

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



PHẠM THÀNH NAM

**PHÁP LUẬT HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở
CHUNG CƯ TRONG CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, 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 đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài	2
3. Mục đích nghiên cứu	4
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	5
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu	5
6. Những đóng góp mới của luận văn	6
7. Kết cấu của luận văn.....	6
CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ KHUNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở CHUNG CƯ TRONG CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI.....	7
1.1. Khái quát về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại	7
1.1.1. Khái niệm, bản chất và đặc điểm của hợp đồng mua bán nhà ở chung cư.....	7
1.1.1.1. Khái niệm hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại	7
1.1.1.2. Đặc điểm của hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại	7
1.2. Khung pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại.....	8
1.2.1. Hệ thống pháp luật điều chỉnh tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại.....	8
1.2.2. Khái quát nội dung hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại	9
1.2.2.1. Chủ thể tham gia hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại	9
1.2.2.2. Các điều khoản cơ bản trong hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại	9
1.2.2.3. Hình thức của hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại	9
1.3. Các yếu tố tác động đến thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại	9
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở CHUNG CƯ TRONG CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI.....	11

2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại.....	11
2.1.1. Quy định về chủ thể của hợp đồng mua bán nhà ở chung cư.....	11
2.1.2. Quy định về nội dung của hợp đồng mua bán nhà ở chung cư	11
2.1.3. Quy định về hình thức và hiệu lực của của hợp đồng mua bán nhà ở chung cư	11
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại tại tòa án nhân dân.....	11
2.2.1. Tình hình thực hiện hợp đồng và áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại.....	11
2.2.2. Những vướng mắc trong giải quyết chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại tại Tòa án nhân dân	12
2.2.2.1. Những vướng mắc trong giải quyết về thời hạn bàn giao nhà, điều kiện bàn giao nhà.....	12
2.2.2.2. Vướng mắc trong giải quyết tranh chấp về cách xác định diện tích căn hộ chung cư.....	12
2.2.2.3. Vướng mắc trong giải quyết tranh chấp về hợp đồng góp vốn dành quyền mua căn hộ chung cư.....	12
CHƯƠNG 3. PHƯƠNG HƯỚNG, GIẢI PHÁP NÂNG HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN PHÁP LUẬT HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở CHUNG CƯ TRONG CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI.....	14
3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại	14
3.1.1. Bối cảnh chung về tình hình kinh tế - xã hội và dự báo tình hình hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong thời gian tới ở Việt Nam	14
3.1.2. Phương hướng hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại	14
3.1.2.1. Phương hướng chung hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại.....	14
3.1.2. Phương hướng liên quan trực tiếp hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại.....	14

3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại.....	15
3.2.1. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại	15
3.2.2. Nhóm các giải pháp tổ chức thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại	16
KẾT LUẬN.....	17
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	18

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Nhà ở và đất đai là tài sản đặc biệt quan trọng, gắn liền với cuộc sống của mỗi cá nhân, gia đình và của toàn xã hội, đảm bảo cho sự ổn định và phát triển của mỗi con người Việt Nam. Nhà ở là vấn đề được nhiều ngành, nhiều đối tượng và nhiều lĩnh vực nghiên cứu dưới những góc độ khác nhau. Đề cao tầm quan trọng của nhà ở và đất đai, Pháp luật Việt Nam đã luôn khẳng định và bảo vệ quyền sở hữu nhà ở của mỗi cá nhân và hộ gia đình. Điều này được thể hiện trước hết trong các bản Hiến pháp của Việt Nam. Tại Điều 18 Hiến pháp năm 1959, Điều 27 Hiến pháp năm 1980, Điều 58 Hiến pháp năm 1992 (sửa đổi) và mới nhất là tại Điều 32 Hiến pháp 2013 “*Mọi người có quyền sở hữu về thu nhập hợp pháp, của cải để dành, nhà ở, tư liệu sinh hoạt, tư liệu sản xuất, phần vốn góp trong doanh nghiệp hoặc trong các tổ chức kinh tế khác*”. Dựa trên quyền này, các chủ sở hữu hợp pháp nhà ở xác lập, thực hiện quyền sở hữu nhà ở của mình với nhiều phương thức tạo lập khác nhau như: xây dựng, thuê, cho thuê, nhận thừa kế, tặng cho hoặc mua bán nhà ở. Tuy nhiên, với nhu cầu thực tế của con người, khi xã hội ngày càng phát triển, dân số của nước ta ngày càng gia tăng, sự dịch chuyển cơ cấu kinh tế ngày càng mạnh mẽ thì giao dịch mua bán nhà ở là hoạt động thường xuyên và gắn liền nhất đối với con người, đặc biệt là ở các thành phố lớn, nơi có sự nhập cư đông nhất và có xu hướng gia tăng dân số không ngừng.

