

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGUYỄN KHÁNH VŨ

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 838 01 07

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2018

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Đoàn Đức Lương

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn
thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu	3
4. Đối tượng nghiên cứu và phạm vi nghiên cứu	4
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu	4
6. Những đóng góp của luận văn.....	5
7. Cơ cấu của luận văn.....	5
Chương 1.MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ KHUNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI.....	6
1.1. Khái niệm, đặc điểm hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	6
1.1.1.Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	6
1.1.1.1 Khái niệm nhà ở thương mại	6
1.1.1.2. Phân loại nhà ở thương mại.....	6
1.1.1.3. Khái niệm hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	6
1.1.2. Đặc điểm của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	7
1.2. Khung pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	7
1.2.1. Nguyên tắc xác lập hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	7
1.2.2. Chủ thể của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	7
1.2.3. Nội dung chủ yếu của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	8
1.2.4. Hình thức và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	8
1.3. Những yếu tố tác động đến thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	8
1.3.1. Yếu tố pháp luật.....	8
1.3.2. Yếu tố thực thi pháp luật	8
1.3.3. Yếu tố kinh tế, chính trị, xã hội.....	9
TIỂU KẾT CHƯƠNG 1	9
Chương 2.THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TẠI VIỆT NAM	10
2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	10
2.1.1. Các nguyên tắc xác lập hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	10
2.1.2. Chủ thể của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	10
2.1.3. Nội dung chủ yếu của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	11
2.1.3.1. Đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	11

2.1.3.2. Giá trong hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	11
2.1.3.3. Phương thức thanh toán trong hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	12
2.1.3. Hình thức và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	12
2.1.3.1. Hình thức của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	12
2.1.3.2. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	12
2.1.4. Đánh giá các quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	13
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	13
2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	13
2.2.2. Những vướng mắc trong việc thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	14
2.2.2.1. Vướng mắc về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	14
2.2.2.2. Vướng mắc về nội dung của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	14
2.2.2.3. Vướng mắc về hình thức của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	15
2.2.2.4. Về hiệu lực và thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở và chuyển giao quyền sử dụng đất.....	15
TIÊU KẾT CHƯƠNG 2.....	16
Chương 3.ĐỊNH HƯỚNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI	17
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	17
3.2. Những giải pháp nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	17
3.2.1 Những giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	17
3.2.2. Những giải pháp thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	18
TIÊU KẾT CHƯƠNG 3.....	20
KẾT LUẬN	21
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Nhu cầu có nhà ở là một trong những nhu cầu thiết yếu của con người, là một trong những yếu tố góp phần phát triển nguồn nhân lực của đất nước. Việc chăm lo giải quyết nhà ở cho nhân dân luôn được Đảng và Nhà nước ta quan tâm và xác định là một vấn đề xã hội, một nhiệm vụ trọng tâm phát triển kinh tế - xã hội.

Các bản hiến pháp của Việt Nam qua các thời kì cũng đã khẳng định quyền sở hữu nhà ở của người dân. Điều 18 Hiến pháp năm 1959, Điều 27 Hiến pháp năm 1980, Điều 58 Hiến pháp năm 1992 và Điều 32 Hiến pháp 2013 đều ghi nhận việc bảo hộ quyền sở hữu của công dân về nhà ở.

Xuất phát từ nhu cầu được đáp ứng về nơi sinh sống, nhà ở là một trong những đối tượng đặc biệt trong các giao dịch dân sự, ngày nay, trong điều kiện dân số càng có sự gia tăng nhanh chóng và với đặc thù diện tích đất không thể mở rộng thì nhu cầu về nhà ở là một trong những vấn đề rất được nhiều người quan tâm, tại các khu đô thị trong tình hình lượng dân cư kéo về làm ăn sinh sống ngày càng nhiều hơn. Đặc biệt ở những nơi tập trung đông dân cư như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh,... nhu cầu về nhà ở của người dân lại trở nên bức thiết.

Tốc độ đô thị hóa tăng nhanh, các giao dịch về nhà ở như thuê, mua, tặng cho,... để đáp ứng nhu cầu sinh sống của con người xuất hiện ngày càng nhiều hơn, trong tình hình đó nhà ở thương mại với đặc tính cùng những ưu thế của mình là một trong những giải pháp hữu hiệu để giải quyết bài toán về diện tích đất đai và nhu cầu của con người. HĐMB nhà ở thương mại theo đó cũng xuất hiện nhiều hơn để điều chỉnh mối quan hệ giữa các chủ thể khi thiết lập giao dịch mua bán nhà ở thương mại. Pháp luật về HĐMB nhà ở nói chung và nhà ở thương mại nói riêng cũng đã ra đời và có nhiều bước hoàn thiện phù hợp với xu thế phát triển của điều kiện kinh tế- xã hội để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng được thực hiện và hạn chế tối đa các tranh chấp xảy ra.

Tuy nhiên, quá trình thực hiện HĐMB nhà ở thương mại xuất hiện nhiều vấn đề phức tạp liên quan đến pháp lí cũng như các nguyên nhân khác gây khó khăn cho các bên tham gia giao kết hợp đồng khiến cho việc thực hiện hợp đồng không đúng cam kết hoặc không thể thực hiện được. Xuất phát từ những vấn đề trên, để hoàn thiện các quy định của pháp luật về vấn đề hợp đồng cũng như các vấn đề liên quan đến bất

động sản - là một trong những vấn đề nóng bỏng và nhạy cảm trong giai đoạn hiện nay, tác giả lựa chọn nghiên cứu đề tài : “**Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại theo pháp luật Việt Nam**” để nghiên cứu những vấn đề lí luận và thực tiễn. Bên cạnh việc tìm ra những khó khăn vướng mắc nhất định, để từ đó đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện các quy định về HĐMB nhà ở thương mại nhằm đảm bảo hơn vấn đề quyền lợi của các bên trong quá trình tham gia giao kết, thực hiện hợp đồng.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Đề tài liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở và nhà ở thương mại đã có rất nhiều công trình nghiên cứu trong đó phải kể đến các công trình nghiên cứu như:

- Hoàng Thị Thu Thủy(2014): “*Hợp đồng mua bán nhà ở theo pháp luật Việt Nam*” - Luận văn Thạc sĩ Luật học, Khoa luật Đại học Quốc gia Hà Nội. Luận văn nghiên cứu về khái niệm, đặc điểm, có sự so sánh hợp đồng mua bán nhà ở với một số loại hợp đồng khác; phân tích về nội dung, hình thức của HĐMB nhà ở; các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng; vấn đề xử lý hợp đồng vô hiệu cũng như phân tích, làm rõ thực trạng áp dụng pháp luật hiện hành, chỉ ra một số vướng mắc thường gặp trong quá trình giải quyết hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu và xử lý hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu tại tòa án nhân dân và đề xuất, kiến nghị các giải pháp liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu và hậu quả pháp lý của hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu.

