Tư Pháp Phòng chính sách xuất nhập cảnh người nước ngoài

Thiết kế • in ấn Công Ty TNHH Thiết Kế Page Plus 02-2285-5278

## M ụ c l ụ c

<b>PART 1</b>	<b>Bất động sản và giao dịch bất động sản</b>	<b>02</b>
	Hình thái của ngôi nhà	
	Giao dịch bất động sản	
	<u>Tìm hiểu thêm</u> Đăng ký thiết lập quyền thuê nhà theo kiểu jeonsae	
	<u>Tìm hiểu thêm</u> Các bên trong hợp đồng	
<b>PART 2</b>	<b>Giao dịch</b>	<b>05</b>
	Tiền mua	
	<u>Tìm hiểu thêm</u> Nếu bạn muốn coi như không có hợp đồng (hủy hợp đồng)	
	Chuyển quyền sở hữu	
<b>PART 3</b>	<b>Giao dịch thuê nhà</b>	<b>06</b>
	Trước ký hợp đồng	
	<u>Tìm hiểu thêm</u> Chú ý lừa đảo nhà dạng villa	
	Hết thời hạn hợp đồng	
	Chế độ bảo hiểm đảm bảo	
<b>PART 4</b>	<b>Chế độ bảo vệ người thuê nhà (người thuê) từ việc cho thuê</b>	<b>08</b>
	Quyền lợi được bảo vệ	
	Chế độ khác bảo vệ người thuê nhà	
<b>PART 5</b>	<b>Các cơ quan có thể nhận được sự giúp đỡ</b>	<b>09</b>

# Bất động sản và giao dịch bất động sản

## Hình thái của ngôi nhà

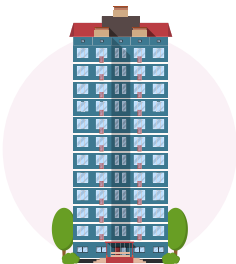
- Các tòa nhà có thể được sử dụng làm nhà ở bao gồm nhà đa thể hệ (nhà dạng villa), chung cư, nhà riêng, nhà ở kết hợp văn phòng và nhà ở đô thị.
- Hình thái của ngôi nhà có thể xác nhận trên bản sao công chứng bất động sản và sổ sách của tòa nhà.
  - Có thể nhận bản sao công chứng bất động sản bằng cách đến văn phòng đăng ký (nơi đăng ký) hoặc bằng cách truy cập “Văn phòng đăng ký Internet (www.iros.go.kr)” qua Internet.
  - Bạn có thể nhận sổ sách của tòa nhà bằng cách đến văn phòng tại thành phố/quận/khu, trung tâm dịch vụ cộng đồng hoặc bằng cách truy cập “Government 24 (www.gov.kr/portal)” trên Internet



Nhà đa thể hệ (nhà dạng villa)



Chung cư



Nhà ở kết hợp văn phòng



Nhà riêng

## Giao dịch bất động sản

- Các loại giao dịch bất động sản
  - Giao dịch bất động sản bao gồm giao dịch mua nhà và trở thành chủ của ngôi nhà đó ( mua bán) và giao dịch thuê nhà của người khác để sinh hoạt tại ngôi nhà đó ( thuê, thuê nhà kiểu jeonsae).
- Thuê và thuê theo kiểu jeonsae
  - Thuê là hình thức trước khi chuyển đến, chuyển tiền đặt cọc cho chủ nhà, và trả tiền thuê hàng tháng theo giá thuê sử dụng nhà.
  - Jeonsae là hình thức trước khi chuyển đến, chuyển tiền đặt cọc thuê jeonsae cho chủ nhà và không phải trả tiền thuê nhà hàng tháng. Thuê theo kiểu jeonsae thì không phải trả tiền thuê nhà hàng tháng nhưng thay vào đó số tiền đặt cọc thuê kiểu jeonsae lớn hơn số tiền đặt cọc nhà thuê hàng tháng.