Giao dịch mua bán nhà ở, trong đó có nhà ở chung cư được thể hiện dưới hình thức hợp đồng mua bán nhà ở. Qua mỗi thời kỳ khác nhau, hợp đồng mua bán nhà ở được pháp luật Việt Nam điều chỉnh bằng các quy phạm pháp luật khác nhau, phù hợp với nhận thức và điều kiện kinh tế - xã hội. Vì vậy, giao dịch mua bán nhà ở trong mỗi giai đoạn có sự thay đổi và cải tiến để phù hợp với thực tiễn xã hội. Tuy nhiên thực tiễn áp dụng pháp luật vẫn không tránh khỏi chông chéo và mâu thuẫn. Khi BLDS 2015 ban hành thay thế cho BLDS 2005 và Luật nhà ở 2014 ban hành thay thế cho Luật nhà ở 2005, Luật kinh doanh bất động sản 2014 ban hành thì các quy định về điều chỉnh hợp đồng đã có nhiều bước đổi mới và phù hợp hơn với nhu cầu của xã hội. Những quy định mới này đã thể hiện sự cải tiến trong việc hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam nói chung và pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư nói riêng. Mặc dù vậy, pháp luật vẫn không tránh được những thiếu

sốt, nên trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án về hợp đồng mua bán nhà ở còn gặp một vài khó khăn.

Khi BLDS 2015 được ban hành, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2017, quy định nhiều điểm mới so với BLDS 2005, song vẫn chưa có nhiều văn bản hướng dẫn thi hành nên trên thực tế việc áp dụng pháp luật liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án đầu tư vẫn chưa thật sự thuận lợi cho các chủ thể. BLDS 2015 không quy định về hợp đồng mua bán nhà ở mà những hợp đồng này đã được quy định trong Luật Nhà ở 2014, tuy nhiên Luật nhà ở 2014 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 07 năm 2015 vẫn chưa được nghiên cứu nhiều. Trong khi đó, thực tiễn giải quyết các vụ án tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư ở tại Tòa án lại rất đa dạng và ngày càng phức tạp nhưng vẫn còn ít vụ án được điều chỉnh bởi luật Nhà ở 2014 và BLDS 2015. Vì vậy việc tìm hiểu những quy định mới của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án để áp dụng vào việc giải quyết các vụ án thực tiễn là hết sức cần thiết, qua đó đưa ra những định hướng tốt hơn cho các cơ quan xét xử, khắc phục những điều còn thiếu sót để ngày càng hoàn thiện pháp luật hợp đồng mua bán nhà ở hơn.

Từ những lý do trên, đề tài ***“Pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án đầu tư”*** được nghiên cứu dựa trên những cơ sở lý luận và thực tiễn, nhằm giải quyết các vấn đề hạn chế, từ đó đưa ra những giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở, tạo điều kiện cho việc đảm bảo cuộc sống của cá nhân, gia đình và toàn xã hội.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Qua tìm hiểu khi nghiên cứu đề tài, tác giả nhận thấy trong thời gian qua, hoạt động giao kết hợp đồng mua bán nhà ở và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở đã được nhiều nhà khoa học quan tâm nghiên cứu, đã có nhiều công trình về vấn đề này, cụ thể:

Trong các công trình nghiên cứu như *“Pháp luật Dân sự và thực tiễn xét xử”*, Nxb Chính trị quốc gia năm 2015 của Luật gia Tưởng Duy Lượng, *“Bình luận Khoa học những điểm mới của Bộ luật Dân sự năm 2015”*, Nxb Hồng Đức năm 2016 của PGS.TS Đỗ Văn Đại, *“Quyết định Giám đốc thẩm, tái thẩm của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về Dân sự năm 2010-2012”*, Nxb Chính trị quốc gia năm 2014 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao,.. Các công trình nghiên cứu đã có nhiều nội dung đi sâu nghiên cứu một số vấn đề lý luận và thực tiễn pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở nói chung, trong đó có

một số nguyên tắc chung liên quan đến các giao dịch nhà chung cư.

Luận văn thạc sĩ “*Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân*” năm 2013 của Đinh Hồng Quân đã khái quát được các vấn đề lý luận, các giai đoạn hình thành và phát triển của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở, thực trạng pháp luật cũng như thực tiễn giải quyết các tranh chấp.

Bài viết “*Quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài theo pháp luật Việt Nam hiện hành*” của Tiến sĩ Nguyễn Hồng Bắc trên Tạp chí Luật học số 12/2015 đã đưa ra cái nhìn toàn diện và hệ thống những quy định mới về quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam, phân tích, đánh giá và so sánh Luật nhà ở năm 2014¹. Đa phần, vì BLDS 2015 và Luật nhà ở 2014 vẫn còn nhiều điều mới nên tác giả đào sâu nghiên cứu các điểm mới và bất cập trong quy định của pháp luật.

Các công trình nghiên cứu như Luận án Tiến sĩ “*Hiệu lực của hợp đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam*” năm 2010 của Lê Minh Hùng; Bài viết “*Hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức theo quy định của Bộ luật Dân sự Việt Nam 2005 và hướng hoàn thiện*” đăng trên Tạp chí Tòa án nhân dân số 10 năm 2013 của Nguyễn Thị Minh Phượng... đã phân tích bất cập của các quy định pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở, tập trung vào điều kiện hình thức của hợp đồng và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng khi bị Tòa án tuyên bố vô hiệu.