- Phan Thị Minh Hào (2016): “*Hợp đồng mua bán nhà ở theo pháp luật hiện hành*” - Luận văn Thạc sĩ Luật học, Đại học Luật Hà Nội. Luận văn tập trung nghiên cứu vấn đề về khái niệm, ý nghĩa của HĐMB nhà ở, vấn đề giao kết, quyền và nghĩa vụ của các bên, việc chấm dứt hợp đồng cũng như những vướng mắc, các tranh chấp liên quan đến HĐMB nhà ở và nhà ở thương mại.

- Nguyễn Thu Trang (2016): “*Hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo pháp luật Việt Nam*” - Luận văn Thạc sĩ Luật học, Khoa luật - Đại học Quốc gia Hà Nội. Luận văn đề cập đến vấn đề khái niệm, đặc điểm; thời điểm, điều kiện có hiệu lực của hợp đồng; phân tích và làm rõ những bất cập trong quy định và thực thi pháp luật về hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đồng thời kiến nghị một số giải pháp để hoàn thiện quy định của pháp luật về vấn đề hiệu lực của dạng hợp đồng này.

- Đỗ Xuân Sơn (2017): “*Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo pháp luật Việt Nam hiện nay*”- Luận văn Thạc sĩ Luật học, Học viện

Khoa học Xã hội - Viện Hàn lâm Khoa học Xã hội Việt Nam. Luận văn chủ yếu phân tích khái niệm, đặc điểm, nội dung của HĐMB căn hộ chung cư và pháp luật về HĐMB căn hộ chung cư; thực trạng pháp luật về HĐMB căn hộ chung cư và thực tiễn áp dụng trong đó chú trọng đến các tranh chấp phổ biến xảy ra trong kí kết và thực hiện hợp đồng này đồng thời đưa ra các định hướng và kiến nghị góp phần hoàn thiện pháp luật về HĐMB căn hộ chung cư.

Nguyễn Đình Phong, Nguyễn Thị Thu Hương (2018), *Một số bất cập về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai*, Tạp chí Tòa án (30/3/2018 điện tử) với nội dung: Nhà ở hình thành trong tương lai là loại hình ngày càng phổ biến ở nước ta. Mặc dù Nhà nước cũng đã ban hành nhiều văn bản pháp luật quy định về việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, do giao dịch này rất đa dạng nên các quy định pháp luật có nhiều điểm chưa thống nhất dẫn đến thực tiễn có nhiều bất cập, ảnh hưởng đến người tham gia quan hệ mua bán và hoạt động quản lý của các cơ quan có thẩm quyền... Do đó, việc nghiên cứu làm rõ về việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Nhà ở, Bộ luật Dân sự, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành là rất cần thiết. Bài viết sau đây tác giả xin bàn về một số bất cập và đưa ra một số đề xuất sửa đổi các quy định của pháp luật nhằm đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả của Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Lê Văn (2016): *Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở thương mại hình thành trong tương lai*, đăng tại Hội thảo khoa học của Hiệp Hội bất động sản Việt Nam (tháng 10/2016) đã phân tích các điều kiện, những vướng mắc trong việc xác định tài sản hình thành trong tương lai và cảnh báo những rủi ro.

Những đề tài trên đều được các tác giả nghiên cứu ở mỗi góc độ khác nhau, tuy nhiên mới chỉ phân tích ở hợp đồng mua bán nhà ở nói chung mà chưa đề cập nhiều đến hợp đồng mua bán nhà ở thương mại cũng như các đặc điểm riêng, vấn đề hiệu lực hoặc các tranh chấp chủ yếu,... của loại hợp đồng này. Luận văn kế thừa một số nội dung:

- Một số khái niệm cơ bản, một số nhận định về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.

- Một số vụ tranh chấp và số liệu có liên quan về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1 Mục đích nghiên cứu

Nghiên cứu đề đưa ra các nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện pháp luật về về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại trên cơ sở luận giải một số vấn đề lý luận, đánh giá thực trạng pháp luật và áp dụng về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại ở Việt Nam.

3.2 Nhiệm vụ nghiên cứu

Một là, phân tích làm rõ một số vấn đề lý luận của pháp luật về HĐMB nhà ở thương mại như khái niệm, đặc điểm, nguyên tắc xác lập hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.

Hai là, phân tích đánh giá những quy định của pháp luật về HĐMB nhà ở thương mại như chủ thể, đối tượng, nội dung, hình thức,.. nghiên cứu tình hình thực tiễn áp dụng các quy định của pháp luật về HĐMB nhà ở thương mại, đưa ra một số vụ việc tranh chấp liên quan đến dạng hợp đồng này. Từ đó, tìm ra những vướng mắc trên thực tế để làm cơ sở cho việc đề xuất các giải pháp, kiến nghị hoàn thiện quy định của pháp luật.

Ba là, đưa ra một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và một số giải pháp về áp dụng quy định pháp luật liên quan đến HĐMB nhà ở thương mại.

4. Đối tượng nghiên cứu và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đề tài tập trung nghiên cứu một số quan điểm trong các công trình đã nghiên cứu, các quy định của pháp luật về HĐMB nhà ở thương mại trong các văn bản pháp luật như Bộ luật dân sự 2015, Luật Nhà ở 2014, Luật Kinh doanh bất động sản 2014,.. và thực tiễn thực hiện loại hợp đồng này trong giai đoạn hiện nay ở Việt Nam.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi không gian: Đề tài tập trung nghiên cứu về HĐMB nhà ở thương mại gồm một số vấn đề lý luận, quy định của pháp luật, việc áp dụng các quy định đó trên thực tiễn cũng như những ưu điểm và hạn chế của pháp luật quy định về loại hợp đồng này.

Trong đó, luận văn chỉ nghiên cứu HĐMB nhà ở thương mại mà một bên chủ thể - bên bán là tổ chức có chức năng kinh doanh BĐS theo Luật Kinh doanh BĐS.

