

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

PHAN ANH HẢI

**ĐIỀU KIỆN CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ
Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI THEO PHÁP LUẬT
VIỆT NAM TỪ THỰC TIỄN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2017

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

PHAN ANH HẢI

**ĐIỀU KIỆN CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ
Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI THEO PHÁP LUẬT
VIỆT NAM TỪ THỰC TIỄN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 60.38.01.07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

PGS.TS NGUYỄN THỊ NGÀ

HÀ NỘI - 2017

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
Chương 1: LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN CÓ HIỆU LỰC ...	9
CỦA HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI.....	9
1.1. Nhà ở và các hình thức kinh doanh nhà ở.....	9
1.2. Pháp luật về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai	16
Chương 2: THỰC TRẠNG THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ CÁC ĐIỀU KIỆN CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TỪ THỰC TIỄN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.....	25
2.1. Thực trạng pháp luật về các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai	25
2.2. Thực tiễn vi phạm về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng trong quá trình ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.	47
Chương 3: GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI	55
3.1. Những yêu cầu đặt ra cần đạt được để đảm bảo điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai	55
3.2. Đề xuất về những giải pháp hoàn thiện pháp luật về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai	58
KẾT LUẬN.....	72
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	74
PHỤ LỤC	

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BĐS	Bất động sản
BĐS TP.HCM	Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh
BXD	Bộ xây dựng
CĐT	Chủ đầu tư
GTGT	Thuế giá trị gia tăng
KD.BĐS	Kinh doanh bất động sản
PGS.TS	Phó giáo sư Tiến sĩ
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
Th.S	Thạc sĩ
Tp. HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
TS	Tiến sĩ
TTBĐS	Thị trường bất động sản
USD	Dola mỹ
VPHC	Vi phạm hành chính
VPPL	Vi phạm pháp luật

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Cha ông ta có câu “An cư mới lạc nghiệp” và thật vậy, trong quá trình lịch sử phát triển của loài người từ trước tới nay, nhà ở luôn có một ý nghĩa quan trọng đối với đời sống kinh tế, xã hội mỗi con người, và ngày nay nhà ở góp phần quan trọng trong sự phát triển kinh tế xã hội, ổn định cuộc sống của người dân. Mặt khác, không chỉ dừng lại ở đó mà nhà ở là một tài sản lớn luôn gắn liền với sự phát triển của đất nước chúng ta. Trong những giai đoạn lịch sử khác nhau mỗi khu vực địa lý, vùng miền khác nhau, tầm quan trọng và ảnh hưởng của nhà ở đối với đời sống kinh tế, xã hội có thể khác nhau song chúng ta có thể khẳng định, nhà ở không thể thiếu đối với nhu cầu cuộc sống của mỗi hộ gia đình, cá nhân.

Ở Việt Nam sau ngày miền Nam hoàn toàn giải phóng sự giao thoa vùng miền ngày càng tăng, sự dịch chuyển dân cư từ nông thôn tới thành thị và từ miền Bắc, miền Trung vào khu vực Tây nguyên, miền Nam ngày càng tăng, khi dân số ngày càng tăng, mật độ dân cư tăng lên thì nhu cầu chung của xã hội về nhà ở ngày càng tăng lên nhanh chóng, nhà ở không còn là một nơi để ngủ nghỉ, để sinh sống nữa mà một ngôi nhà rộng rãi với đầy đủ tiện nghi, khang trang, thuận tiện cho sinh hoạt và công việc hàng ngày là một nhu cầu chính đáng và đang được hầu hết mọi người đặc biệt là tầng lớp các công dân trẻ mơ ước. Đây chính là điều kiện để cho các hoạt động, đầu tư kinh doanh, cũng như những giao dịch liên quan đến nhà ở ngày càng phát triển để đáp ứng nhu cầu của người dân và doanh nghiệp.

Bởi vậy, ngày nay, nhà ở không chỉ thuần túy phục vụ nhu cầu để ở mà còn là tài sản để kinh doanh, là một kênh đầu tư an toàn và không ngừng gia tăng giá trị theo thời gian. Người nào có nhiều nhà ở, đặc biệt ở các vị trí đắc địa của các thành phố lớn thì nhà ở là một khối tài sản khổng lồ và là một “cỗ

máy đẻ ra tiền” một cách nhanh chóng và có suất sinh lợi cao và ổn định. Từ khi chúng ta có Luật đất đai năm 1993 ra đời cho đến nay giá nhà ở nói riêng và bất động sản nói chung ngày càng tăng cao, nhà ở không chỉ là nơi ăn chốn ở bình thường mà nhà ở trở thành một “hàng hóa” đặc biệt, một loại hàng hóa có giá trị cao.

Và để đảm bảo các giao dịch nhà ở hoạt động theo quỹ đạo chung, đảm bảo sự kiểm soát của Nhà nước, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các chủ thể tham gia giao dịch, pháp luật điều chỉnh đối với thị trường bất động sản nói chung và thị trường nhà ở nói riêng trong thời gian qua liên tục cập nhật, điều chỉnh và sửa đổi nhằm đáp ứng và phù hợp với nhu cầu phát triển của thị trường. Trong đó, điều chỉnh các giao dịch về nhà ở nói chung và nhà ở hình thành trong tương lai nói riêng bằng hợp đồng là một trong những biểu hiện của mục đích nêu trên. Theo đó, pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được quy định khá cụ thể trong Luật Kinh doanh bất động sản từ điều kiện về hình thức cho đến yêu cầu về nội dung để đảm bảo hợp đồng có hiệu lực, ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên. Tuy nhiên, thực tiễn ký kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở nói chung và nhà ở trong tương lai nói riêng còn phát sinh nhiều vướng mắc và hạn chế. Do nhiều lý do chủ quan và khách quan khác nhau, các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng không tuân thủ các quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng vô hiệu, phát sinh các tranh chấp, bất đồng.

Thành phố Hồ Chí Minh là địa bàn mà thị trường nhà ở hình thành trong tương lai phát triển khá sôi động nhưng cũng đầy phức tạp. Do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan mà nhiều chủ thể tham gia vào quan hệ mua bán nhà ở lại không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ với các quy định của pháp luật liên quan đến điều kiện mua bán nhà ở đã dẫn đến những tranh chấp giữa các bên. Do đó, trong phạm vi nghiên cứu đề tài

“Điều kiện có hiệu lực của hợp Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh”

cần phải được nghiên cứu một cách khoa học toàn diện, mang tính hệ thống dựa trên những cơ sở lý luận, cơ sở thực tiễn nhằm chỉ ra những điểm hạn chế, tồn tại cũng như những điểm mới phù hợp nhằm kiến nghị những giải pháp nhằm phát triển thị trường mua bán nhà ở hình thành trong tương lai một cách công khai minh bạch trách rủi ro cho nhà đầu tư, cũng như để có những phương hướng, giải pháp sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Đã có nhiều bài viết và các công trình nghiên cứu có liên quan đến đề tài nghiên cứu như:

- “Chính sách phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam” Của Tiến sĩ Đinh Văn Ân. Cuốn sách đã đề cập những cơ chế, chính sách pháp luật của các nước như Mỹ, Phần Lan, Hàn Quốc, Nhật Bản.

- Năm 2003, tác giả PGS.TS Thái Bá Cần và Th.S Trần Nguyên Nam có đề tài “Thị trường bất động sản – Những vấn đề lý luận và thực tiễn ở Việt Nam.

- Năm 2006, tác giả Lê Xuân Bá và Trần Kim Chung có đề tài: “Các chính sách thu hút đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam”.

- Năm 2009, PGS.TS Phan Thị Cúc và PGS.TS Nguyễn Văn Xa xây dựng giáo trình “Đầu tư kinh doanh bất động sản”.

- Năm 2010, có một số bài viết như: “Pháp luật kinh doanh bất động sản dưới góc nhìn của nhà đầu tư nước ngoài” của Nguyễn Ngọc Minh, tạp chí Nghiên cứu lập pháp 14/2010; “Hoàn thiện chế độ pháp lý về sở hữu bất động sản trong khung cửa hội nhập” của Nguyễn Ngọc Điện, tạp chí Nghiên cứu lập pháp 8/2010; “Bảo đảm tính minh bạch của thị trường bất động sản –

Pháp luật một số nước trên thế giới và kinh nghiệm cho Việt Nam” của Nguyễn Thị Dung, tạp chí Luật học số 8/2010.

- Năm 2011, TS. Đinh Văn Ân, có đề tài: “Chính sách phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam”; T.S Bùi Văn Huyền và TS. Đinh Thị Nga – Học viện Tài chính quốc gia có công trình nghiên cứu: “Quản lý Nhà nước đối với thị trường bất động sản ở Việt Nam”; PGS. TS Nguyễn Quang Tuyền có đề tài khoa học cấp trường: “Những vấn đề pháp lý về tổ chức trung gian thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam”; Tập bài giảng của trường Đại học Luật Hà Nội “Pháp luật về kinh doanh bất động sản”.

- Năm 2012, “Pháp luật về kinh doanh bất động sản ở Việt Nam – Những vấn đề lý luận và thực tiễn” – Luận án tiến sĩ luật học của Vũ Anh; “Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam” – Luận án tiến sĩ Luật học của Nguyễn Thị Hồng Nhung; GS.TS. Dương Thị Bình Minh chủ biên cuốn “Chính sách phát triển nhà ở thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh: Lý luận và thực tiễn”.