Bài viết của Phan Khắc Nghiêm về “*Những bất cập về thẩm quyền công chứng, chứng thực các hợp đồng có đối tượng là bất động sản*” đăng trên Tạp chí nghiên cứu lập pháp điện tử năm 2012, bài viết của TS. Đoàn Đức Lương về “*Những bất cập về thẩm quyền công chứng, chứng thực các hợp đồng có đối tượng là bất động sản*” năm 2012 đã phân tích những quy định của pháp luật về hợp đồng công chứng, chứng thực, trình tự, thủ tục công chứng, chứng thực, đồng thời đưa ra những bất cập trong quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực và phương hướng hoàn thiện pháp luật.

Các công trình nghiên cứu trên chứa đựng một lượng lớn kiến thức, đi sâu phân tích về quyền sở hữu nhà ở, thời điểm chuyển giao nhà ở, hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở, quy định về công chứng, chứng thực hợp đồng mua bán nhà ở,... Một số công trình nghiên cứu đã đưa ra

¹ Nguyễn Hồng Bắc (2015), *Quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài theo pháp luật Việt Nam hiện hành*, Tạp chí Luật học số 12.

cái nhìn tổng quan về quy định mới của pháp luật hợp đồng mua bán nhà ở, đề cập đến những bất cập trên thực tế và việc áp dụng pháp luật vào thực tiễn xét xử.

Đề tài luận văn kế thừa những nội dung sau của các công trình nghiên cứu nêu trên:

Kế thừa một số vấn đề lý luận pháp luật liên quan đến hợp đồng và hợp đồng mua bán nhà ở như một số quan điểm, đặc trưng của hợp đồng.

Kế thừa một số nội dung của pháp luật thực định để so sánh, đối chiếu với Bộ luật dân sự 2015, Luật Nhà ở 2014 đang có hiệu lực.

Kế thừa một số ý tưởng phương hướng hoàn thiện pháp luật hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại.

Những vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu: Trong thời điểm hiện nay khi BLDS 2015 và Luật nhà ở 2014 đã có hiệu lực pháp luật, hiện đã có văn bản hướng dẫn thi hành song vẫn chưa bao quát hết được tinh thần của điều luật, các công trình nghiên cứu về những điểm mới của hợp đồng mua bán nhà ở trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam còn chưa nhiều, việc áp dụng pháp luật vào thực tiễn còn gặp một số khó khăn nên tác giả tập trung nghiên cứu và phân tích chuyên sâu những quy định mới của pháp luật về vấn đề này.

Tác giả chọn đề tài nghiên cứu “*Pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án đầu tư*” là một công việc có ý nghĩa lý luận và mang tính thời sự sâu sắc.

3. Mục đích nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Luận văn nghiên cứu luận giải cơ sở lý luận pháp luật và thực tiễn áp dụng để làm cơ sở đưa ra các nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án đầu tư.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Đề tài tập trung nghiên cứu với các mục đích sau:

Thứ nhất, nghiên cứu một số vấn đề lý luận và pháp luật điều chỉnh về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án đầu tư như: Làm rõ khái niệm, đặc điểm của hợp đồng mua bán nhà ở trong các dự án đầu tư; Pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán nhà ở trong các dự án đầu tư.

Thứ hai, nghiên cứu đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn giải quyết các tranh chấp liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở trong các

dự án đầu tư. So sánh các quy định mới của pháp luật hiện hành như BLDS 2015, Luật nhà ở 2014 với quy định của pháp luật trước đây như BLDS 2005, Luật nhà ở 2005 để phân tích các điểm mới và đưa ra những bất cập; Đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở trong các dự án đầu tư qua thực tiễn giải quyết tranh chấp tại Tòa án.

Thứ ba, đề xuất được phương hướng, giải pháp hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam về hợp đồng mua bán nhà ở và tổ chức thực hiện hiệu quả.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đề tài tập trung nghiên cứu, phân tích các quan điểm, các quy định của pháp luật Việt Nam về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án đầu tư trong BLDS 2015 và Luật nhà ở 2014 là chủ yếu. Nghiên cứu, phân tích thực tiễn áp dụng các quy định của pháp luật, từ đó chỉ ra những vướng mắc và đề xuất từng bước hoàn thiện hệ thống pháp luật, nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở tại Việt Nam.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi về không gian

Đề tài tập trung nghiên cứu các quy định của pháp luật, thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án đầu tư tại Việt Nam.

Phạm vi về thời gian: Từ năm 2014 đến hết năm 2017

Địa bàn nghiên cứu: Cả nước

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Để thực hiện đề tài nghiên cứu, tác giả dựa trên chủ nghĩa duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của Chủ nghĩa Mác- Lê nin, tư tưởng Hồ Chí Minh, quan điểm, đường lối của Đảng và Nhà nước ta trong sự nghiệp đổi mới, phát triển kinh tế.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Đề tài sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau:

Phương pháp so sánh: Được sử dụng để làm rõ điểm mới của BLDS 2015, Luật Nhà ở 2014 so với BLDS 2005, Luật nhà ở 2005 về hợp đồng mua bán nhà ở. Chỉ ra điểm giống nhau và khác nhau giữa quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở để tìm ra ưu điểm của những quy định mới và những hạn chế cần khắc phục.