Phạm vi thời gian: Các quy định về HĐMB nhà ở thương mại được quy định BLDS 2015, Luật Nhà ở 2014, Luật Kinh doanh Bất động sản 2014. Vì vậy, phạm vi nghiên cứu về thời gian của đề tài này được xác định từ: năm 2012 đến năm 2017

Địa bàn nghiên cứu: Cả nước.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Đề tài nghiên cứu dựa trên phương pháp khoa học của chủ nghĩa Mác - Lenin, tư tưởng Hồ Chí Minh. Các quan điểm của Đảng về phát triển kinh tế thị trường và phát triển thành phần kinh tế tư nhân trong đó có lĩnh vực nhà ở.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp phân tích - tổng hợp được sử dụng để tiếp cận những vấn đề mang tính lý luận, những quy định của pháp luật về HĐMB nhà ở nói chung và những quy định pháp luật về HĐMB nhà ở thương mại nói riêng. Phương pháp này được sử dụng xuyên suốt trong toàn bộ quá trình thực hiện luận văn.

Phương pháp đánh giá, so sánh được sử dụng để đánh giá những quy định của pháp luật về HĐMB nhà ở thương mại và việc áp dụng quy định này trên thực tế; đồng thời có sự so sánh, đối chiếu giữa các quy định để làm rõ đặc trưng của hợp đồng nói chung và HĐMB nhà ở thương mại nói riêng. Từ đó đưa ra các kiến nghị, những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả việc áp dụng quy định về HĐMB nhà ở thương mại.

Phương pháp thống kê được sử dụng nhằm thu thập, xử lý số liệu được đưa ra nhằm làm sáng tỏ các vấn đề được nêu ra trong luận văn. Phương pháp này được sử dụng chủ yếu ở Chương 2.

Để thực hiện luận văn, ngoài các phương pháp trên thì các phương pháp nghiên cứu khác cũng được sử dụng như phương pháp diễn giải, phương pháp thu thập số liệu,...

6. Những đóng góp của luận văn

- Luận văn đã hệ thống hóa một số vấn đề lý luận về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại theo pháp luật Việt Nam, xây dựng được một số khái niệm mới; có những đánh giá, nhận định các quy định pháp luật hiện hành và đưa ra được một giải pháp hoàn thiện pháp luật hợp đồng mua bán nhà ở thương mại có giá trị tham khảo trong việc nghiên cứu và lập pháp.

- Luận văn đã đánh giá thực tiễn áp dụng, chỉ ra những vướng mắc và đưa ra một số giải pháp thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại có giá trị tham khảo trong học tập, nghiên cứu và thực thi pháp luật.

7. Cơ cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, khóa luận gồm ba chương:

- Chương 1: Một số vấn đề lý luận và khung pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

- Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.
- Chương 3: Định hướng và các giải pháp hoàn thiện pháp luật, tổ chức thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ KHUNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

1.1. Khái niệm, đặc điểm hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

1.1.1. Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

1.1.1.1 Khái niệm nhà ở thương mại

Nhà ở được hiểu là công trình xây dựng hình thành một tổ hợp của những không gian nhân tạo để phục vụ sinh hoạt và sản xuất của con người. Nhà có thể làm bằng gỗ, bằng tranh, tre, nứa, lá, bằng gạch, bê tông cốt thép hoặc bằng kim loại, chất dẻo... Tùy theo chức năng sử dụng, chia ra: Nhà ở, nhà máy, nhà bảo tàng, nhà kho,.. Trên cơ sở số tầng mà chia ra nhà thấp tầng, nhà cao tầng. Tùy theo loại kết cấu mà chia nhà khung, nhà tấm, nhà tường gạch... mà trong đó kết cấu chịu lực chính là bê tông cốt thép (hoặc tấm tường gạch có sườn bê tông cốt thép), tường gạch dọc và ngang¹.

Tóm lại, *nhà ở thương mại được hiểu là nhà ở được chủ thể đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua trên cơ sở kinh tế thị trường.*

1.1.1.2. Phân loại nhà ở thương mại

Một là, dựa vào cách thiết kế, xây dựng nhà ở thương mại, có thể chia thành nhà ở riêng lẻ và nhà chung cư.

Hai là, dựa vào phạm vi quyền sở hữu có thể chia thành nhà ở thuộc quyền sở hữu riêng biệt và nhà ở có phần sở hữu chung.

1.1.1.3. Khái niệm hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Theo quy định tại Điều 1.101. Chương 1, những quy định mở đầu về hợp đồng và nghĩa vụ hợp đồng trong BLDS Cộng Hòa Pháp thì: “Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó một hoặc nhiều người cam kết với một hoặc nhiều người khác về việc chuyển giao một vật, làm hoặc không làm một công việc nào đó”. BLDS Nga (1994) tại

¹ Hội đồng quốc gia chỉ đạo biên soạn Từ điển Bách khoa Việt Nam, Từ điển Bách khoa Việt Nam 3, Nxb. Từ điển Bách khoa Hà Nội, năm 2003, tr 207

Khoản 1, Điều 420 quy định: “Hợp đồng là sự thoả thuận giữa hai hay nhiều bên về việc xác lập, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự. Điều 2 của luật Hợp đồng Trung Quốc 1999 có quy định: “Hợp đồng là sự thoả thuận về việc xác lập, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự giữa các chủ thể bình đẳng tự nhiên, các tổ chức khác”².

1.1.2. Đặc điểm của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

- Đặc điểm chung của HĐMB nhà ở thương mại

HĐMB nhà ở thương mại là một loại HĐMB tài sản nên có đầy đủ đặc điểm như một loại HĐMB tài sản thông thường.

Thứ nhất, đây là loại hợp đồng song vụ.

Thứ hai, là loại hợp đồng mang tính chất có đền bù.

Thứ ba, là loại hợp đồng chuyển giao quyền sở hữu đối với phần nhà hoặc ngôi nhà của bên bán dành cho bên mua.

Một là, chủ thể của HĐMB nhà ở thương mại là một bên có mục đích kinh doanh

Hai là, đối tượng của HĐMB nhà ở thương mại có thể là nhà ở có sẵn hoặc nhà ở hình thành trong tương lai.

1.2. Khung pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

1.2.1. Nguyên tắc xác lập hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Hợp đồng nói chung và hợp đồng mua bán nhà ở thương mại nói riêng dựa trên những nguyên tắc cơ bản đảm bảo sự tự do ý chí của các chủ thể tham gia như bình đẳng, thiện chí, trung thực trong giao kết và thực trong giao kết và thực hiện hợp đồng. Với tính chất đa dạng của hợp đồng và các nội dung của hợp đồng, pháp luật không thể quy định chi tiết mà quyền và nghĩa vụ, giải quyết tranh chấp dựa trên những nguyên tắc cơ bản. Luật Kinh doanh BĐS 2014 đã nói rõ về nguyên tắc trong kinh doanh bất động sản có bao gồm nhà ở thương mại đó là: “Bình đẳng trước pháp luật; tự do thoả thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không trái quy định của pháp luật” và “Kinh doanh BĐS phải trung thực, công khai, minh bạch” (khoản 3, Điều 4).