- Năm 2013, TS. Đinh Thị Mai Phương chủ biên cuốn sách “Các giải pháp để hoàn thiện thể chế thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản ở Việt Nam”.

- Năm 2014, “Bình luận về hợp đồng chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai” của Phạm Quang Huy, tạp chí Nghiên cứu lập pháp số 6/2014; “Bàn về quyền sử dụng đất được phép chuyển nhượng trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam” – TS. Nguyễn Thị Hồng Nhung, tạp chí Luật học số 6/2014; “Bàn về vấn đề huy động vốn theo hình thức “góp vốn đầu tư thỏa thuận phân chia sản phẩm là nhà ở” trong kinh doanh bất động sản” của Lưu Quốc Thái, tạp chí Nhà nước và Pháp luật số 5/2014.

Ngoài ra cũng có một số luận văn thạc sỹ, luận án tiến sỹ nghiên cứu về đề tài có liên quan đến nhà ở, thị trường bất động sản, nhà ở hình thành trong

tương lai, pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, nhà ở chung cư và nhà ở thương mại..

Tuy nhiên, sau khi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Luật Nhà ở năm 2014 được ban hành với nhiều quy định mới về kinh doanh phát triển nhà ở thương mại, trong đó có loại hình kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai; đặc biệt là sự ra đời của hàng loạt các hợp đồng mẫu trong kinh doanh BĐS được ban hành thì đến nay vẫn chưa có một công trình khoa học nào nghiên cứu ở cấp độ thạc sĩ chuyên sâu về vấn đề điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai ở cả khía cạnh lý luận và thực tiễn.

Trên cơ sở tiếp thu, kế thừa những thành tựu khoa học của các công trình khoa học đã được công bố, luận văn sẽ phát triển và bổ sung thêm, làm hoàn thiện hơn khía cạnh lý luận và thực tiễn về hợp đồng và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1 Mục đích nghiên cứu:

- Tập hợp và hệ thống hóa các qui định của pháp luật về hợp đồng và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Đồng thời nhận diện những khoảng trống pháp lý trong quá trình thực hiện loại hợp đồng này.
- Hệ thống hóa, khái quát hóa hệ thống pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, cụ thể đi sâu tìm hiểu các quy định của pháp luật nội dung và pháp luật hình thức quy định về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Thông qua đó, soi rọi vào thực tiễn thực thi pháp luật về vấn đề này để nhận diện được những hạn chế, vướng mắc phát sinh trong quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Xác định nguyên

nhân và ảnh hưởng của các hợp đồng biến tướng kể trên làm cho hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trở nên vô hiệu khi có tranh chấp.

- Đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật, đảm bảo các chủ thể của hợp đồng tuân thủ đúng pháp luật.

3.2 Nhiệm vụ nghiên cứu:

- Tìm hiểu nguyên nhân và những tác động và ảnh hưởng của các hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trái pháp luật, không tuân thủ các quy định của pháp luật làm cho hợp đồng vô hiệu. Từ đó đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng nhằm đảm bảo cho các chủ thể tuân thủ đúng pháp luật khi tham gia giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.
- Các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu chủ yếu của đề tài, bao gồm:

- Hệ thống các quan điểm, lý luận, định hướng và quy định của Đảng và Nhà nước ta đối với điều chỉnh pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.
- Các quy định của pháp luật tại Việt Nam liên quan đến pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở trong tương lai và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng này.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Nghiên cứu điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trên cơ sở Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và Bộ luật Dân sự ở các nội dung cơ bản như: Điều kiện có hiệu lực về hình thức

hợp đồng; điều kiện có hiệu lực về nội dung của hợp đồng như: chủ thể, đối tượng, giá cả, phương thức thanh toán, quyền và nghĩa vụ của các bên, giải quyết tranh chấp.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Để giải quyết các yêu cầu và mục đích mà đề tài đã đặt ra, luận văn chủ yếu sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau đây:

- Phương pháp luận nghiên cứu khoa học duy vật biện chứng của Chủ nghĩa Mác – Lênin được sử dụng xuyên suốt luận văn.

- Phương pháp phân tích, tập hợp tài liệu, quan điểm lý luận và so sánh đối chiếu luật học được sử dụng trong Chương 1 khi nghiên cứu một số vấn đề lý luận về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

- Phương pháp phân tích, bình luận, so sánh được sử dụng chủ yếu trong Chương 2 khi đánh giá về thực trạng pháp luật về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

- Phương pháp tổng hợp, diễn giải và quy nạp... được sử dụng trong chương 3 về hoàn thiện pháp luật về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về vấn đề này trên thực tế.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn

Luận văn có những đóng góp cơ bản sau đây:

- Tổng hợp, bổ sung và phát triển hệ thống lý luận và luận điểm khoa học về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

- Đưa ra đánh giá thực trạng pháp luật về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và hệ lụy của việc ký kết các

hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trái pháp luật dưới góc nhìn của thực tiễn.

- Chỉ ra những yêu cầu của công tác quản lý đối với hoạt động giao dịch nhà ở hình thành trong tương lai nói chung và việc ký kết hợp đồng nói riêng. Trên cơ sở đó, bổ sung một số giải pháp góp phần hoàn thiện cả về mặt nội dung và thực thi pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

7. Cơ cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, mục lục, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, luận văn được kết cấu thành ba chương với nội dung như sau:

- **Chương 1:** Lý luận pháp luật về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

- **Chương 2:** Thực trạng thi hành pháp luật về các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh.

- **Chương 3:** Giải pháp hoàn thiện pháp luật về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Chương 1

LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

1.1. Nhà ở và các hình thức kinh doanh nhà ở

1.1.1. Khái niệm nhà ở

Nhà ở là loại công trình xuất hiện sớm trong lịch sử phát triển của xã hội loài người, nhờ vào nó con người có thể chống lại sự đe dọa của thú dữ, sự bất lợi của thiên nhiên và là cơ sở hình thành một gia đình. Trong xã hội hiện đại, nhà ở là tư liệu sinh hoạt và là nhu cầu thiết yếu của mỗi cá nhân, mỗi gia đình. Nhà ở không chỉ là một vật thể kiến trúc thông thường bảo đảm nhu cầu ở của con người mà nó còn là vật thể biểu thị các giá trị văn hóa, lịch sử của một dân tộc, một quốc gia. Cũng chính vì vậy mà ở bất kì quốc gia nào, Nhà nước cũng đều rất quan tâm đến vấn đề nhà ở thông qua việc ban hành các chính sách pháp luật của Nhà nước, tạo khung pháp lí an toàn cho người dân thực hiện các giao dịch về nhà ở nói riêng.

Ở nước ta, thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của Đại hội lần thứ XI của Đảng và theo quy định tại Điều 59 Hiến pháp 2013 thì Nhà nước phải có chính sách để phát triển mạnh nhà ở cho nhân dân, tạo điều kiện để mọi người dân có chỗ ở, nhất là cho các đối tượng chính sách và người thu nhập thấp. Thể chế hoá đường lối của Đảng và nội dung đã được hiến định trong Hiến pháp 2013, các quy định về nhà ở được Nhà nước ghi nhận trong Bộ luật Dân sự 2005 cũng như Bộ luật dân sự 2015, Luật nhà ở 2014, Luật kinh doanh BĐS 2014 và các văn bản pháp luật có liên quan.

Vậy khái niệm nhà ở được hiểu như thế nào?

Theo Từ điển Tiếng Việt thì nhà ở là "*Chỗ ở và sinh hoạt của một gia đình*" [43]. Và tùy thuộc vào góc độ tiếp cận nghiên cứu, nhà ở được định nghĩa theo nhiều cách khác nhau:

Dưới góc độ triết học thì nhà ở là lượng vật chất định hình kiến trúc, đồng bộ và mang tính văn hóa. Theo phạm trù xã hội học thì nhà ở là phương tiện đáp ứng nhu cầu ở của con người; còn dưới góc độ kinh tế học thì nó là khối tài sản thường có giá trị lớn trong tổng tài sản quốc gia.

Dưới góc độ xây dựng: Nhà ở là sản phẩm của hoạt động xây dựng và không gian bên trong có các tổ chức được ngăn cách với môi trường bên ngoài và được dung để ở.

Dưới góc độ kinh tế, xã hội: Nhà ở là tài sản có giá trị đặc biệt đối với đời sống con người, là bộ phận quan trọng bảo vệ con người trước các hiện tượng tự nhiên.

Dưới góc độ pháp luật: Khoản 1 Điều 3 Luật nhà ở 2014 quy định: "*Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân*".

Như vậy, có thể thấy, dù ở góc độ nghiên cứu nào thì nhà ở đều là nơi phục vụ sinh hoạt cho cá nhân và gia đình và nó luôn gắn với nhu cầu thiết yếu của con người. Không những vậy, nhà ở còn là một tài sản, một bất động sản có giá trị đặc biệt đối với cá nhân và là đối tượng đặc biệt luôn gắn với đất đai, một loại tài sản luôn gắn với quyền sở hữu Nhà nước mà cá nhân chỉ có quyền sử dụng đất.