Phương pháp phân tích, tổng hợp: Được sử dụng để phân tích các quy định của pháp luật Việt Nam về hợp đồng mua bán nhà ở, từ đó đưa ra cái nhìn khái quát về ưu điểm và hạn chế của các quy định này.

Phương pháp đối chiếu: Được sử dụng để làm rõ mối quan hệ nhân quả giữa những vấn đề phát sinh trong thực tiễn áp dụng pháp luật với những thiếu sót trong quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở. Qua đó, xây dựng được phương hướng hoàn thiện hệ thống pháp luật về hợp đồng nói chung và pháp luật hợp đồng mua bán nhà ở nói riêng.

Phương pháp diễn giải, quy nạp : Được dùng để chia nhỏ các vấn đề nhằm thuận lợi cho việc phân tích và làm rõ nội dung.

6. Những đóng góp mới của luận văn

- Về lý luận: Luận văn đã đưa ra những cơ sở khoa học để có các giải pháp hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại. Các giải pháp này có giả thrij tham khảo cho các cơ quan áp dụng pháp luật và cơ quan xây dựng pháp luật.

- Về thực tiễn: Luận văn đã đưa ra những bất cập để các cơ quan có thẩm quyền, ban quản lý dự án nhà chung cư có sự nhienf nhận tổng quát về áp dụng các quy định của pháp luật. Việc chỉ ra nhuwgx hạn chế có ý nghĩa trong việc áp dụng thống nhất pháp luật.

7. Kết cấu của luận văn

Luận văn được kết cấu thành hai phần mở đầu, kết bài và bao gồm hai chương:

Chương 1. Một số vấn đề lý luận và khung pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại

Chương 2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở trong các dự án nhà ở thương mại

Chương 3. Phương hướng và một số giải pháp hoàn thiện pháp luật, tổ chức thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở trong các dự án nhà ở thương mại

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ KHUNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở CHUNG CƯ TRONG CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

1.1. Khái quát về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại

1.1.1. Khái niệm, bản chất và đặc điểm của hợp đồng mua bán nhà ở chung cư

1.1.1.1. Khái niệm hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại

Có thể hiểu nhà chung cư là tập hợp các căn hộ chung cư được xây dựng trong một khối thống nhất mà ở đó các chủ sở hữu căn hộ chung cư bị hạn chế một phần quyền sở hữu của mình. Chủ sở hữu nhà chung cư sẽ khác với các chủ sở hữu tài sản thông thường khác vì họ bị giới hạn quyền sở hữu riêng bằng việc sở hữu chung trong nhà chung cư.

Từ những quy định trên cho thấy, việc mua bán nhà ở chung cư bắt buộc phải được thực hiện thông qua hợp đồng. Tuy pháp luật hiện hành chưa quy định cụ thể về khái niệm hợp đồng mua bán nhà ở chung cư nhưng dựa vào bản chất của loại hợp đồng mua bán tài sản theo quy định của Bộ luật dân sự và những đặc trưng của hợp đồng mua bán nhà ở theo Luật Nhà ở năm 2014 ta có thể đưa ra khái niệm về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án đầu tư như sau:

Hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại là sự thỏa thuận giữa hai hay nhiều bên nhằm xác lập, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ pháp lý giữa các bên, theo đó bên bán là chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại hoặc chủ thể khác theo quy định của pháp luật có nghĩa vụ giao nhà ở chung cư, nhận tiền và chuyển quyền sở hữu cho bên mua, còn bên mua có nghĩa vụ trả tiền cho bên bán và xác lập quyền sở hữu theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

1.1.1.2. Đặc điểm của hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại

❖ Về đặc điểm chung của hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại

Thứ nhất, hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong các dự án đầu tư là hợp đồng song vụ

Thứ hai, hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong các dự án đầu tư là hợp đồng có đền bù

Thứ ba, hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án đầu tư là hợp đồng ưng thuận

Thứ tư, hợp đồng nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại là hợp đồng chuyển giao quyền sở hữu nhà ở của bên bán sang cho bên mua.

Một là, đây là loại hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai nên hay có sự rủi ro cao

Thứ hai, hợp đồng mua bán nhà ở chung cư có đối tượng là nhà ở nhưng nằm trong tổng thể của kiến trúc bao gồm nhiều hạng mục khác nhau

1.2. Khung pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại

1.2.1. Hệ thống pháp luật điều chỉnh tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại

❖ Hệ thống văn bản luật:

- Bộ luật dân sự 2015 quy định những nguyên tắc, các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng và quy định hợp đồng mua bán tài sản.

- Luật Nhà ở 2014 quy định giao dịch về nhà ở. Đối với giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại của các doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản thì thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định chi tiết các loại bất động sản đưa vào kinh doanh trong đó có quy định nhà, công trình xây dựng.

- Luật Đất đai năm 2013.

❖ Hệ thống văn bản dưới luật:

- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn một số điều của Luật Nhà ở năm 2014 có quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của các bên đối với diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng nhà chung cư.

- Nghị định số 75/2015/NĐ-CP hướng dẫn một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

- Thông tư 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ xây dựng, trong đó có ban hành hợp đồng mẫu mua bán căn hộ chung cư thương mại.