1.2.2. Chủ thể của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Trong quan hệ mua bán tài sản bao giờ cũng tồn tại hai chủ thể chính là bên bán và bên mua, đối với HĐMB nhà ở thương mại cũng

² Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh

http://hatinh.toaan.gov.vn/portal/page/portal/taht/11443719/12101839?p_page_id=12101839&pers_id=12035435&folder_id=&item_id=34896819&p_details=1

tương tự như vậy, theo đó, nếu thiếu một trong hai chủ thể này thì hợp đồng không giao kết được.

Chủ thể là bên bán: Bên bán nhà ở thương mại là chủ thể có chức năng kinh doanh bất động sản. Để thực hiện chức năng kinh doanh phải đáp ứng các điều kiện được quy định trong Luật Doanh nghiệp, Luật kinh doanh BĐS.

1.2.3. Nội dung chủ yếu của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Thứ nhất, đối tượng của HĐMB nhà ở thương mại

Thứ hai, giá trong HĐMB nhà ở thương mại

Thứ ba, phương thức thanh toán trong HĐMB nhà ở thương mại

Ngoài những điều khoản cơ bản thì còn có các điều khoản khác trong nội dung của hợp đồng.

1.2.4 Hình thức và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

- Hình thức của HĐMB nhà ở thương mại

- Thời điểm có hiệu lực của HĐMB nhà ở thương mại

1.3. Những yếu tố tác động đến thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

1.3.1. Yếu tố pháp luật

Mức độ hoàn thiện thể chế chính sách, pháp luật của Nhà nước. Một trong những yêu cầu trong quá trình xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa, chính là sự hoàn thiện của hệ thống pháp luật. Các văn bản pháp luật liên quan đến nhà ở thương mại rất đa dạng như Luật Thương mại, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai,...

3.1.2. Yếu tố thực thi pháp luật

Công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật trong xã hội; công tác tổ chức và chất lượng hoạt động của cơ quan áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở thương mại; năng lực và phẩm chất của đội ngũ cán bộ, công chức trực tiếp tham gia áp dụng pháp luật; chất lượng của các văn bản áp dụng pháp luật. Điều này cho thấy có sự hoàn thiện của hệ thống pháp luật thì hoạt động áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở thương mại mới đạt chất lượng cao³. Đây là một trong những yếu tố nahr hưởng tới thực hiện HĐMB nhà ở thương mại.

³ Trần Văn Duy (2016), *Áp dụng pháp luật trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng*, Tạp chí Kinh tế Thế giới, số tháng 8/2007, tr.17-18.

3.1.3. Yếu tố kinh tế, chính trị, xã hội

Khi chuyển sang nền kinh tế thị trường nhà, đất thực sự có giá trị. Ở góc độ kinh tế nhà, cải cách hành chính được coi như một loại hàng hóa trên thị trường, được mang ra mua bán, trao đổi theo quy luật cung cầu, quy luật giá trị. Đây là quy luật tự nhiên, nhưng đối với đất lại không được thừa nhận một cách dễ dàng ở nước ta trong một thời gian khá dài, nên Nhà nước chưa kịp thời có các chính sách để điều tiết và quản lý có hiệu quả.

TIÊU KẾT CHƯƠNG 1

Qua việc nghiên cứu Chương 1 cho thấy HĐMB nhà ở thương mại là loại hợp đồng thay đổi theo sự vận động phát triển của xã hội và phụ thuộc vào sự điều chỉnh của luật pháp; nội dung cùng những vấn đề về thủ tục pháp lý không chỉ có ý nghĩa trong việc giải quyết, đáp ứng nhu cầu lợi ích của các bên mà còn tác động mạnh mẽ đến sự ổn định của xã hội cũng như các ngành liên quan khác.

HĐMB nhà ở thương mại được điều chỉnh bởi nhiều văn bản quy phạm pháp luật trong BLDS 2015, Luật Nhà ở 2014, Luật Kinh doanh BĐS 2014 cho đến các văn bản hướng dẫn thi hành, các văn bản định hướng phát triển. Trong khi đó, sự điều chỉnh của các văn bản này phụ thuộc vào sự vận động biến đổi của nền kinh tế chính trị xã hội, do đó hợp đồng quy định về hoạt động mua bán nhà ở thương mại đòi hỏi tính thống nhất, đồng bộ nhưng cũng phải phù hợp với tình hình thực tiễn và dự liệu cho tương lai. Tùy từng giai đoạn cụ thể, pháp luật sẽ có những sự điều chỉnh mới nhằm đảm bảo cao nhất nhu cầu được sở hữu nhà ở trong tình thế cân bằng lợi ích của người mua và người bán nhưng vẫn đảm bảo thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội.

Luận văn đã làm rõ khái niệm, đặc điểm của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại; khung pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại. Các yếu tố tác động đến việc thực hiện hợp đồng bao gồm yếu tố pháp luật, yếu tố thực thi pháp luật và những yếu tố khác được xem xét, đánh giá làm cơ sở lý luận cho nghiên cứu ở những chương sau.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TẠI VIỆT NAM

2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

2.1.1. Các nguyên tắc xác lập hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Điều 3 BLDS 2015 có quy định về nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự cũng như các hợp đồng dân sự thông thường khác, khi thiết lập hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, các bên đều xuất phát từ tinh thần tự do tự nguyện thỏa thuận về ý chí để đạt được mục đích của mình. Tham gia quan hệ hợp đồng, các chủ thể mong muốn có được những lợi ích nhất định. Xuất phát từ điều đó, pháp luật dân sự tôn trọng sự tự do giao kết hợp đồng của chủ thể, theo đó chủ thể tham gia quan hệ hợp đồng có sự tự do ý chí trong việc lựa chọn hợp đồng mà mình giao kết, tự do lựa chọn chủ thể giao kết, tự do lựa chọn các quyền và nghĩa vụ trong quá trình giao kết. Không một chủ thể nào được phép can thiệp trái pháp luật vào sự tự do giao kết hợp đồng của các chủ thể tham gia hợp đồng. Tuy nhiên, sự tự do đó phải đặt trong khuôn khổ nhất định: “Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Ví dụ, các bên thỏa thuận lập hợp đồng mua bán nhà ở nhưng nhà đang thuộc diện có tranh chấp thì không trở thành đối tượng được cho phép tham gia giao dịch, do đó cần nghiên cứu và xem xét kỹ tránh trường hợp hợp đồng sẽ bị tuyên bố vô hiệu.