Từ khái niệm nêu trên, có thể khái quát những đặc điểm chính của nhà ở như sau:

Thứ nhất, nhà ở được lập ra với mục đích là để ở hoặc phục vụ nhu cầu sinh hoạt của con người. Đó chính là không gian cư trú, sinh sống của cá nhân

hoặc của các thành viên trong gia đình. Nó không chỉ có giá trị vật chất mà còn mang giá trị tinh thần đối với mỗi thành viên sinh sống trong ngôi nhà ấy.

Thứ hai, nhà ở được cố định với một vị trí địa lý và không thể dịch chuyển được. Nhà ở luôn gắn với đất đai - một loại tài sản đặc biệt nên về cơ bản là không thể dịch chuyển được, vì vậy mà nhà ở cũng được coi là một loại bất động sản (BDS)

Thứ ba, nhà ở là một loại tài sản có giá trị lớn bởi nhà ở là một dạng của bất động sản có tính bền vững, thời gian sử dụng dài, hao mòn chậm.

Thứ tư, Nhà ở rất đa dạng phong phú cả về chất lượng và số lượng. Đặc điểm này xuất phát từ sự đa dạng của các tầng lớp dân cư, dân tộc, sự chế ngự thiên nhiên, điều kiện tự nhiên và sự ứng dụng khoa học kỹ thuật.

1.1.2. Các hình thức kinh doanh nhà ở

Sau nhiều lần dự thảo và sửa đổi lấy ý kiến của các nhà khoa học, nhà quản lý, người dân và doanh nghiệp, nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước và hội nhập kinh tế khu vực và thế giới, luật kinh doanh bất động sản năm 2014 ra đời thay thế luật kinh doanh bất động sản năm 2006 đã cho phép các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước kinh doanh về nhà ở nói riêng và bất động sản nói chung. Cụ thể, như sau:

“Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây [36, Khoản 1 – Điều 11]: Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định của pháp luật về đất đai; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng kỹ thuật đó; Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không

phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; Đối với đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Đối với đất nhận chuyển nhượng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Đối với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất; Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng, cho thuê đất đã có hạ tầng kỹ thuật đó”.

Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 cũng cho phép [36, Khoản 2 – Điều 11] “*Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây: Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; Đất Nhà nước cho thuê được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất; dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; Đối với đất thuê, đất nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất*”. Mặc dù đã có nhiều thay đổi, nhằm tạo một môi trường kinh doanh bình đẳng giữa các thành phần kinh doanh song, kinh doanh bất động sản gắn liền với đất, trong khi ở Việt Nam “đất đai là sở hữu của toàn dân, do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu” nên Luật kinh doanh bất

động sản vẫn còn qui định và phân biệt quyền kinh doanh bất động sản giữa các tổ chức, cá nhân người Việt Nam với người Việt Nam định cư ở nước ngoài trong việc đầu tư kinh doanh nhà ở để bán, cho thuê.

Luật kinh doanh bất động sản 2014 cho phép Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây: [36, Khoản 3 – Điều 11] *“Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; đất Nhà nước cho thuê được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất; đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; đối với đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất”*.

Như vậy, đối với tổ chức, cá nhân trong nước, các hình thức kinh doanh nhà ở trong luật kinh doanh bất động sản năm 2014 đã thông thoáng hơn so với các qui định của pháp luật trước đây. Theo đó, các tổ chức, cá nhân trong nước có đầy đủ các quyền kinh doanh về nhà ở, công trình xây dựng cũng như qui định những loại đất nào được xây dựng nhà để bán, để cho thuê, thuê mua và để đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng. Bên cạnh đó luật Doanh nghiệp năm 2014 ra đời có qui định rất thông thoáng mang tính đột phá trong đăng ký kinh doanh đó là [37, Điều 29] *“Doanh nghiệp có thể làm tất cả những gì pháp luật không cấm”* đã và đang tạo thành một động lực trong phát triển kinh tế xã hội đặc biệt là môi trường kinh doanh, thị trường kinh doanh nói chung và thị trường kinh doanh bất động sản nói riêng.

Và Luật kinh doanh bất động sản 2014 ra đời cũng thể hiện những thay đổi tích cực trong thời gian gần đây nhằm thu hút các doanh nghiệp nước

ngoài đầu tư kinh doanh nhà ở. Thực tiễn đã chứng minh dòng vốn ngoại trực tiếp đổ vào thị trường bất động sản Việt Nam trong 8 tháng đầu năm 2016 là rất lớn đứng thứ 2 so với các ngành kinh doanh khác khoảng 836,2 triệu USD [51]. Mà nhà ở là một phân khúc khá lớn chiếm một tỉ trọng lớn trong kinh doanh bất động sản theo qui định của pháp luật hiện hành. Dù rằng, pháp luật còn có những qui định ràng buộc nhất định, song nhìn chung đã có những thay đổi đáng kể nhằm thu hút nguồn lực từ bên ngoài đặc biệt là “nguồn vốn” đầu tư kinh doanh nhằm phát triển hạ tầng kinh tế xã hội, phát triển thị trường bất động sản một cách bền vững. Song những quy định “mở ra” trong Luật kinh doanh bất động sản 2014 về hình thức kinh doanh nhà ở đối với các tổ chức, doanh nghiệp nước ngoài, bà con Việt kiều, người Việt Nam định cư ở nước ngoài có đủ điều kiện kinh doanh nhà ở nói chung và nhà ở hình thành trong tương lai nói riêng đã tạo ra một kênh đầu tư khá hấp dẫn, có mức sinh lợi ổn định ở mức cao.

1.1.3. Kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai - hình thức kinh doanh linh hoạt nhưng chứa đựng nhiều rủi ro

Trong khoảng ba năm gần đây thị trường kinh doanh bất động sản bắt đầu khởi sắc trở lại sau một thời gian dài bị đóng băng cụm từ “mua bán nhà ở hình thành trong tương lai” hay dân gian còn gọi mua nhà “trên giấy” là một cụm từ rất hot, gần như những tờ báo giấy, những tạp chí, các bài thông tin trên trang mạng điện tử liên quan đến bất động sản thường xuyên xuất hiện. Nếu vào google để tìm kiếm thông tin, chỉ mất khoảng 44 s thì đã xuất hiện 663.000 kết quả có liên quan, còn vào trang tìm kiếm Coc Coc xuất hiện tới 1.212.115 kết quả, điều đó cho thấy độ hot của từ khóa này là như thế nào. Mặt khác khi gõ tìm kiếm từ khóa “rủi ro + mua bán nhà ở hình thành trong tương lai” cũng có kết quả hơn 692.000, điều đó chứng tỏ đây là một “đề tài” vô cùng hot kể cả ý nghĩa tích cực cũng như tiêu cực. Thực tiễn trong thời

gian khoảng 10 năm gần đây đặc biệt trong thời gian sau khi luật kinh doanh bất động sản năm 2014 và luật nhà ở 2014 ra đời, các qui định có liên quan đến đầu tư, mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, đã được pháp luật qui định khá rõ ràng và chi tiết, điều đó chứng tỏ từ thực tiễn của xã hội mà Nhà nước đã có những qui định pháp lý đầy đủ và rõ ràng để các chủ thể tham gia kinh doanh, đầu tư, mua bán có đầy đủ cơ sở pháp lý để thực hiện, nếu tuân thủ pháp luật thì sẽ tránh được các rủi ro pháp lý gây ra. Tuy nhiên thực tiễn tình hình diễn ra trên thị trường hiện nay vô cùng phức tạp, do người mua không phải ai cũng có thể hiểu và biết rõ các qui định của pháp luật có liên quan, khi tham gia giao dịch hoặc biết nhưng không tuân thủ hoặc xem thường, chủ quan chỉ nhìn vào những lợi ích, kỳ vọng ảo tưởng được chủ đầu tư hoặc bên môi giới quảng bá mà bỏ qua các qui định của pháp luật có liên quan. Còn người bán vì những lý do khác nhau mà “phớt lờ” đi các qui định của pháp luật hoặc cố tình “lách luật” hoặc “né tránh” nhằm mang lại lợi ích cho bên mình. Chẳng hạn trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, khi chưa đủ điều kiện để bán nhà theo qui định, nhưng trong thời gian qua các chủ đầu tư vẫn triển khai bán nhà ở một cách phổ biến, trong đó có những chủ đầu tư do không đủ năng lực về tài chính để triển khai nhưng cũng có những chủ đầu tư có tiềm lực mạnh về tài chính, song do triển khai một lúc nhiều dự án khác nhau nên nguồn vốn không thể đáp ứng được. Vì vậy có những dự án chủ đầu tư đưa ra các hình thức kinh doanh khác nhau, mục đích là để huy động vốn của khách hàng trước, khi chưa đủ điều kiện để bán, chẳng hạn như: hợp đồng hợp tác đầu tư; hợp đồng góp vốn; hợp đồng đặt cọc (trong hợp đồng đặt cọc phân ra nhiều đợt, đặt cọc lần 1, đặt cọc lần 2...); hợp đồng hứa mua, hứa bán. Đã làm cho thị trường bất động sản nói chung và thị trường mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đầy sôi động, nhưng cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro.