- Thông tư 02/2016/TT-BXD ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng;

- Thông tư số 14/2008/TT-BXD ngày 02/06/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về phân hạng nhà chung cư;

- Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định giá và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư.

- Thông tư 10/2013/TT -BXD ngày 25/7/2013 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

1.2.2. Khái quát nội dung hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại

1.2.2.1. Chủ thể tham gia hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại

Theo ghi quy định của pháp luật thì trong quan hệ mua bán lúc nào cũng phải gồm có hai chủ thể chính. Hợp đồng mua bán nhà ở trong hoạt động kinh doanh BĐS cũng vậy, đó là bên mua nhà và bên bán nhà, nếu thiếu một trong hai chủ thể này thì không thể tạo nên một hợp đồng mua bán nhà ở chung cư.

- Bên bán:

- Bên mua:

Hợp đồng mua bán nhà ở trong dự án nhà ở thương mại cũng là một loại giao dịch dân sự theo quy định của pháp luật. Theo đó chủ thể của hợp đồng dân sự phải là người có năng lực hành vi dân sự. Thuật ngữ "người" ở đây phải hiểu theo nghĩa rộng, bao gồm các chủ thể của quan hệ pháp luật dân sự: Cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, tổ hợp tác. Ta có thể xét năng lực giao kết hợp đồng của các đối tượng này như sau:

Thứ nhất, chủ thể là cá nhân trong nước.

Thứ hai, bên mua là tổ chức trong nước.

Thứ ba, bên mua là người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

1.2.2.2. Các điều khoản cơ bản trong hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại

1.2.2.3. Hình thức của hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại

1.3. Các yếu tố tác động đến thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại

Thứ nhất, 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 nói chung và nhà ở chung cư nói riêng rất đa dạng như Luật Thương mại, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai,...

Thứ hai, hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại bị chi phối không nhỏ bởi uy tín, năng lực của các chủ đầu tư nhà ở thương mại

Thứ ba, tình hình kinh tế, chính trị - xã hội của đất nước. Khi chuyển sang nền kinh tế thị trường nhà, đất thực sự có giá trị. Ở góc độ kinh tế nhà, CHCC 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.

CHƯƠNG 2
THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở CHUNG CƯ TRONG CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại

2.1.1. Quy định về chủ thể của hợp đồng mua bán nhà ở chung cư

Hợp đồng mua bán nhà ở trong dự án nhà ở thương mại luôn có hai chủ thể đó là bên mua nhà và bên bán nhà.

Điều kiện của bên bán là tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản được quy định tại Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

2.1.2. Quy định về nội dung của hợp đồng mua bán nhà ở chung cư

Thứ nhất, về đối tượng của hợp đồng

Thứ hai, về giá bán nhà ở chung cư do các bên thỏa thuận bằng (Đồng).

Thứ ba, quyền và nghĩa vụ của các bên

2.1.3. Quy định về hình thức và hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở chung cư

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại tại tòa án nhân dân

2.2.1. Tình hình thực hiện hợp đồng và áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại

Bảng 4: Số liệu thống kê vụ án được xét xử sơ thẩm, phúc thẩm trong toàn quốc về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại

Năm	Số vụ án sơ thẩm	Số vụ án phúc thẩm
2013	03	03
2014	02	00
2015	05	05
2016	03	03

(Nguồn: Tòa án nhân dân tối cao)

Qua nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư, chúng tôi rút ra một số nội dung sau đây:

Một là, không có quy định về điều kiện đảm bảo thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở chung cư như bảo lãnh thực hiện hợp đồng.

Hai là, không có quy định quản lý về sử dụng tiền ứng trước của bên mua cho bên bán trong quá trình thực hiện hợp đồng theo đúng mục đích.

Ba là, không có quy định quản lý chủ đầu tư thực hiện các hạng mục công trình tiện ích công cộng của dự án.

Bốn là, không có quy định về quyền kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện hợp đồng của bên mua nhà đối với công trình xây dựng.

2.2.2. Những vướng mắc trong giải quyết chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại tại Tòa án nhân dân

2.2.2.1. Những vướng mắc trong giải quyết về thời hạn bàn giao nhà, điều kiện bàn giao nhà

Vụ việc 1: Liên quan đến giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu tại dự án PetroVietnam Landmark (PVL, quận 2), TAND TP HCM²

Vụ việc 2: Trường hợp tranh chấp giữa nhiều khách hàng mua căn hộ Kim Văn Kim Lữ do Vinaconex 2 về việc thực hiện điều khoản nhận bàn giao nhà, bàn giao sản phẩm căn hộ lỗi và thiếu hoàn thiện.

2.2.2.2. Vướng mắc trong giải quyết tranh chấp về cách xác định diện tích căn hộ chung cư

Vụ việc 1: Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ Dự án Đất Cảng II giữa nguyên đơn là Bà Hồ Thị Ái T (là người mua căn hộ chung cư Dự án Đất Cảng II, đường Trần Nguyên Hãn, Quận Lê Chân, Hải Phòng) với bị đơn là Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư An Khánh³.