### Tìm hiểu thêm

### Đăng ký thiết lập quyền thuê nhà theo kiểu jeonsae

**Đối tượng đã được đăng ký quyền hạn trong bản sao công chứng bất động sản**

[Tòa nhà] thành phố Yangju, tỉnh Gyeonggi

Số thứ tự	Mục đích đăng ký	Tiếp nhận	Lý do đăng ký	Lý do đăng ký
10	Thiết lập quyền thuê nhà	Số 72762 ngày 16 tháng 7 năm 2020	Hợp đồng thiết lập ngày 16 tháng 7 năm 2020	Tiền thuê kiểu jeonsae. Số tiền: 40,000,000 won Phạm vi Một phần tầng 3 Tòa nhà dân cư, phía đông 24 + u (Phòng 302) Thời hạn ở Cho đến ngày 15 tháng 7 năm 2023 Người có quyền thuê nhà theo kiểu jeonsae

- Khoảng trống -

- Thuê nhà theo kiểu jeonsae khác với thuê nhà thông thường, có thể ghi (đăng ký) việc thuê nhà ở vào sổ đăng ký bất động sản. Nếu bạn đăng ký quyền thuê nhà theo kiểu jeonsae, bạn có thể sử dụng nhà trong thời hạn hợp đồng ngay cả khi chủ nhà thay đổi.
- Bạn nên đến văn phòng đăng ký vào ngày chuyển số tiền còn lại cho chủ nhà để đăng ký quyền thuê nhà theo kiểu jeonsae

▪ **Hợp đồng bất động sản**

- Khi giao dịch bất động sản nhất định phải ký hợp đồng với chủ nhà.
- Có thể kiểm tra chủ nhà trên bản sao công chứng bất động sản
- Nếu bạn ủy thác cho trung tâm môi giới bất động sản (BDS) thì trung tâm môi giới đó sẽ giúp bạn tìm nhà và soạn hợp đồng.



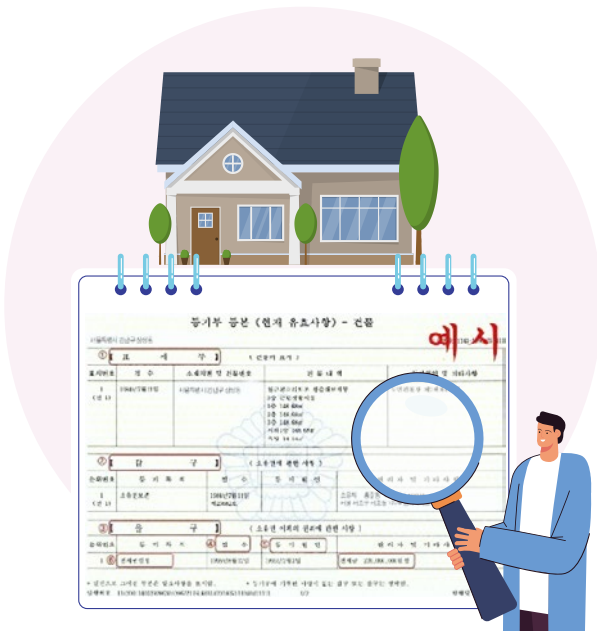
**Tìm hiểu thêm**

**Các bên trong hợp đồng**

Chỉ chủ nhà mới có tư cách giao dịch căn nhà. Nếu bạn giao dịch với người không phải là chủ nhà, bạn phải trả lại nhà cho chủ nhà.

Do đó, khi thực hiện giao dịch, vui lòng lưu ý những điểm sau.