1.2. Pháp luật về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

1.2.1. Sự cần thiết phải quy định của pháp luật về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là cơ sở pháp lý quan trọng nhất để các bên trong mua bán phải thực hiện nhằm bảo đảm phát triển lành mạnh, bền vững thị trường mua bán nhà ở trong tương lai nói riêng cũng như thị trường bất động sản nói chung. Bởi lẽ:

Quan hệ mua bán nhà ở hình thành trong tương lai có ý nghĩa quan trọng trong việc đảm bảo góp phần tạo môi trường pháp lý, môi trường đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản một cách lành mạnh, công khai, minh bạch các giao dịch trên thị trường thông qua những quy định về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, hình thức của hợp đồng, đối tượng của hợp đồng, tư cách chủ thể ký kết hợp đồng, đặc biệt là điều kiện dự án bất động sản được phép kinh doanh... Nếu hội tụ đầy đủ các điều kiện theo qui định thì việc ký kết và thực hiện hợp đồng là hết sức bình thường, nhưng trong thực tế khi dự án kinh doanh bất động sản chưa hội đủ các điều kiện đặc biệt là điều kiện về bất động sản được phép đưa vào kinh doanh mà hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai vẫn được ký kết, thực hiện, đây là một vấn đề hết sức bất cập, hơn nữa sau khi hai bên ký kết xong, hợp đồng này lại chuyển nhượng cho bên thứ ba và trở thành một loại hàng hóa mới “chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai”.

Như vậy, điều kiện để có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là cơ sở pháp lý để phát triển lành mạnh, bền vững thị trường mua bán nhà ở nói riêng cũng như thị trường bất động sản nói chung.

1.2.2. Cơ cấu pháp luật điều chỉnh về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được pháp luật quy định vô hiệu trong các trường hợp cụ thể với các căn cứ và hậu quả pháp lý được quy định rõ. Ngoài ra, pháp luật cũng điều chỉnh những nội dung khác như vấn đề bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai vô hiệu; thời hiệu tuyên hợp đồng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai vô hiệu; quy định về việc giải quyết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai vô hiệu qua các thời kỳ... Tuy nhiên, trong phạm vi luận văn thạc sĩ này tác giả chỉ nghiên cứu trong phạm vi điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai với một số nội dung, sau khi đã loại trừ các trường hợp vô hiệu của hợp đồng. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, về hình thức: hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được lập thành văn bản, trước đây việc mua bán nhà ở xuất phát từ nhu cầu dân sự trong xã hội, việc mua bán nhà ở được trao đổi chuyển dịch từ người có nhà sang người không có nhà là chủ yếu (mục đích mua nhà là để ở), tuy nhiên trong những năm gần đây, khi đất nước ta chuyển qua nền kinh tế thị trường, theo định hướng chủ nghĩa xã hội, việc mua bán nhà không phải chỉ người không có nhà mới có nhu cầu mua nhà để ở mà việc mua bán nhà xuất phát từ nhu cầu đầu tư, kinh doanh (mua đi bán lại). Vì vậy các giao dịch dân sự không còn thuần túy là mua bán trao đổi đơn giản, các biểu mẫu trong các hợp đồng dân sự trước đây không thể hiện hết những qui định của pháp luật có liên quan về nhà ở nói riêng và bất động sản nói chung. Nhằm đáp ứng tình hình phát triển chung của xã hội, tạo một hành lang pháp lý phù hợp, Chính phủ giao cho bộ Xây dựng soạn thảo mẫu hợp đồng mua bán nhà ở đã được Bộ Xây dựng ban hành từ năm 2010 kèm theo thông tư số 16/2010/TT-

BXD (thông tư 16) mẫu hợp đồng này có đề cập tới việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và đã được các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tham khảo áp dụng [7], sau gần 4 năm áp dụng hợp đồng mẫu theo qui định tại thông tư 16 vẫn còn nhiều hạn chế. Sau khi luật kinh doanh bất động sản năm 2014 được Quốc hội khóa 13 phê chuẩn, Chính phủ ban hành nghị định 96/2015/NĐ-CP hướng dẫn một số điều của Luật kinh doanh bất động sản, đã ban hành 11 phụ lục liên quan kinh doanh bất động sản, trong đó có 05 mẫu hợp đồng có liên quan đến mua bán bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai [10]. So sánh hai mẫu hợp đồng theo thông tư 16/2010/TT-BXD năm 2010 (Thông tư 16) và Nghị định 96/2015/NĐ-CP (Nghị định 96) của Chính phủ trong đó có nhiều nội dung giống nhau thể hiện sự kế thừa những nội dung phù hợp qui định với pháp luật hiện hành, bên cạnh đó mẫu hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng có sẵn hoặc nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được ban hành kèm theo Nghị định 96 ghi rõ các điều kiện mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong mẫu hợp đồng, như vậy so với mẫu hợp đồng ban hành theo Thông tư 16 thì mẫu hợp đồng ban hành kèm theo Nghị định 96 qui định đầy đủ và chặt chẽ hơn.

Mặt khác xét dưới góc độ pháp lý thì mẫu hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đã được nâng cấp (từ thông tư của Bộ lên Nghị định của Chính phủ), pháp luật về kinh doanh bất động sản đã lường trước được các rủi ro pháp lý về hợp đồng, buộc bên mua và bên bán phải căn cứ hợp đồng mẫu để thương lượng và thỏa thuận, nội dung của hợp đồng không trái và không thiếu các nội dung cơ bản so với nội dung hợp đồng mẫu. Việc tuân thủ hợp đồng mẫu sẽ có lợi cho cả hai bên mua và bán, đặc biệt cho bên mua là cá nhân, vì hầu hết cá nhân không am hiểu nhiều về pháp lý trong mua bán nhà ở, không quan tâm nhiều tới những điều khoản ràng buộc về tính pháp lý, mà chủ yếu quan tâm tới một số điều khoản cơ bản có liên quan như

giá, phương thức thanh toán, do đó khi một bên hoặc hai bên có lỗi, xảy ra tranh chấp sẽ gặp rất nhiều khó khăn và bất lợi trong giải quyết. Nếu không có hợp đồng mẫu thì bên bán là bên soạn thảo hợp đồng, họ sẽ chủ động đưa các điều kiện có lợi về quyền của mình và lẫn tránh các nghĩa vụ, đồng thời ràng buộc các nghĩa vụ của bên mua, giảm quyền của bên mua.

Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực hay không, pháp luật có qui định khá rõ, trường hợp nào yêu cầu phải công chứng, chứng thực; trường hợp nào không nhất thiết phải công chứng, chứng thực vì vậy các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng nếu tuân thủ đúng qui định thì chắc chắn sẽ giảm thiểu các rủi ro phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng.

Thứ hai, về nội dung, pháp luật điều chỉnh những nội dung đảm bảo điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai như sau:

- **Về chủ thể:** pháp luật dân sự quy định rõ cá nhân đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự được tham gia ký kết hợp đồng, song đối với quan hệ là hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, Luật kinh doanh bất động sản 2014 đưa ra những điều kiện đối với các tổ chức, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia giao dịch ký kết hợp đồng này.

- **Về đối tượng:** đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai phải được phép giao dịch, nghĩa là tính hợp pháp phải được bảo đảm. Theo đó, đối tượng của hợp đồng phải đảm bảo điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản 2014.

- **Về giá bán nhà, công trình xây dựng:** Giá bán nhà, công trình xây dựng phải được ghi rõ số tiền bằng số và bằng chữ giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế GTGT và phí bảo trì.

Trong trường hợp giá bán là đơn giá trên m² sàn thì diện tích sàn phải tính theo thông thủy, trước đây chưa có hợp đồng mẫu việc ghi giá là chung chung nhiều khách hàng sau khi nhận nhà mới phát hiện diện tích nhà thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trong hợp đồng.

Giá mua bán nhà ở là một khoản tiền mà bên mua trả cho bên bán; để xác định được khoản tiền phải trả thì bên mua và bên bán phải thống nhất, thỏa thuận và bàn bạc về giá cả, tùy thuộc vào vị trí, hướng hay tầng cao (đối với chung cư) hay thời điểm mua bán cũng như tình hình thị trường mà giá bán được các bên thỏa thuận khác nhau. Thông thường việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, bên bán là bên quyết định giá bán cũng như phương thức thanh toán, bên mua nếu chấp nhận thì tiến hành ký hợp đồng, rất hiếm khi thương lượng được mức giá bán cũng như phương thức thanh toán. Thông thường chủ đầu tư dự án đưa ra mức chiết khấu nhằm khuyến khích khách hàng mua số lượng từ 2 căn hộ, căn nhà hay biệt thự trở lên sẽ được mức chiết khấu lũy tiến, mua càng nhiều chiết khấu càng cao. Nhằm thu hút khách hàng mua

- **Về phương thức và thời hạn thanh toán:** Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản; về thời hạn thực hiện thanh toán: hợp đồng ghi rõ thanh toán một lần vào ngày cụ thể hoặc trong thời hạn bao nhiêu ngày, kể từ sau ngày kí kết hợp đồng hoặc cũng có thể thanh toán nhiều lần, mỗi lần thông thường cách nhau 30 ngày đến 60 ngày.