2.2.2.3. Vướng mắc trong giải quyết tranh chấp về hợp đồng góp vốn dành quyền mua căn hộ chung cư

Việc mua bán bằng hợp đồng vay vốn, góp vốn có những ưu điểm ở chỗ nó cho phép chủ đầu tư huy động được nguồn vốn từ nhiều khách hàng bằng việc nhân lên hàng loạt các hợp đồng kiểu này. Nhưng loại biến thái này cũng có rất nhiều nhược điểm như: một hợp đồng vay vốn hay góp vốn có nội dung và mục đích của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư có thu tiền trả trước nhưng lại chưa có hạ tầng. Trong thời gian qua, các điều khoản của hợp đồng đương nhiên bị xem là vô hiệu. Hơn

² Tòa án nhân dân Quận 2 (2016), *Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2016/DS-ST tranh chấp về việc thực hiện HĐMBCHCC.*

³Tòa án nhân dân Lê Chân (2016), *Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2016/DS-ST tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở chung cư.*

nữa, theo luật các tổ chức tín dụng thì hợp đồng vay vốn thực hiện theo luật tổ chức tín dụng trong đó người đi vay phải là tổ chức tín dụng. Nếu đã vay thì người đi vay phải trả bằng tiền công lãi xuất không trả được bằng hàng hóa. Còn thực tế, các hợp đồng này luôn đi kèm với các điều khoản về “quyền ưu tiên mua nhà” như vậy là trái với các quy định của pháp luật. Hợp đồng sẽ bị tuyên vô hiệu và người chịu thiệt là người mua.

CHƯƠNG 3

PHƯƠNG HƯỚNG, GIẢI PHÁP NÂNG HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN PHÁP LUẬT HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở CHUNG CƯ TRONG CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại

3.1.1. Bối cảnh chung về tình hình kinh tế - xã hội và dự báo tình hình hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong thời gian tới ở Việt Nam

3.1.2. Phương hướng hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại

3.1.2.1. Phương hướng chung hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại

Thứ nhất, tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật nhằm đảm bảo áp dụng pháp luật trong giải quyết án giải quyết chấp hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại trong cả nước.

Thứ hai, xây dựng cơ chế pháp lý nhằm nâng cao khả năng các bên trong việc giao kết và thực hiện hợp đồng thông qua hệ thống pháp luật, thông qua việc xác lập các điều khoản của hợp đồng để phòng tránh những rủi ro cho các chủ thể.

Thứ ba, tăng cường hoạt động kiểm tra giám đốc đối với việc giải quyết chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại.

Thứ tư, tuyên truyền, phổ biến, giải thích pháp luật để nâng cao ý thức pháp luật cho các chủ thể về hợp đồng nói chung và hợp đồng mua bán nhà ở chung cư nói riêng.

3.1.2. Phương hướng liên quan trực tiếp hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại

Thứ nhất, cần tiếp tục việc hoàn thiện pháp luật liên quan đến nghĩa vụ của chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại.

Thứ hai, cần quy định cụ thể hơn việc về vi phạm nghĩa vụ giao

nhà đúng tiến độ, cần tôn trọng mức thỏa thuận phạt giữa các bên trong hợp đồng

Thứ ba, cần tiếp tục quy định rõ ràng hơn về bàn giao phí bảo trì phân sở hữu chung.

Thứ tư, cần tiếp tục quy định rõ ràng hơn về minh bạch thông tin trong quy hoạch và mua bán căn hộ chung cư trong dự án nhà ở thương mại, cụ thể:

Thứ năm, cần quy định rõ ràng hơn về hợp đồng hứa mua, hứa bán. Cần giám sát chặt chẽ các hình thức huy động vốn để có biện pháp xử lý phù hợp, hạn chế chủ đầu tư lợi dụng tình trạng yếu thế của người mua nhà về nhu cầu nhà ở, về kiến thức pháp luật để chiếm dụng vốn.

Thứ sáu, cần quy định rõ ràng hơn về cơ chế kiểm soát chặt chẽ việc sử dụng vốn huy động.

3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại

3.2.1. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại

Thứ nhất, cần tạo hành lang pháp lý riêng cho chung cư như quy định cụ thể về xây dựng “chung cư” hoặc “nhà cao tầng” đảm bảo an toàn.

Thứ hai, tiếp tục hoàn thiện các quy định của pháp luật theo hướng không chỉ xem việc phát triển nhà chung cư là kênh tạo ra nơi ở phù hợp cho cư dân thành thị mà nhà chung cư còn là yếu tố tạo nên diện mạo của một thành phố văn minh, hiện đại.

Để chung cư trở thành diện mạo của đô thị văn minh, hiện đại thì các quy định của pháp luật cần bổ sung quy định rõ một số nội dung sau:

+ Vị trí khu vực xây nhà chung cư phải phù hợp với quy hoạch về phân bố nhà ở, mật độ dân cư tại khu vực đó theo khảo sát tại thời điểm xin phê duyệt dự án.

+ Không gian, cảnh quan, tiện nghi cộng đồng nhà chung cư phải được hoàn thiện cùng với quá trình hoàn thành nhà chung cư.

+ Chất lượng nhà chung cư phải được thẩm định đánh giá và cấp Giấy chứng nhận phù hợp với thiết kế và đảm bảo an toàn vận hành bởi đơn vị có chức năng thẩm định độc lập.

+ Quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư liên quan đến bảo trì nhà ở chung cư.