- Tên ghi trên hợp đồng và tên chủ nhà ghi trên bản sao công chứng bất động sản phải giống nhau.
- Tên ghi trên hợp đồng và người thực hiện giao dịch phải giống nhau, là chủ nhà trên thực tế
- Nếu có người thay mặt chủ nhà (người thay thế) giao dịch, bạn phải xác minh xem trên thực tế chủ nhà có ủy quyền cho người đó thay mặt chủ nhà giao dịch hay không.
- Quyền được giao dịch thay cho chủ nhà kiểm tra thông qua CMND của người thay thế, CMND của chủ nhà và giấy ủy quyền của chủ nhà ủy quyền cho người thay thế



**02 PART** **Giao dịch**

**Tiền mua**

- Khi mua bán, số tiền đưa cho chủ nhà thường được chia thành ba đợt (tiền hợp đồng, tiền trả đợt 2, tiền còn lại).
  - Tiền hợp đồng được quy định là 10% giá mua. Tiền hợp đồng được đưa cho vào ngày ký hợp đồng với mục đích giữ hợp đồng.
  - Tiền trả đợt 2 là một phần trong giá bất động sản đưa trước ngày thanh toán số còn lại khi giá bất động sản quá lớn khó có thể gom trả hết trong một lần.
  - Tiền còn lại là tiền thanh toán nốt khi nhận bàn giao nhà từ chủ nhà. Nếu trả tiền trước sẽ có nguy cơ chủ nhà không giao nhà nên cần cẩn thận



**Tìm hiểu thêm**

**Nếu bạn muốn coi như không có hợp đồng (hủy hợp đồng)**

Nếu bạn đã ký hợp đồng giao dịch bất động sản và mới chỉ trả tiền hợp đồng, bạn có thể coi như không có hợp đồng (hủy hợp đồng). Thay vào đó, bạn không thể lấy lại tiền đặt cọc từ chủ nhà vì bạn đã phá vỡ giao dịch ký kết hợp đồng. Ngược lại, nếu chủ nhà hủy hợp đồng, chủ nhà phải trả gấp đôi số tiền hợp đồng.

**Chuyển quyền sở hữu**

- Để trở thành chủ nhà, phải đăng ký người mua nhà (người mua) là chủ nhà trong bản sao công chứng bất động sản
- Khi người mua thanh toán số tiền còn lại cho chủ nhà, chủ nhà phải đưa cho người mua các giấy tờ cần thiết để đăng ký và đưa chìa khóa nhà (mật khẩu vào cửa trước).

## Trước ký hợp đồng

- Đến ngôi nhà bạn định thuê và tự mình kiểm tra tình trạng.
- Kiểm tra xem người cho thuê nhà có phải là chủ nhà không.
- Cấp bản sao công chứng bất động sản và kiểm tra nhà bạn đang thuê có đăng ký người khác có quyền thế chấp, quyền thế chấp để vay tiền hoặc quyền thuê nhà theo kiểu jeonsae hay không



Tìm hiểu thêm

### Chú ý lừa đảo nhà dạng villa



Nếu chủ nhà không trả lại tiền thuê theo năm thì bạn phải bán đấu giá căn nhà đang thuê để lấy lại tiền thuê năm và tiền đặt cọc.

Tuy nhiên, các giao dịch nhà dạng villa không nhiều nên khó biết khi đấu giá sẽ bán được bao nhiêu. Những chủ nhà xấu lợi dụng điều này để nhận số tiền thuê kiểu jeonsae lớn hơn giá trị thực của căn nhà. Vì vậy, kể cả sau này người thuê có bán đấu giá căn nhà thuê đó cũng không nhận được toàn bộ số tiền thuê theo kiểu jeonsae vì giá bán nhà ít hơn giá thuê kiểu jeonsae. Hãy đặc biệt cẩn thận khi giao dịch nhà dạng villa và tham gia đóng bảo hiểm bảo đảm để tránh thiệt hại.

## Hết thời hạn hợp đồng

- Hết thời hạn hợp đồng, chủ nhà trả lại tiền đặt cọc và tiền thuê kiểu jeonsae sau khi trừ tiền quá hạn đóng tháng và chi phí sửa chữa nhà
- Ngay cả khi thời hạn hợp đồng kết thúc, bạn vẫn có thể yên tâm không cần dọn ra ngoài cho đến khi chủ nhà trả lại tiền đặt cọc và tiền thuê nhà kiểu jeonsae. Nếu không có lựa chọn nào khác ngoài việc chuyển đi, hãy nộp đơn lên tòa án để xin lệnh đăng ký quyền cho thuê.