Đối với hợp mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải tuân thủ theo quy định như sau: “*Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành*

trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng, trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng”. [36, Đoạn 1 – Điều 57]

Về điều khoản thời hạn giao, nhận nhà và hồ sơ kèm theo “*Bên bán có trách nhiệm bàn giao nhà kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà và giấy tờ pháp lý về nhà đã được nêu trong hợp đồng này cho Bên mua trong thời hạn một thời gian cụ thể kể từ ngày Bên mua thanh toán đủ số tiền mua nhà (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác)”. Việc bàn giao nhà phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.[10, Điều 10-11] “Trường hợp Bên mua chưa nhận bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai từ chủ đầu tư (bên bán) hoặc đã nhận nhà ở nhưng chưa nộp hồ sơ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Bên mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cho bên thứ ba. Tổ chức, cá nhân, hộ gia đình, khi nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai có quyền chuyển nhượng hợp đồng này cho bên tiếp theo có nhu cầu (khi đủ điều kiện đã nêu như trên) thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục qui định”*

- Về quyền và nghĩa vụ của Bên bán:

Pháp luật về hợp đồng nói chung và hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai nói riêng luôn có những qui định về quyền và nghĩa vụ của các bên “Bên bán có quyền yêu cầu Bên mua nhận nhà, trả tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận đồng thời phối hợp với bên bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận, bên bán còn có quyền không bàn giao nhà, khi chưa nhận đủ tiền, nếu như các bên có thỏa thuận

khác, mặt khác yêu cầu bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra” [36, Điều 21]. Pháp luật về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai qui định quyền và nghĩa vụ của hai bên trong quan hệ mua bán rõ ràng chi tiết trong đó quyền và nghĩa vụ quan trọng nhất là giao nhà và trả tiền.

Ngoài những quyền mà bên bán có được thì nghĩa vụ của bên bán cũng được qui định khá đầy đủ và chi tiết: *“thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, (nếu có); Đối với trường hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì thỏa thuận theo nội dung: Bên bán có trách nhiệm xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế và theo danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài nhà ở mà các bên đã thỏa thuận; thông báo cho Bên mua biết tiến độ xây dựng nhà ở và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận; tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra việc xây dựng nhà ở nếu có yêu cầu. Bảo quản nhà đã bán trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua. Thực hiện các thủ tục mua bán nhà, theo quy định của pháp luật”*; [36, Điều 22]

Giao nhà cho bên mua theo đúng thời hạn đã thỏa thuận ghi trong hợp đồng và đảm bảo chất lượng. Giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng; bảo hành nhà đã bán theo quy định đã được ghi trong hợp đồng;

Việc cung cấp thông tin cho bên mua nhà ở hình thành trong tương lai của bên bán có ý nghĩa rất quan trọng, thông tin đúng, đầy đủ là điều kiện quan trọng giúp bên mua có những thông tin cơ bản nhất, từ đó có thể so sánh đối chiếu trong quá trình thực hiện hợp đồng của chủ đầu tư với từng khách hàng cũng như công khai thông tin minh bạch của dự án, chẳng hạn thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, đồng thời người mua có đầy đủ quyền tiếp cận thông tin cần thiết nhằm kiểm tra giám sát việc thực hiện nghĩa vụ của chủ

đầu tư (người bán) đối với người mua nhà, cũng như kiểm tra giám sát việc sử dụng tiền ứng trước của khách hàng có đúng mục đích cho việc xây dựng dự án hay không, đồng thời tạo điều kiện cho bên mua kiểm tra công trình trong quá trình xây dựng mặt khác chủ đầu tư có nghĩa vụ phải thực hiện các quy định về bảo lãnh trong việc bán nhà ở hình thành trong tương lai cho bên mua theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và pháp luật về tín dụng. Cụ thể các chủ đầu tư dự án bán nhà ở hình thành trong tương lai phải được một ngân hàng thương mại bảo lãnh nhằm bảo đảm quyền lợi của khách hàng mua nhà, đây là qui định giúp cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai yên tâm tin tưởng, mặt khác để chủ đầu tư dự án phải thực hiện đúng qui định thì mới được ngân hàng bảo lãnh. Như vậy trong trường hợp chủ đầu tư không thực hiện việc giao nhà cho khách hàng thì ngân hàng thương mại nhận bảo lãnh cho dự án đứng ra trả lại tiền cho khách hàng đã nộp cho chủ đầu tư.

Ngoài ra cần lưu ý, nghĩa vụ bảo hành nhà ở, công trình xây dựng phải tuân thủ theo quy định: Bảo hành nhà ở, công trình xây dựng là một trong những qui định bắt buộc mà bên bán phải có trách nhiệm bảo hành cho bên mua. Qui định việc bảo hành nhà theo qui định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 còn có qui định rõ “*Trong trường hợp nhà đang trong thời hạn bảo hành thì bên bán có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng*”.[36, Khoản 1 - Điều 20]

- **Về quyền và nghĩa vụ của Bên mua:** pháp luật qui định rõ quyền của Bên mua một cách đầy đủ và rõ ràng, theo đó “*Bên mua yêu cầu bên bán hoàn thành các thủ tục mua bán nhà, theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng*” và bên mua có quyền “*Yêu cầu bên bán giao nhà, theo đúng thời hạn*”. [36, K1 – Điều 23]

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Trong chương 1 của luận văn, tác giả đã nêu và phân tích nội dung lý luận pháp luật về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Theo đó, chương 1 đã làm rõ nội dung về nhà ở và các hình thức kinh doanh nhà ở, làm rõ yếu tố rủi ro đối với hình thức kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai. Trên cơ sở đó, chương 1 đã khái quát sự cần thiết phải quy định điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và tóm lược cơ cấu pháp luật điều chỉnh điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Những nội dung này là cơ sở lý luận, tiền đề để phân tích thực trạng pháp luật và đưa ra những kiến nghị cụ thể trong chương 2 và chương 3 của luận văn.

Chương 2

THỰC TRẠNG THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ CÁC ĐIỀU KIỆN CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TỪ THỰC TIỄN THÀNH PHỐ HỒ CHI MINH

2.1. Thực trạng pháp luật về các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

2.1.1. Về hình thức hợp đồng

Hợp đồng kinh doanh bất động sản nói chung và hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai nói riêng phải được lập thành văn bản “*Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận, trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên là hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật này thì phải công chứng hoặc chứng thực*” [36, Khoản 2 – Điều 17]. Như vậy, luật kinh doanh bất động sản năm 2014 chỉ bắt buộc công chứng hoặc chứng thực đối với các chủ thể tham gia là hộ gia đình, cá nhân còn một trong hai bên không phải là hộ gia đình cá nhân thì pháp luật không bắt buộc phải công chứng tại phòng công chứng, văn phòng công chứng hoặc chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã (khu vực nông thôn) và cấp huyện khu vực đô thị trừ một số trường hợp không cần phải công chứng, chứng thực.

Vậy, nếu hợp đồng mua bán nhà ở không được công chứng, chứng thực thì có giá trị pháp lý hay không?

Trước đây, nếu áp dụng theo quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự 2005 quy định: “*Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong*

một thời hạn (thông thường là một tháng); quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu.” Theo đó, nếu như các bên không tiến hành công chứng hoặc chứng thực hợp đồng theo quyết định của Tòa án hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác trong thời hạn quy định, vượt quá thời hạn đó thì hợp đồng mua bán nhà ở bị vô hiệu. Song, thực tế, do hai bên sau khi đã phát sinh tranh chấp, không thể thỏa thuận được về quyền lợi, nghĩa vụ nên mới đưa ra Tòa án để yêu cầu giải quyết. Mặt khác khi đã có mâu thuẫn về quyền lợi nên việc Tòa án ấn định thời hạn để hai bên cùng nhau thực hiện việc công chứng, chứng thực giao dịch theo đúng quy định là hết sức khó khăn, nói một cách khác là không khả thi. Vì vậy đây chính là “lỗ hổng” mà trong quá trình giao dịch mua bán không ít trường hợp bên bán lợi dụng để vi phạm nghĩa vụ - từ chối bán tài sản (khi tài sản tăng giá) hoặc bên mua từ chối mua tài sản (khi giá trị tài sản bị giảm sút) một cách hợp pháp.

Đến quy định tại Bộ luật dân sự 2015 (khoản 2 điều 129) quy định: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*. Như vậy so với bộ luật dân sự 2005 thì bộ luật dân sự 2015 đã công nhận ý chí của hai bên là quan trọng nhất, khi nghĩa vụ của một bên hoặc của hai bên đã thực hiện được hai phần ba thì đồng nghĩa rằng hợp đồng không được coi là vô hiệu, dù hình thức có vi phạm hay không.