2.1.2. Chủ thể của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Trong quan hệ mua bán tài sản bao giờ cũng tồn tại hai chủ thể chính là bên bán và bên mua. Đối với HĐMB nhà ở thương mại cũng tương tự như vậy, theo đó, nếu thiếu một trong hai chủ thể này thì hợp đồng không giao kết được.

Thứ nhất, chủ thể là bên mua

Tại Điều 7, Luật Nhà ở 2014 nêu rõ đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm: “Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 159 của Luật này”. Như vậy, tất cả các đối tượng này đều có quyền trở thành chủ thể là bên mua trong HĐMB nhà ở thương mại

Một là, cá nhân, tổ chức trong nước

Hai là, người Việt Nam định cư ở nước ngoài

Ba là, tổ chức cá nhân nước ngoài

Thứ hai, chủ thể là bên bán

Điều 119 của Luật nhà ở 2014 có quy định rõ về điều kiện của bên bán khi tham gia giao dịch về nhà ở đó là phải đáp ứng điều kiện là chủ sở hữu nhà ở hoặc người được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về dân sự; trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải là người đã mua nhà ở của chủ đầu tư hoặc người đã nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở kèm theo đó phải có các giấy tờ đúng quy định vừa để chứng minh người bán có đầy đủ điều kiện bán nhà vừa tạo điều kiện bảo vệ quyền lợi của người mua trong việc thiết lập hợp đồng cũng như hình thành quyền sở hữu đối với ngôi nhà được giao dịch.

Đối với các doanh nghiệp này, việc tham gia vào giao dịch dân sự cụ thể ở đây là giao kết HĐMB nhà ở thương mại phải thông qua người đại diện (theo pháp luật hoặc theo ủy quyền). Các quyền và nghĩa vụ do người đại diện xác lập làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp, và các người đại diện này cũng phải có đầy đủ năng lực hành vi mới có thể xác lập được hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

2.1.3. Nội dung chủ yếu của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

2.1.3.1. Đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Một là, nhà ở có sẵn

Là loại nhà ở mà tại thời điểm kí kết hợp đồng, đối tượng là nhà ở đã được hình thành và hoàn thiện trên thực tế, bên mua nhà có thể nhìn nhận tận mắt về vị trí, hình dáng, vật liệu... Đây có thể là sản phẩm của việc đầu tư xây mới dự án của chủ đầu tư hoặc do bên bán nhận chuyển nhượng từ chủ thể khác.

Hai là, nhà ở hình thành trong tương lai

Luật Kinh doanh bất động sản đã quy định ngoài nhà, công trình xây dựng có sẵn, thì nhà, công trình xây dựng được hình thành trong tương lai cũng sẽ là đối tượng được đưa vào mua bán.

Theo quy định tại khoản 19, Điều 3, Luật Nhà ở 2014 thì “Nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng.”

2.1.3.2. Giá trong hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Giá trong hợp đồng mua bán là lượng tiền nhất định do các bên thỏa thuận tương ứng với giá trị của tài sản bán hoặc tương ứng với giá trị của một đơn vị hàng hóa trong tài sản đem bán. Giá cả trong hợp đồng mua bán tài sản phụ thuộc vào chất lượng, chủng loại, tính năng,

công dụng của vật bán, ngoài ra còn phụ thuộc vào quan hệ cung - cầu hoặc vị thương hiệu của bên bán trên thị trường.⁴

2.1.3.3. Phương thức thanh toán trong hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Các bên có thể thỏa thuận lựa chọn thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng và phải ghi rõ trong hợp đồng.

2.1.3. Hình thức và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

2.1.3.1. Hình thức của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản. Điều 121 của Luật Nhà ở 2014 quy định về hợp đồng về nhà ở như sau:

“Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản bao gồm các nội dung sau đây:

1. Họ và tên của cá nhân, tên của tổ chức và địa chỉ của các bên;
2. Mô tả đặc điểm của nhà ở giao dịch và đặc điểm của thửa đất ở gắn với nhà ở đó. Đối với hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua căn hộ chung cư thì các bên phải ghi rõ phần sở hữu chung, sử dụng chung; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn xây dựng căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt ban đầu;...”

Như vậy, theo các quy định nêu trên việc công chứng, chứng thực hợp đồng mua bán nhà ở thương mại được ký giữa doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (bao gồm cả doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại) và người mua nhà ở là do các bên thỏa thuận. Còn những trường hợp mua bán nhà ở giữa các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức không có chức năng kinh doanh bất động sản với nhau thì hợp đồng mua bán nhà ở phải có công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 122 của Luật Nhà ở 2014.

2.1.3.2. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Khoản 3 Điều 12 Luật Nhà ở 2014 quy định “Trường hợp mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở với người mua thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao nhà ở hoặc kể từ thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư. Đối với nhà ở thương mại mua của doanh nghiệp kinh doanh

⁴ Luật Hoàng Phi: Một số quy định cơ bản về hợp đồng mua bán tài sản, <http://tongdaituvanluat.vn/mot-quy-dinh-co-ban-ve-hop-dong-mua-ban-tai-san/>, truy cập ngày 06/7/2016

bất động sản thì thời điểm chuyển quyền sở hữu được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản” và khoản 5 Điều 19 luật Kinh doanh Bất động sản 2014 quy định “Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng là thời điểm bên bán bàn giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua hoặc bên mua đã thanh toán đủ tiền cho bên bán”.

2.1.4. Đánh giá các quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Thứ nhất, quy định về trách nhiệm công khai thông tin sản phẩm và khả năng tiếp cận thông tin của người mua.

Thứ hai, quy định về trách nhiệm và thời hạn làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

Thứ ba, quy định không bắt buộc các dự án BĐS phải thông qua sàn giao dịch BĐS khi bán sản phẩm ra thị trường.

Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã có điểm mới phù hợp với thực tế hơn khi thay đổi quy định liên quan đến sàn giao dịch bất động sản.

Thứ tư, khắc phục những tồn tại của Luật Kinh doanh bất động sản 2006,

Thứ năm, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 bổ sung quy định chủ đầu tư phải được tổ chức tín dụng bảo lãnh bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai.