## Chế độ bảo hiểm bảo đảm

- Nếu bạn tham gia đóng trước bảo hiểm bảo đảm từ Công ty bảo đảm nhà ở tại thành phố, bạn có thể nhận lại tiền đặt cọc và tiền thuê kiểu jeonsae từ Công ty bảo đảm nhà ở tại thành phố ngay cả khi chủ nhà không trả lại tiền đặt cọc và tiền thuê năm



## Chế độ bảo vệ người thuê nhà (người thuê) từ việc cho thuê

### Quyền lợi được bảo vệ

- Nếu người thuê nhà chuyển đến và khai báo đã chuyển đến, cho dù chủ nhà có thay đổi vẫn có thể tiếp tục sử dụng căn nhà. Việc bảo vệ có hiệu lực từ ngày tiếp theo sau ngày muộn nhất một trong hai ngày chuyển nhà và ngày khai báo việc chuyển đến của mình, vì vậy bạn nên khai báo việc chuyển đến của mình ngay lập tức sau khi chuyển nhà
- Những người thuê nhà đã chuyển đến và khai báo chuyển đến có thể lấy lại tiền đặt cọc trước những người khác bằng cách bán đấu giá ngôi nhà nếu chủ nhà không trả lại tiền đặt cọc và tiền thuê nhà kiểu jeonsae.

### Chế độ khác bảo vệ người thuê nhà

- Ngay cả khi thời hạn hợp đồng ngắn hơn 2 năm sau này, người thuê nhà có thể nói rằng muốn đổi lại hợp đồng tối đa đến 2 năm (thời hạn ngắn nhất).
- Nếu chủ nhà không nói “Hãy rời khỏi nhà khi hết thời hạn hợp đồng” từ 6 tháng đến 2 tháng trước khi kết thúc thời hạn hợp đồng, hợp đồng sẽ được tiếp tục ngay cả khi thời hạn hợp đồng kết thúc. Ngay cả khi người thuê nhà không nói “Tôi sẽ rời khỏi nhà khi hết thời hạn hợp đồng” từ hai tháng trước khi hết thời hạn hợp đồng, hợp đồng vẫn được tiếp tục ngay cả sau khi thời hạn hợp đồng kết thúc (nghĩa là tự động gia hạn).
- Người thuê nhà chỉ có thể yêu cầu tiếp tục hợp đồng chỉ một lần với cùng một điều kiện (yêu cầu gia hạn hợp đồng).

## Các cơ quan có thể nhận được sự giúp đỡ

### Tổng công ty trợ giúp pháp lý Hàn Quốc (☎132, <https://www.klac.or.kr>)

- Hướng dẫn trợ giúp pháp lý, xác nhận các mẫu đơn/trường hợp tư vấn pháp lý, đăng ký tư vấn qua mạng, đăng ký tư vấn trực tiếp, v.v.
- Giờ sử dụng: Ngày thường 09:00 - 11:50, 13:00 - 17:50 Tư vấn qua điện thoại

### Tổng đài Danuri (☎1577-1366, [www.liveinkorea.kr](http://www.liveinkorea.kr))

- Cung cấp thông tin cuộc sống toàn diện cho các gia đình đa văn hóa
- Dịch vụ phiên dịch hàng ngày và gọi 3 chiều
- Ngôn ngữ được hỗ trợ: 13 ngôn ngữ bao gồm tiếng Hàn, tiếng Anh, tiếng Trung, tiếng Việt, tiếng Tagalog, tiếng Campuchia, tiếng Mông Cổ, tiếng Nga, tiếng Nhật, tiếng Thái, tiếng Lào, tiếng Uzbek và tiếng Nepal
- Giờ sử dụng: 24 giờ một ngày, 365 ngày một năm

### Ủy ban hòa giải tranh chấp cho thuê nhà ở (☎132, <https://hldcc.or.kr/>)

- Giờ sử dụng: Các ngày trong tuần 9:00 - 12:00, 13:00 - 17:00 Đặt lịch tư vấn qua điện thoại và tư vấn trực tuyến