Tóm lại, điều kiện có hiệu lực của hợp đồng khi vi phạm về hình thức là công chứng, chứng thực thì trước đây bắt buộc hai bên phải tuân thủ (trong thời gian 30 ngày hai bên phải hoàn thiện việc công chứng, chứng thực) nếu không tòa án sẽ tuyên hợp đồng vô hiệu. Còn Bộ luật dân sự năm 2015 (có

hiệu lực từ ngày 1/1/2017) thừa nhận ý chí của hai bên là quan trọng hơn, cụ thể trong trường hợp hợp đồng không tuân thủ về hình thức song hai bên đã thực hiện hai phần ba nghĩa vụ thì có quyền yêu cầu tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng, các bên không cần phải công chứng, chứng thực nữa. Khi hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu sẽ làm phát sinh hậu quả pháp lý theo quy định tại Điều 131, Bộ Luật Dân sự 2015: *“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả; bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó; bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường; việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định”*

Như vậy, khi hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu, các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên mua sẽ hoàn trả lại ngôi nhà và bên bán sẽ phải hoàn trả số tiền mua nhà đã nhận. Và thực tế hiện nay tại các thành phố lớn cho thấy, việc công chứng, chứng thực khi giao dịch mua bán nhà ở được các chủ thể tham hết sức quan tâm, nhất là người mua luôn muốn có bên thứ ba “chứng giám” đó là Phòng công chứng hoặc Văn phòng công chứng. Nó bảo đảm tính hợp pháp của giao dịch dân sự, bảo đảm lợi ích của các bên trong quan hệ giao dịch; góp phần hạn chế các giao dịch ảo, các yếu tố lừa đảo, lừa dối trong giao dịch; khi có tranh chấp xảy ra, nó làm tăng giá trị chứng minh của chứng cứ, giúp Tòa án dễ xem xét hơn, bảo vệ lợi ích và tăng cường công tác quản lý của Nhà nước.

Tuy nhiên, trong chính nội dung về công chứng hợp đồng trong Luật nhà ở đang có sự mâu thuẫn với Luật đất đai. Theo đó tại khoản 3 Điều 167

Luật đất đai quy định “3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên;

c) Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự;

d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã.”

Có thể thấy, theo quy định của Luật đất đai chỉ cần một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng. Tuy nhiên, Luật nhà ở năm 2014 đã bỏ qua quy định này, do đó làm tăng phạm vi, số lượng hợp đồng phải công chứng, gây khó khăn, tăng chi phí không cần thiết cho chủ thể tham gia giao dịch, làm cản trở sự phát triển của thị trường nhà ở. Quy định này cũng thể hiện sự thiếu nhất quán trong quản lý đất đai, vốn đã bị ảnh hưởng do chế độ sở hữu (tách quyền sử dụng đất thành một tài sản độc lập so với các bất động sản).

Ngoài ra, về hình thức hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cũng cần lưu ý nội dung quy định về hợp đồng mẫu. Cụ thể Điều 6 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản đã quy định các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản bao gồm: Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn, hình thành trong tương lai; Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng có sẵn, hình thành trong tương lai; Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn, hình thành trong tương lai; Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

Việc quy định các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản nhằm mục đích để các bên tham khảo trong quá trình thương thảo, ký kết hợp đồng. Các bên có thể thỏa thuận để sửa đổi, bổ sung các điều, khoản trong hợp đồng mẫu nhưng hợp đồng do các bên ký kết phải bảo đảm có đầy đủ các nội dung chính đã được pháp luật quy định. Nội dung cụ thể trong hợp đồng do các bên thỏa thuận nhưng không được trái với quy định của pháp luật. Theo đó, các chủ đầu tư cũng có thể xây dựng hợp đồng mẫu cho riêng mình nếu đáp ứng các điều kiện về nội dung nêu trên. Tuy nhiên, những nội dung chứa đựng trong các hợp đồng mẫu mới dừng lại ở các quy định về tổng hợp các nội dung cần có trong một hợp đồng mua bán nhà ở thương mại mà chưa có một hướng dẫn cụ thể, chi tiết đối với từng nội dung như: cách thức xử lý khi trong hợp đồng không thỏa thuận về nội dung theo yêu cầu của pháp luật; những thỏa thuận nào trái với nguyên tắc của pháp luật về nhà ở hay giới hạn mà các bên được phép thỏa thuận... Việc quy định cụ thể như vậy là để tránh việc các chủ đầu tư sử dụng các hợp đồng mẫu của mình đưa vào các điều khoản có lợi cho mình hoặc cố tình không đưa vào một số nội dung gây khó khăn cho bên mua khi nghiệm thu nhà ở. Như đã phân tích, thị trường giao

dịch nhà ở thương mại là thị trường bất cân xứng với ưu thế nghiêng về phía nhà đầu tư, bên bán nhà ở. Do đó, nếu trong giao dịch, bên mua không có trình độ pháp lý nhất định, không chú ý ký vào các hợp đồng mẫu mà bên bán soạn sẵn sẽ có khả năng gặp những rủi ro pháp lý tiềm ẩn về sau.

Mặt khác, trên thực tế, tồn tại nhiều trường hợp hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai sai phạm với những dạng như sau: [22]

Thứ nhất: *Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trái pháp luật, được “biến tướng” và “che đậy” thông qua dạng “hợp đồng góp vốn mua nhà”*

Đây là dạng sai phạm phổ biến đã và đang diễn ra trên thực tế của các chủ thể đầu tư kinh doanh bất động sản. Dạng sai phạm này được bắt nguồn chủ yếu từ việc các chủ đầu tư ký kết các hợp đồng huy động vốn của khách hàng khi đất và nhà – là đối tượng trong hợp đồng này chưa đủ điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành. Theo đó, nếu các chủ thể đầu tư kinh doanh bất động sản ký hợp đồng với khách hàng với tên gọi là “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ gắn liền với nhà ở” hoặc “Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai gắn với QSDĐ” ngay từ ban đầu (khi chưa thực hiện việc đầu tư xây dựng hạ tầng, xây dựng nền móng) thì hợp đồng này trái với quy định của pháp luật đất đai cũng như luật nhà ở, luật kinh doanh bất động sản. Vì vậy, để hợp pháp hóa cho việc chuyển nhượng, mua bán trái phép này, với mục đích huy động được tiền mà thực chất là chiếm dụng vốn của khách hàng ngay từ ban đầu, các chủ đầu tư đã “biến hóa” hợp đồng nêu trên thành “hợp đồng góp vốn mua nhà”; nội dung cơ bản của hợp đồng này là nhà đầu tư nhận tiền của khách hàng và cam kết sau khi thực hiện việc đầu tư xây dựng theo dự án sẽ chuyển nhượng QSDĐ hoặc bán nhà gắn liền với QSDĐ cho khách hàng. Tiền góp vốn thực chất là tiền mua sản phẩm bất động sản nêu trên. Với dạng hợp đồng góp vốn này, một mặt nhà đầu tư nhằm “đổi

phó” trước pháp luật khi ký kết hợp đồng trái pháp luật; nhưng mặt khác, chủ đầu tư đã đẩy các khách hàng ở vị thế luôn bất bình đẳng với nhà đầu tư, họ phải lệ thuộc vào nhà đầu tư. Chúng tôi xin chưa bàn ở khía cạnh “lách luật” của các nhà đầu tư, mà chỉ đi sâu phân tích sự bất lợi của khách hàng khi ký kết dạng hợp đồng này. Cụ thể:

Giả sử, các chủ thể đầu tư không thực hiện đúng cam kết, thỏa thuận về việc bàn giao nhà và QSDĐ cho khách hàng sau khi đã nhận tiền góp vốn của khách hàng thì sự thiệt thòi luôn luôn khách hàng là người gánh chịu chứ không phải là nhà đầu tư. Bởi, về nguyên tắc, khi ký kết hợp đồng góp vốn thì bản chất và mục đích của hợp đồng này là cùng hợp tác kinh doanh, cùng “lời ăn, lỗ chịu”, “lợi nhuận được chia theo tỷ lệ phần vốn góp”. Trong trường hợp này, phía nhà đầu tư hoàn toàn nắm quyền chủ động, họ được toàn quyền hạch toán, sử dụng dòng tiền (thực chất là tiền lấy từ khách hàng) để kinh doanh, bản thân khách hàng không được quyền tham gia, không được quyền giám sát. Việc sử dụng nguồn vốn huy động của khách hàng có đúng mục đích hay không? Có đúng với tiến độ đầu tư hay không?... khách hàng không thể biết và không có quyền được biết. Hơn thế nữa, cũng theo bản chất của hợp đồng góp vốn thì “lợi nhuận được chia theo tỷ lệ phần vốn góp” và quyền quyết định những vấn đề quan trọng trong hoạt động kinh doanh thuộc về người chiếm tỷ lệ vốn góp lớn hơn; trong trường hợp này, số vốn mà mỗi khách hàng góp vào cho chủ đầu tư không phải là lớn so với số vốn của cả dự án. Vì vậy, quyền quyết định cũng không thuộc về khách hàng mà hoàn toàn thuộc về chủ đầu tư. Như vậy, việc lựa chọn dạng hợp đồng này, các chủ thể đầu tư kinh doanh bất động sản đã “ép” các khách hàng ở vị thế bất lợi, phụ thuộc hoàn toàn vào nhà đầu tư; yếu tố bình đẳng, thỏa thuận trong giao kết và thực hiện hợp đồng này hoàn toàn bị vi phạm. Rõ ràng, nhà đầu tư trong

trường hợp này đã sử dụng “*một mũi tên trúng hai đích*”, đó là: đối phó với pháp luật và chiếm dụng vốn của khách hàng.