Thứ sáu, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định rõ tiến độ thanh toán của khách hàng mua bất động sản hình thành trong tương lai theo từng giai đoạn, cụ thể là lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng và những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà cho khách hàng, trường hợp bên bán là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Trường hợp bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận chứng nhận thì bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại được thanh toán khi cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 ra đời đã có nhiều quy định đổi mới, tiến bộ phù hợp với sự phát triển của thị

trường và nhu cầu về nhà ở của người dân. Bằng việc khắc phục một số hạn chế của luật Nhà ở 2005 và luật Kinh doanh Bất động sản 2006, nhu cầu về mua bán nhà ở trong đó có nhà ở thương mại đã được tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và cả nhà đầu tư trong việc xác định quyền và nghĩa vụ của mình khi giao kết và thực hiện hợp đồng, từ việc từng bước giải quyết vấn đề nhà ở cho người dân đã thúc đẩy thị trường mua bán nhà ở thương mại nói riêng và thị trường bất động sản nói chung ngày càng sôi động và được tiến hành thuận lợi hơn, hạn chế tối đa các vấn đề phức tạp và vướng mắc, thay đổi theo hướng phù hợp với nền kinh tế thị trường.

2.2.2. Những vướng mắc trong việc thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.

Các kết quả mà pháp luật điều chỉnh về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại là không thể phủ nhận, tuy nhiên bên cạnh các kết quả đó, việc áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại còn gặp nhiều khó khăn vướng mắc, trong đó có thể kể đến như:

2.2.2.1. Vướng mắc về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Quy định người nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực đã mở rộng đối tượng được sở hữu nhà tại Việt Nam. Đây là quy định mới tạo điều kiện cho tổ chức, cá nhân nước ngoài vào đầu tư, làm việc, sinh sống tại Việt Nam được có nhà ở, góp phần tạo môi trường đầu tư tốt, thu hút các nhà đầu tư nước ngoài cũng như kích thích nền kinh tế phát triển, phù hợp với chủ trương của Nhà nước.

2.2.2.2. Vướng mắc về nội dung của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Theo quy định tại luật Nhà ở 2014, Luật Kinh doanh Bất động sản 2014, Nghị định 99/2015/NĐ-CP, Nghị định 76/2015/NĐ-CP, Thông tư 03/2014/TT-BXD thì các thông tin về đối tượng của hợp đồng phải được ghi rõ ràng chi tiết trong hợp đồng. Ví dụ theo thông tư 03/2014/TT-BXD thì phần căn cứ phải dựa vào quyết định cho thuê đất, giao đất nào. Căn cứ vào văn bản phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư nào; văn bản quy hoạch dự án nào? Trong hợp đồng phải nêu rõ năm hoàn thành việc xây dựng... và kèm theo hợp đồng phải có bản vẽ thiết kế, thi công.

Tuy nhiên, trên thực tế các chủ đầu tư thường che giấu các thông tin về thời hạn đầu tư, thời hạn giao đất, cho thuê đất xây dựng dự án

nhà thương mại; hoặc các quy định pháp lý có liên quan khác như: phê duyệt của cấp có thẩm quyền về thiết kế, mặt bằng thi công và giám sát.

2.2.2.3. Vương mắc về hình thức của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Hiện có nhiều chung cư, sau quá trình xây dựng, bàn giao nhà cho người mua, chủ đầu tư chưa thể quyết toán, hoàn công công trình xây dựng nên chưa thể làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua. Trong thời gian này, muốn chuyển nhượng thì không có cách gì ngoài làm thủ tục công chứng ủy quyền, từ đây nhiều rắc rối phát sinh ảnh hưởng đến quyền lợi của người mua nhà. Rất nhiều khách hàng vì quá nôn nóng mua nhà, hoặc bị ảnh hưởng bởi "tâm lý đám đông", vội vã ký và xuống tiền trong rủi ro về tính pháp lý của căn hộ.

2.2.2.4. Về hiệu lực và thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở và chuyển giao quyền sử dụng đất

Điều 503 BLDS 2015 quy định về: “Hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất” nêu rõ: “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng kí theo quy định của Luật Đất đai”.

TIÊU KẾT CHƯƠNG 2

Chương 2 của luận văn dựa trên cơ sở mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu đã làm rõ những vấn đề sau;

Thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại trên cơ sở quy định tại Luật Kinh doanh BĐS, Luật nhà ở và Bộ Luật dân sự. Luận văn đã phân tích quy định của pháp luật hiện hành, chỉ ra những hạn chế để làm cơ sở hoàn thiện pháp luật. Có thể khẳng định rằng các quy định của pháp luật khung về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại hiện nay đã khá đầy đủ và cập nhật để phù hợp với sự phát triển kinh tế-xã hội ở Việt Nam. Tuy nhiên, nhiều quy định cần hướng dẫn thực hiện thống nhất.

Luận văn đã đánh giá tình hình thực hiện pháp luật và những vướng mắc trong thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại. Thực tiễn thực hiện do nhiều nguyên nhân khác nhau nên tình trạng vi phạm hợp đồng cũng khá phổ biến. Luận văn đã có những nhận định để hoàn thiện pháp luật ở chương 2.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Đối với phát triển nhà ở nói chung và nhà ở thương mại nói riêng, Nhà nước ta trong thời gian qua đã xây dựng một số định hướng mang tính toàn diện và đồng bộ để đáp ứng xu thế phát triển của xã hội, đảm bảo phát triển hệ thống đô thị đồng bộ, hiện đại cũng như đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân.

Quyết định số 445/QĐ-Ttg ngày 07- 4- 2009 của Thủ tướng chính phủ về phê duyệt điều chỉnh định hướng Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050 đã nói đến vấn đề phát triển nhà ở và phát triển mạng lưới đô thị cũng như các giải pháp để thực hiện tốt các vấn đề liên quan.

Thứ nhất, hoàn thiện pháp luật về HĐMB nhà ở thương mại phải đặt trong tổng thể chung của việc hoàn thiện hệ thống pháp luật, pháp luật về nhà ở cũng như đảm bảo đồng bộ thống nhất giữa chính sách nhà ở với chính sách về đất đai.

Thứ hai, phải đảm bảo tính ổn định, lâu dài, tạo cơ sở pháp lý thuận lợi nhằm đảm bảo quyền có chỗ ở hợp pháp của người dân, đảm bảo hài hòa các mục tiêu về kinh tế, chính trị, xã hội.

Thứ ba, pháp luật quy định về HĐMB nhà ở thương mại phải đảm bảo không kìm hãm sự phát triển của thị trường bất động sản phù hợp với xu thế hội nhập, đảm bảo phát triển thị trường bất động sản đúng quy hoạch và kế hoạch.

3.2. Những giải pháp nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

3.2.1 Những giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Một là, tiếp tục tập trung hoàn thiện chính sách pháp luật về nhà ở và thị trường BĐS để trình Quốc hội ban hành Luật sửa đổi các luật liên quan đến điều kiện đầu tư kinh doanh trong đó có Luật Nhà ở, Luật Kinh

doanh Bất động sản...để làm cơ sở cho phát triển thị trường nhà ở thương mại.