Thứ tư, cần quy định rõ ràng hơn về việc Các dự án xây dựng cần được công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng.

Thứ năm, hoàn thiện quy định pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư theo hướng xây dựng cơ chế pháp lý rõ ràng, phù hợp để các bên có thể căn cứ vào hợp đồng để tự giải quyết tranh chấp thông qua thương lượng, hòa giải. Cụ thể:

+ Bổ sung “căn cứ Luật Thương mại” vào mục các căn cứ pháp luật của Mẫu hợp đồng mua bán nhà ở chung cư hiện hành-ban hành kèm theo thông tư số03/2014/TT-BXD ngày 20/2/2014.

+ Quy định cụ thể về chất lượng công trình nhà và nhà ở chung cư.

+ Thống nhất quy định thời hạn thanh toán gắn liền với tiến độ xây dựng công trình để làm rõ căn cứ, điều kiện phát sinh nghĩa vụ thanh toán và nghĩa vụ xây dựng.

Thứ sáu, thành lập cơ quan chuyên trách tại địa phương nhằm giám sát hoạt động của chủ đầu tư trong quá trình thực hiện dự án.

Thứ bảy, cần khẩn trương ban hành Luật Áp dụng thủ tục đăng ký bất động sản:

Dự thảo Luật đăng ký bất động sản được đưa ra xem xét và lấy ý kiến đóng góp, theo đó đăng ký bất động sản gồm hai nội dung cơ bản:

Một là: Đăng ký về thủ tục và lý lịch pháp lý đối với bất động sản

Hai là: Đăng ký về quyền đối với bất động sản...

3.2.2. Nhóm các giải pháp tổ chức thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại

Thứ nhất, quy định chặt chẽ về sở hữu chung, sở hữu riêng trong nhà chung cư và có chế tài xử phạt nếu vi phạm quy định này.

Thứ hai, cụ thể hóa phạm vi trách nhiệm của chủ đầu tư trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

- Quy định những điều kiện để khởi công một dự án chung cư và quy định cấm chủ đầu tư không được khởi công nếu không đủ điều kiện.

- Cần phải có quy định buộc phải công khai chi tiết tất cả các thông tin về Dự án.

- Chung cư đi vào vận hành chính thức phải được kiểm định về chất lượng, điều kiện hạ tầng, và đủ điều kiện cấp ngay giấy chủ quyền cho khách hàng.

Đồng thời, Luật Nhà ở năm 2014 đã bổ sung quy định chủ đầu tư phải sử dụng vốn đã huy động vào đúng mục đích phát triển nhà ở đó, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích khác.

KẾT LUẬN

Qua nghiên cứu chúng tôi rút ra những kết luận sau đây:

1. Luận văn đã phân tích cơ sở lý luận về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại. Đây là một dạng hợp đồng nhưng tính phức tạp trong tranh chấp hợp đồng thể hiện ở nhiều khía cạnh như là: do có nhiều người (bên mua nhà) cùng tranh chấp với chủ đầu tư (bên bán nhà) trong cùng một dự án nhà chung cư; do nhiều trường hợp bên mua nhà đã đóng tiền ứng trước theo hợp đồng nhưng bên bán không thực hiện nghĩa vụ xây dựng và bàn giao nhà nhưng lại trốn tránh có dấu hiệu của sự lừa đảo vi phạm pháp luật,... Do đó, tranh chấp hợp đồng này trong nhiều trường hợp không chỉ là tranh chấp dân sự giữa các cá nhân đơn lẻ mà còn là tranh chấp tập thể, tranh chấp dân sự có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự.

2. Luận văn đã phân tích, đánh giá các quy định của pháp luật hiện hành và thực tiễn áp dụng. Có thể khẳng định rằng các giao dịch về nhà ở chung cư trong các dự án nhà ở thương mại là tất yếu. Nhiều giao dịch được xác lập và thực hiện, tuy nhiên do đặc thù của loại hợp đồng này cũng tiềm ẩn những rủi ro và tranh chấp như diện tích nhà chung cư, phần sử dụng chung, thời điểm bàn giao nhà,...

3. Luận văn đã phân tích nhu cầu, phương hướng tiếp tục hoàn thiện các quy định pháp luật nhằm tạo ra cơ sở pháp lý phù hợp hơn, tạo tiền đề thuận lợi để nhà ở chung cư phát triển theo Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030. Các quy định của pháp luật về nhà chung cư cần được tập hợp, nhất thể hóa thành một luật riêng về nhà chung cư để thống nhất quản lý, điều chỉnh nhà chung cư. Cần tiếp tục hoàn thiện các chế định pháp luật về tố tụng nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở chung cư tại của Tòa án nhân dân.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

I. CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT

1. Bộ xây dựng, Công văn số 1436/BXD-QLN, ngày 30/6/2015 Về việc Thực hiện Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13.
2. Chính phủ, Nghị định 61/CP, ngày 5/7/1994 Về mua bán và kinh doanh nhà ở.
3. Chính phủ, Nghị định số 71//2010/NĐ-CP, ngày 23/6/2010 Về hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở 2005.
4. Chính phủ, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP, ngày 22/2/2012 Về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP.
5. Chính phủ, Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 Thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013.
6. Chính phủ, Nghị định 99/2015/NĐ-CP, ngày 20/10/2015 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở năm 2014.
7. Chính phủ, Nghị định số 01/2017/1NĐ-CP, ngày 06/01/2017 Sửa đổi, bổ sung một số quy định chi tiết thi hành luật đất đai 2013.
8. Chủ tịch Hội đồng bộ trưởng, Quyết định 297/QĐ-CT, ngày 02/10/1991 Về việc giải quyết một số vấn đề về nhà ở.
9. Hội đồng nhà nước, Pháp lệnh Hợp đồng dân sự 1991 ngày 29/4/1991.
10. Hội đồng nhà nước, Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991, ngày 29/4/1991.
11. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP, ngày 16/04/2003 Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình.
12. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam, Bộ luật Dân sự 1995.
13. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam, Bộ luật Dân sự 2005
14. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam, Bộ luật Dân sự 2015.
15. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam, Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.
16. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam, Luật Công chứng 2014.
17. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam, Luật Đất đai 2013.
18. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam, Luật Kinh doanh bất động sản 2014.
19. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam, Luật Nhà ở 2005.

20. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam, Luật Nhà ở 2014.
21. Quốc hội, Nghị quyết số 19/2008/QH12, ngày 3/6/2008 Về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam.
22. Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Thông tư liên tịch số 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC, ngày 25/1/1999 Hướng dẫn áp dụng một số quy định tại Nghị quyết 58/1998/ NQ-UBTVQH10.
23. Tòa án nhân dân tối cao, Công văn 56/1999/KHXX, ngày 17/6/1999 Về việc đính chính một số điểm trong Thông tư liên tịch số 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC ngày 25 tháng 1 năm 1999.
24. Ủy ban thường vụ Quốc hội, Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10, ngày 20/08/1998. Về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 1 tháng 7 năm 1991.
25. Ủy ban thường vụ Quốc hội, Nghị quyết 1037/2006 /NQ-UBTVQH11, ban hành ngày 27/7/2006 Về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 1 tháng 7 năm 1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia.

II. CÁC TÀI LIỆU THAM KHẢO

26. Nguyễn Hồng Bắc (2005), Quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài theo pháp luật Việt Nam hiện hành, Tạp chí Luật học số 12.
27. Ngô Huy Cương (2013), Giáo trình luật hợp đồng phân chung, Nxb Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
28. Đỗ Văn Đại (2016), Bình luận Khoa học những điểm mới của Bộ luật Dân sự năm 2015, Nxb Hồng Đức.
29. Đỗ Văn Đại (2007), Bàn về hợp đồng vô hiệu do được giao kết bởi người bị mất năng lực hành vi dân sự qua một vụ án, Tạp chí KHPL số 4.
http://www.hcmulaw.edu.vn/hcmulaw/index.php?option=com_content&view=article&id=324:bvvh&Itemid=110, truy cập thứ 3, ngày 17/3/2017.
30. Huỳnh Trung Hậu (2016), Tìm hiểu một số điểm mới về chế định tài sản trong Bộ luật dân sự Việt Nam năm 2015, Tạp chí KHGD CSND số 72 (tháng 2/2016), <http://pup.edu.vn/index.php/news/Nghien-cuu-Trao-doi/Tim-hieu-mot-so-diem-moi-ve-che-dinh-tai-san-trong-Bo-luat-dan-su-Viet-Nam-nam-2015-362.html>.
31. Lê Minh Hùng (2010), Hiệu lực của hợp đồng theo quy định của

pháp luật Việt Nam, Luận án Tiến sĩ, TP Hồ Chí Minh.

32. Phan Thị Vân Hương (2012), Công chứng, chứng thực trong hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tạp chí Tòa án nhân dân, (số 23), tr 21-23.
33. Đoàn Đức Lương (2011), Những bất cập về thẩm quyền công chứng, chứng thực các hợp đồng có đối tượng là bất động sản, Kiểm sát. Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Số 15, tr. 32 – 35.
34. Đoàn Đức Lương (2008), Những vướng mắc khi giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở, Kiểm sát. Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Số 1, tr. 42 – 44.
35. Đoàn Đức Lương (2015), Về hình thức và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, Kiểm sát. Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Số 3, tr. 44 - 45, 64.
36. Tưởng Huy Lượng (2015), Pháp luật Dân sự và thực tiễn xét xử”, Nxb Chính trị quốc gia
37. Phan Khắc Nghiêm (2012), Những bất cập về thẩm quyền công chứng, chứng thực các hợp đồng có đối tượng là bất động sản, Tạp chí nghiên cứu lập pháp điện tử.
38. Nguyễn Thị Minh Phượng (2013), Hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức theo quy định của Bộ luật Dân sự Việt Nam 2005 và hướng hoàn thiện, Tạp chí Tòa án nhân dân số 10, tr.33-36.
39. Trương Hồng Quang, Nguyễn Thị Lương Trà (2015), Một số điểm mới về giao dịch dân sự của Bộ luật Dân sự năm 2015, <http://khpl.moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/nghien-cuu-trao-doi.aspx?ItemID=27>
40. Đinh Hồng Quân (2013), Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân, Luận văn thạc sĩ, TP Hồ Chí Minh.