Thứ hai, *Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trái pháp luật, được “biến tướng” và “che đậy” thông qua dạng “hợp đồng vay vốn”*

Đây cũng là một trong những “chiêu thức” mà các nhà đầu tư kinh doanh bất động sản sử dụng khá phổ biến để chiếm dụng vốn của khách hàng khi đất và nhà chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng và mua bán theo quy định của Luật Đất đai và Luật Nhà ở. Theo đó, đa số các nhà đầu tư thiếu vốn để thực hiện hoạt động đầu tư hạ tầng và xây dựng nhà ở theo dự án đã được phê duyệt nên đã huy động tiền của những người có nhu cầu mua nhà gắn liền với việc chuyển nhượng QSDĐ thông qua việc ký “*hợp đồng vay vốn*”. Với hợp đồng này, nhà đầu tư “**vay**” tiền của khách hàng và cam kết với khách hàng quyền được ưu tiên mua các căn hộ gắn liền với việc chuyển nhượng QSDĐ sau khi dự án đó hoàn thành. Số tiền vay được khấu trừ vào giá bán căn hộ sau này.

Cũng tương tự như ở dạng sai phạm thứ nhất đã nêu ở trên, vì nhà đầu tư ngay từ ban đầu không thể lấy được tiền của khách hàng từ hợp đồng chuyển nhượng nền nhà khi đất đó chưa được đầu tư xong hạ tầng và nền móng; và càng không thể lấy được tiền của khách hàng từ hợp đồng huy động vốn hay hợp đồng mua bán nhà gắn liền với QSDĐ khi dự án đó chưa được đầu tư theo đúng tiến độ. Vì vậy, nếu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ hoặc hợp đồng mua bán nhà gắn liền với QSDĐ ký ngay từ khi nhà đầu tư chưa thực hiện việc đầu tư thì hợp đồng này sẽ vô hiệu về đối tượng (quyền sử dụng đất và nhà ở chưa đủ điều kiện để tham gia thị trường; vi phạm các quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản). Vì vậy,

một hợp đồng khác đã được “biến hóa” để thay thế cho hai dạng hợp đồng nêu trên là “hợp đồng vay vốn”.

Với kiểu hợp đồng “trá hình” nêu trên, không đúng với bản chất thật của quan hệ chuyển nhượng, mua bán trên thị trường của nhà đầu tư và khách hàng cũng sẽ luôn luôn đẩy rủi ro về phía khách hàng nếu có tranh chấp, bất đồng hoặc sự bội tín, không giao mặt bằng, không giao nhà của chủ đầu tư. Những rủi ro mà khách hàng đã và đang gặp phải trong thời gian qua khi ký kết với nhà đầu tư dưới dạng “hợp đồng vay vốn”, nhưng thực chất là chuyển nhượng các lô đất, các nền nhà và những căn hộ có thể chỉ ra là: *Thứ nhất*, nếu ký dưới dạng hợp đồng vay thì về nguyên tắc hết thời hạn, bên vay (nhà đầu tư) có trách nhiệm trả nợ khoản vay và lãi suất do hai bên thỏa thuận. Trong trường hợp hết hạn không trả thì người cho vay (khách hàng) cũng chỉ có quyền khởi kiện yêu cầu chủ đầu tư phải thanh toán đầy đủ khoản vay, lãi và tiền phạt do nợ quá hạn mà thôi. Với bản chất của hợp đồng vay thì khách hàng không có quyền để yêu cầu chủ đầu tư phải thanh toán bằng việc giao đất, giao nhà. Đây cũng chính là lý do vì sao các chủ đầu tư kinh doanh bất động sản lựa chọn hình thức hợp đồng này để “lách luật” và dễ dàng trong việc nâng giá, kê giá so với giá chào hàng ban đầu hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng vay vốn với khách hàng nếu thấy thị trường nhà đất tăng mạnh. *Thứ hai*, điều đáng nói hơn ở đây là khi tham gia đầu tư dưới hình thức này, phần thua thiệt bao giờ cũng nằm ở khách hàng nếu có biến động lớn của thị trường hoặc tranh chấp xảy ra. Có thể nói, mọi việc trông chờ vào đạo đức của chủ đầu tư, do vậy chủ đầu tư luôn nắm “đằng chuôi”. Hơn thế nữa, hợp đồng là do doanh nghiệp tự soạn thảo ra, người mua chỉ việc ký. Do đó, khi thị trường “sốt”, giá bất động sản tăng, thì chủ đầu tư tự động điều chỉnh giá vô lý song khách hàng vẫn phải chấp nhận hoặc nếu gặp chủ đầu tư không đứng đắn, họ có thể xin giải thể, hợp nhất với doanh nghiệp khác để từ chối thực hiện hợp

đồng mà khách hàng không thể và cũng không biết kêu tới đâu! Nhiều trường hợp, khi ký hợp đồng chủ đầu tư nêu một mức giá, nhưng khi giao dịch trên thực tế lại đưa ra một mức giá khác cao hơn nhiều và để có quyền được nhận chuyển nhượng QSDĐ hoặc quyền được mua căn hộ thì người mua đành phải chấp nhận mức giá đó. Trong trường hợp này, khách hàng vì đã trót ký hợp đồng vay vốn với nhà đầu tư nên họ ở tình trạng “*tiến thoái lưỡng nan*”. Nếu khách hàng muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, muốn được nhận đất và nhà thì phải chấp nhận giá mà nhà đầu tư tăng cao theo giá thị trường, nghĩa là nhà đầu tư phải nộp thêm tiền so với số tiền thỏa thuận ban đầu phải nộp trong hợp đồng vay vốn. Nếu khách hàng không chấp nhận nộp thêm tiền thì nhà đầu tư sẵn sàng trả lại số tiền đã vay, cộng với lãi suất thỏa thuận khi vay và chấm dứt hợp đồng. Tiền vốn và lãi của khách hàng thu về trong trường hợp này không thể giúp cho khách hàng có được một căn hộ, một diện tích đất tương đương như khi họ ký hợp đồng vay vốn do giá nhà đất liên tục tăng, đồng tiền bị mất giá. Do vậy, trên thực tế, đa số các khách hàng đều bùi ngùi chấp nhận phải nộp thêm một khoản tiền theo ý của chủ đầu tư để tiếp tục thực hiện hợp đồng. Và đó là điều mà không mong đợi của khách hàng.

Từ những thực tế nêu trên, rõ ràng, khách hàng trong trường hợp nào cũng ở vị thế bất lợi hơn so với nhà đầu tư, rủi ro xảy ra họ luôn là người phải gánh chịu.

2.1.2. Về nội dung hợp đồng

Nội dung của hợp đồng được quy định tại Điều 18 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 gồm có 12 nội dung chính như sau:

Thứ nhất là tên, địa chỉ của các bên trong hợp đồng, trong đó không thể thiếu thông tin của các bên, bên mua và bên bán, nếu thiếu một trong hai bên thì không đủ thành tố cấu tạo nên một bản hợp đồng;

Thứ hai là các thông tin về bất động sản như căn nhà, căn hộ, diện tích, chiều dài, chiều rộng, những thông tin mô tả cơ bản không thể thiếu trong nội dung hợp đồng;

Thứ ba là giá mua bán, giá mua gồm có đơn giá tính trên mét vuông, tổng giá bán, giá bán có thể đã bao gồm thuế GTGT, phí bảo trì hoặc chưa bao gồm do bên bán đưa ra hoặc hai bên thỏa thuận;

Thứ tư, về phương thức và thời hạn thanh toán đây là nội dung cơ bản mà quá trình đàm phán giữa hai bên luôn có mâu thuẫn lớn, cụ thể bên bán luôn muốn nhận tiền một lần hoặc không muốn kéo dài thời hạn thanh toán, ngược lại bên mua luôn có xu hướng kéo dài thời hạn thanh toán càng lâu càng tốt, về phương thức thanh toán chủ yếu là tiền mặt hoặc chuyển khoản;

Thứ năm là thời hạn giao, nhận nhà và hồ sơ tài liệu kèm theo, việc xác định trước thời điểm nhận nhà và được thỏa thuận trong hợp đồng là nội dung vô cùng quan trọng, đặc biệt là việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, tại thời điểm ký kết hợp đồng chưa có nhà thực tế mà dựa trên những tính toán và dự báo sẽ hoàn thành và bàn giao nhà cho bên mua trong tương lai;

Thứ sáu là điều khoản bảo hành, bảo trì trong lĩnh vực xây dựng thì thời gian bảo hành luôn được các bên quan tâm, bên mua luôn mong muốn thời gian bảo hành càng dài càng tốt còn bên bán thì ngược lại, việc bảo hành thời hạn dài sẽ dẫn tới rủi ro nhiều hơn, tốn chi phí nhiều hơn; hiện nay luật pháp về xây dựng có qui định thời hạn bảo hành nhằm ràng buộc trách nhiệm của các bên liên quan;