Hai là, quy định về chủ thể trong kí kết HĐMB nhà ở thương mại đặc biệt là vấn đề người nước ngoài có quyền mua nhà ở thương mại tại Việt Nam

Ba là, quy định về vốn pháp định và vấn đề tiếp tục triển khai đối với dự án

Bốn là, về hình thức, nội dung của các dạng hợp đồng ủy quyền, hợp đồng góp vốn cần có quy định chặt chẽ cụ thể hơn vừa đảm bảo quyền tự do thỏa thuận của các chủ thể nhưng cũng đảm bảo không vi phạm các điều kiện của pháp luật về mục đích và nội dung của hợp đồng so với ý chí của các chủ thể, khuôn khổ pháp luật về việc huy động vốn trong các dự án đầu tư bất động sản còn hạn chế và chưa bảo đảm quyền lợi của các bên tham gia giao dịch. Vì vậy, cần phải có một quy định riêng điều chỉnh hình thức huy động vốn này, đặc biệt là các điều khoản của hợp đồng góp vốn và hợp tác kinh doanh. Đồng thời, vai trò của các hiệp hội bảo vệ người tiêu dùng cần được đề cao trong việc đại diện quyền lợi của những người có nhu cầu mua bất động sản để đàm phán các hợp đồng mẫu do các chủ đầu tư áp đặt.

3.2.2. Những giải pháp tổ chức thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Một là, cần xác định rõ trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc thực hiện bán nhà ở thương mại trong đó thể hiện yêu cầu chặt chẽ về việc khi nào thì có đủ điều kiện để bán theo quy định của pháp luật và việc chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với quyết định bán sản phẩm cũng như quá trình đưa sản phẩm ra thị trường và giao sản phẩm tới tay người mua. Bên cạnh đó quy định rõ về tính chính xác tin cậy của thông tin về sản phẩm, không được đưa ra các thông tin lừa dối khách hàng nhằm mục đích bán được nhà mà không quan tâm đến lợi ích của khách hàng cũng như các vấn đề về chất lượng sản phẩm hay các thủ tục, vấn đề pháp lý về sau. Hiện nay các sản phẩm nhà ở thương mại sau khi được chuyển quyền sở hữu cho bên mua xuất hiện rất nhiều tranh chấp liên quan đến xung đột giữa quyền lợi của các bên khi chủ đầu tư không thực hiện đúng cam kết như trong hợp đồng với người mua ví dụ liên quan đến bảo trì thiết bị, sửa chữa thay thế các vật dụng, hoặc sử dụng phần sở hữu chung tại các khu vực chung cư để xây dựng công trình khác ảnh hưởng đến sinh hoạt chung của người mua nhà... Bên cạnh đó cần làm

rõ trách nhiệm của cá nhân, tổ chức trong việc quản lý, sử dụng nhà ở có sở hữu chung đặc thù như nhà chung cư.

Hai là, hình thành hệ thống tư vấn pháp luật về hợp đồng nói chung và HĐMB nhà ở thương mại nói riêng để giúp cho phía người mua nhà có những hiểu biết pháp luật cơ bản và đầy đủ nhất về đối tượng của hợp đồng cũng như các vấn đề về quyền lợi, nghĩa vụ và các thủ tục pháp lý có liên quan. Như đã phân tích, hiện nay việc mua bán BĐS không bắt buộc phải thông qua sàn giao dịch BĐS, đây được coi là quy định thoải mái dễ thở nhưng cũng đặt ra thách thức trong việc người dân muốn tìm hiểu sản phẩm nhà ở và việc tìm đến trực tiếp các nhà đầu tư sẽ không giúp họ hiểu biết tường tận về sản phẩm cũng như các vấn đề về sự hữu tiện hay bất lợi của sản phẩm sắp mua, do vậy đội ngũ luật sư, môi giới... cần được phát triển rộng rãi hơn và là kênh tìm kiếm đáng tin cậy của người có nhu cầu.

Ba là, hoạt động tuyên truyền giáo dục pháp luật phải được thực hiện hiệu quả, có tác dụng đến đông đảo người dân.

Hiện nay các phương tiện truyền thông đại chúng phát triển mạnh mẽ, tác dụng lan tỏa rất cao, do đó đây được coi là một trong những con đường thuận lợi để đưa các vấn đề, thông tin pháp lý đến với người dân mạnh hơn; các phương tiện báo đài, truyền thanh, báo chí, điện tử cần có những sự sắp xếp các mảng thông tin sao cho người dân tiếp cận được mọi thông tin một cách toàn diện.

Bên cạnh các loại hình này, các phương thức truyền thống như tổ chức các buổi giáo dục tư vấn trực tiếp, các phiên tòa lưu động cũng cần được lưu ý.

Bốn là, nâng cao năng lực xét xử, quản lý giám sát và đạo đức của cán bộ nhà nước

TIÊU KẾT CHƯƠNG 3

Trong Chương 3 Luận văn đã phân tích các định hướng hoàn thiện pháp luật. Có thể khẳng định rằng thị trường bất động sản hiện nay luôn biến động. Các thể kinh doanh BĐS ngày càng nhiều và đa dạng đáp ứng nhu cầu người tiêu dùng, nhu cầu xã hội. Nếu không có những định hướng hoàn thiện pháp luật sẽ rất khó khăn trong hoàn thiện các quy định của pháp luật.

Luận văn đã đưa ra hai nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện pháp luật trên cơ sở nghiên cứu các nội dung ở chương 1 và chương 2. Những giải pháp có ý nghĩa trong hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực này và thực hiện có hiệu quả hơn các quy định về HĐMB nhà ở thương mại.

KẾT LUẬN

Nghiên cứu quy định của pháp luật về HĐMB nhà ở thương mại, tác giả nhận định pháp luật điều chỉnh về vấn đề HĐMB nhà ở thương mại đang nhận được sự quan tâm của nhà nước và vấn đề về nhà ở cũng nhận được sự quan tâm lớn từ các tầng lớp dân cư cũng như các doanh nghiệp liên quan đến vấn đề bất động sản. Cho đến nay các quy định liên quan đến hợp đồng này đã được quy định khá đầy đủ và giúp các chủ thể về cơ bản xác định những vấn đề pháp lý về quyền lợi, trách nhiệm của mình trong tình hình thị trường có những biến đổi sâu sắc.

Nhà ở thương mại đang nhận được sự quan tâm của xã hội, các vấn đề pháp lý theo đó cũng cần phải có những điều chỉnh phù hợp hơn, thuận lợi hơn cho các chủ thể khi xuất hiện nhu cầu được sở hữu cho mình một ngôi nhà. Nhu cầu tăng lên thì các chiêu trò lừa đảo vì mục tiêu lợi nhuận càng xuất hiện nhiều hơn, Nhà nước với vai trò ban hành pháp luật để điều chỉnh các mối quan hệ xã hội càng có trọng trách lớn hơn trong việc xây dựng các quy định để hài hòa lợi ích của các chủ thể, duy trì trật tự xã hội và phát triển kinh tế mạnh mẽ hơn.

Nghiên cứu đề tài HĐMB nhà ở thương mại đã phân tích và hệ thống cơ sở lý luận về HĐMB nhà ở thương mại. Luận văn đã đưa ra các khái niệm và đặc điểm của HĐMB nhà ở thương mại, khung pháp luật và những yếu tố tác động đến thực hiện hợp đồng. Đây là cơ sở lý luận cho việc đánh giá pháp luật, đánh giá thực hiện pháp luật hiện hành về HĐMB nhà ở thương mại.

Luận văn đã đánh giá các quy định của pháp luật về HĐMB nhà ở thương mại, thực tiễn thực hiện và chỉ ra những vướng mắc trong thực tiễn. Có thể khẳng định rằng về cơ bản khung pháp lý đã đáp ứng thực tế thị trường bất động sản nói chung và nhà ở thương mại nói riêng nhưng thực tiễn thì còn nhiều vướng mắc.

Luận văn đã đưa ra một số nhóm giải pháp, trong đó nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật là điều chỉnh hay hướng dẫn thi hành những quy định hiện hành và tổ chức thực hiện pháp luật. Các giải pháp có ý nghĩa tham khảo cho các cơ quan nhà nước và cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. An Khánh, Sàn giao dịch Bất động sản lui dần, <http://carea.org.vn/bai-viet/Tin-tuc-BDS-TPCT/San-giao-dich-bat-dong-san-lui-dan/1074.html> truy cập ngày 14/3/2013.
2. Bộ Xây dựng, Thông tư số 03/2014/TT- BXD ngày 20/02/2014 về sửa đổi, bổ sung điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT- BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật Nhà ở.
3. Chính phủ, Nghị định số 51/2009/NĐ- CP, ngày 03/6/2009 về hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 06 năm 2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam.
4. Chính phủ, Nghị định số 102/2014/NĐ-CP, ngày 10/11/2014 về quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai
5. Chính phủ, Nghị định số 99/2015, ngày 20/10/2015 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.
6. Chính phủ, Nghị định số 76/2015/NĐ-CP, ngày 10/9/2015 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh Bất động sản.
7. Đồng Việt Cường (2011), *Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại theo pháp luật Việt Nam*, Khóa luận tốt nghiệp Đại học Cần Thơ
8. Hoàng Ngân, Năm 2018, bán nhà hình thành trong tương lai sẽ gặp khó, <http://www.baogiaothong.vn/nam-2018-ban-nha-hinh-thanh-trong-tuong-lai-se-gap-kho-d236061.html>, 10/12/2017
9. Huy Nam, vì sao giá nhà đất ở Việt Nam quá cao, <http://www.vnmedia.vn/bat-dong-san/201709/vi-sao-gia-nha-dat-o-viet-nam-qua-cao-579988/>, ngày 11/9/2017
10. <http://dautubds.baodautu.vn/ngay-lui-tan-cua-san-giao-dich-bat-dong-san-d9866.html>, truy cập thứ ba ngày 10/6/2014
11. <http://tuphaptamky.gov.vn/2014/news/Linh-vuc-khac/Nhung-diem-moi-va-thach-thuc-trong-thi-hanh-Luat-Kinh-doanh-bat-dong-san-nam-2014-2348.html>
12. <https://thuvienphapluat.vn/tintuc/vn/thoi-su-phap-luat/nha-dat/7056/nhung-diem-can-luu-y-khi-ky-hop-dong-mua-ban-nha-o>
13. <https://thuvienphapluat.vn/tintuc/vn/thoi-su-phap-luat/nha-dat/7056/nhung-diem-can-luu-y-khi-ky-hop-dong-mua-ban-nha-o>

14. Nguyễn Lê (2015) Giao dịch BĐS không cần qua sàn: Hết thời “thổi giá”?, <https://baomoi.com/giao-dich-bds-khong-can-qua-san-het-thoi-thoi-gia/c/16559855.epi> truy cập 08/5/2015
15. Nguyễn Thu Trang(2016) “*Hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo pháp luật Việt Nam*” - Luận văn Thạc sĩ Luật học, Khoa luật Đại học Quốc gia Hà Nội.
16. Luật Hoàng Phi: Một số quy định cơ bản về hợp đồng mua bán tài sản, <http://tongdaituvanluat.vn/mot-soc-quy-dinh-co-ban-ve-hop-dong-mua-ban-tai-san/>, truy cập ngày 06/7/2016
17. Luật sư Trần Văn Toàn, (2017) “Thế nào là cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài?” VCCI: Phòng thương mại và công nghiệp Việt Nam, <http://vcci.com.vn/the-nao-la-cu-tru-sinh-song-lau-dai-o-nuoc-ngoai>, truy cập ngày 15-10-2017
18. Quốc hội, Hiến pháp năm 1959
19. Quốc hội, Hiến pháp năm 1980
20. Quốc hội, Hiến pháp năm 1992
21. Quốc hội, Hiến pháp năm 2013
22. Quốc hội, Bộ luật Dân sự năm 2005
23. Quốc hội, Bộ luật Dân sự năm 2015
24. Quốc hội, Luật Đất đai năm 2013
25. Quốc hội, Luật Nhà ở năm 2005
26. Quốc hội, Luật Nhà ở năm 2014
27. Quốc hội, Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2006
28. Quốc hội, Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014
29. Thủ tướng chính phủ, Quyết định số 445/QĐ-Ttg ngày 07/4/2009 về phê duyệt điều chỉnh định hướng Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050
30. Thủ tướng Chính phủ, Quyết định số 2127/QĐ-Ttg ngày 30/11/2011 về phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2030
31. Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh
http://hatinh.toaan.gov.vn/portal/page/portal/taht/11443719/12101839?p_page_id=12101839&pers_id=12035435&folder_id=&item_id=34896819&p_details=1
32. Việt Dương, Cởi trói cho người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam: Vẫn phải chờ, <http://tinnhanhchungkhoan.vn/bat-dong-san/coi-troi-cho-ngoai-nuoc-ngoai-mua-nha-tai-viet-nam-van-phai-cho-198008.html>, ngày 25/8/2017