Thứ bảy là quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan, hợp đồng mua bán nhà ở là hợp đồng song vụ, quyền bên này là nghĩa vụ của bên kia và ngược lại, vì vậy các bên luôn mong muốn quyền của mình nhiều hơn và nghĩa vụ thì ít đi, để bảo đảm quyền lợi của khách hàng nhỏ lẻ khi tham gia giao dịch ký hợp đồng mua bán nhà ở nói chung và nhà ở hình thành trong

tương lai nói riêng pháp luật có qui định về hợp đồng mẫu, từ đó các bên căn cứ hợp đồng mẫu để thương thảo các nội dung chi tiết cụ thể nhưng không trái với qui định của pháp luật;

Thứ tám là trách nhiệm do vi phạm hợp đồng, đây là nội dung không ai mong muốn xảy ra tại thời điểm ký kết hợp đồng song trong quá trình thực hiện hợp đồng vì nhiều lý do chủ quan, khách quan khác nhau mà xảy ra vi phạm nội dung đã được ký kết, do đó việc xác định trách nhiệm do vi phạm hợp đồng tại thời điểm ký kết là vô cùng quan trọng, các chủ thể tham gia ký kết phải hiểu rõ trách nhiệm của mình, trường hợp vi phạm phải chịu trách nhiệm pháp lý liên quan;

Thứ chín là phạt vi phạm hợp đồng, trong quá trình thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thường kéo dài vì vậy khả năng vi phạm hợp đồng của một hoặc hai bên do những nguyên nhân chủ quan, khách quan dễ xảy ra vì vậy cần qui định rõ mức phạt do vi phạm hợp đồng là điều hết sức cần thiết. Tuy nhiên qui định mức phạt như thế nào cho phù hợp là vấn đề trong lý luận cũng như thực tiễn có nhiều điều còn tranh cãi, trong pháp luật thương mại có qui định hai bên tự thỏa thuận nhưng không được quá 8% phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm(điều 301 luật thương mại 2005), còn trong luật xây dựng cũng có qui định mức phạt do vi phạm hợp đồng do 2 bên thỏa thuận, đối với các công trình có vốn ngân sách Nhà nước hai bên cũng thỏa thuận mức phạt nhưng không quá 12% phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm(điều 146 luật xây dựng 2014)

Thứ mười là các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý, tại thời điểm ký kết không bên nào mong muốn và suy đoán khả năng hủy bỏ hợp đồng xảy ra. Tuy nhiên trong thực tế vẫn xảy ra, khi đó qui định trong nội dung hợp đồng sẽ được đưa ra thực thi;

Mười một là giải quyết tranh chấp, việc giải quyết tranh chấp phải được qui định cụ thể trong hợp đồng, khi xảy ra tranh chấp thì các bên phải có trách nhiệm như thế nào, nếu tranh chấp về nội dung của hợp đồng thì các bên phải tự thương lượng giải quyết, trường hợp không giải quyết được thì phải chọn tòa án giải quyết;

Mười hai là thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, hợp đồng mua bán nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai cần phải ghi rõ thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, vì đây là loại hợp đồng cần có công chứng hoặc chứng thực nên thời điểm có hiệu lực ngay sau khi có công chứng hoặc chứng thực. Trường hợp không cần phải công chứng hoặc chứng thực thì hiệu lực hợp đồng ngay sau khi được hai bên đồng ý và ký kết.

Cụ thể, trong những nội dung nêu trên, có thể khái quát những nội dung chủ yếu như sau:

2.1.2.1. Về chủ thể:

Chủ thể của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là hai bên tham gia ký kết hợp đồng, gồm bên mua và bên bán, các bên tham gia ký kết hợp đồng, có trách nhiệm và nghĩa vụ phát sinh trên cơ sở hợp đồng đã ký. Mỗi loại chủ thể khác nhau có tính chất pháp lý khác nhau, chủ thể là cá nhân phải đáp ứng qui định của pháp luật về năng lực hành vi dân sự, về độ tuổi, dù chủ thể nào đi chăng nữa cũng đều phải đáp ứng yêu cầu qui định của pháp luật bị chi phối đến tính chất hiệu lực hay vô hiệu của một hợp đồng. Do đó, việc xác định đúng về mặt chủ thể là một yếu tố hết sức rất cần thiết.

Khi tham gia ký kết hợp đồng, các chủ thể luôn thể hiện nguyên tắc cơ bản là tự do ý chí theo qui định của pháp luật. Tự do ý chí chỉ có thể diễn ra ở những con người bình thường về mặt thể chất, và hội đủ một số điều kiện về độ tuổi có thể tham gia đầy đủ vào các quan hệ pháp luật. Trong trường hợp chủ thể là một tổ chức thì tổ chức đó được thành lập hợp pháp theo qui định

của pháp luật và được pháp luật kinh doanh bất động sản cho phép. Vì vậy khi nói về chủ thể của hợp đồng nói chung hay hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai nói riêng, thì chúng ta phải đồng thời nghiên cứu cả hai loại chủ thể đó là: chủ thể là cá nhân và chủ thể là tổ chức.

Theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, chủ thể tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản là tổ chức, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Tại Điều 10, Luật Kinh doanh bất động sản có quy định tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.

Như vậy, bên bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản có thể là tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Chúng ta cần lưu ý rằng, trong thực tế kinh doanh nhà ở hiện nay có hai phương thức kinh doanh. Một là các nhà đầu tư trực tiếp đầu tư xây dựng, tạo lập nhà ở và đưa vào mua bán, Chủ thể này được Nhà nước quy định là các tổ chức, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài; người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Hai là các chủ thể kinh doanh nhà ở dưới hình thức “đầu tư” mua đi bán lại.

Tóm lại chủ thể bên bán của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là các tổ chức, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài thỏa mãn điều kiện luật định.

Tuy nhiên từ thực tiễn hiện nay một số dự án bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ thể bên bán nhà cũng là tổ chức, song khi tham gia ký kết hợp đồng thì cần phải xem lại chủ thể đó có đủ thẩm quyền ký kết hay không,

chẳng hạn: Giám đốc, phó giám đốc sàn giao dịch bất động sản, chi nhánh hay văn phòng đại diện là chủ thể của bên bán thì như thế nào?

Thứ nhất, nếu đại diện bên bán là giám đốc, phó giám đốc sàn giao dịch bất động sản thì có được phép ký kết hợp đồng bán nhà ở hay không?

Sàn giao dịch bất động sản là nơi tổ chức việc mua bán, cung cấp thông tin sản phẩm dịch vụ phục vụ việc mua bán của các bên một cách khách quan, trung thực và chính xác, giúp cho các bên có đầy đủ thông tin cần thiết trước khi tham gia giao dịch ký kết hợp đồng mua bán nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai.

Như vậy Giám đốc hoặc phó Giám đốc sàn giao dịch bất động sản không đủ thẩm quyền ký kết hợp đồng mua bán nhà ở nói riêng và nhà ở hình thành trong tương lai nói chung. Tuy nhiên trong thực tế thời gian gần đây có một số sàn giao dịch bất động sản đã trực tiếp ký hợp đồng với khách hàng khi đến giao dịch tại sàn, [48] “Thị trường BĐS TP.HCM xôn xao vụ Công ty cổ phần Địa ốc Kim Phát bị tố có dấu hiệu lừa đảo, chiếm đoạt tài sản của nhiều khách hàng thông qua việc môi giới đất nền ở dự án Gold Hill (H.Trảng Bom, Đồng Nai). Theo đơn cầu cứu gửi Cơ quan cảnh sát điều tra Công an TP.HCM, nhiều khách hàng cho rằng họ mua đất nền tại Gold Hill thông qua Kim Phát với giá cao gần gấp đôi so với giá của chủ đầu tư (CDT) đưa ra. Số tiền chênh lệch khoảng 100-200 triệu đồng mỗi nền được Kim Phát hợp thức hóa bằng một hợp đồng tư vấn.

Tuy nhiên, Gold Hill không phải dự án duy nhất đang bị sàn giao dịch này sử dụng chiêu nâng giá để trục lợi. Hiện, Kim Phát còn phân phối sản phẩm của dự án The Mall City ở Long An, Center Point ở Nhơn Trạch, Đồng Nai... Dự án nào cũng có khách hàng khiếu nại vì Kim Phát nâng giá bán đất nền, làm sai thỏa thuận nhưng không cho khách hàng rút lại tiền cọc. Chẳng hạn tại dự án Center Point, Kim Phát nâng giá gần gấp đôi tùy vị trí.

Nhân viên tư vấn của công ty này khẳng định, khách hàng sẽ ký hợp đồng mua bán với Kim Phát: “Anh mua đất của bên em thì phải ký với bên em chứ. Kim Phát có góp vốn đầu tư vào đây và được phân phối độc quyền. Nếu anh thích thì có thể ký với CĐT cũng được nhưng trước hết phải ký với bên em một hợp đồng thỏa thuận”.

Không dừng lại ở đó, Kim Phát còn ký cả hợp đồng góp vốn với khách hàng ở dự án này. Theo tìm hiểu của phóng viên, tên của dự án này không phải là Center Point mà là Khu đô thị mới Phước An, do Công ty địa ốc Phúc Khang làm CĐT. Đại diện Phúc Khang cho biết, doanh nghiệp này có ký hợp đồng phân phối với Kim Phát nhưng chưa có ý định đổi tên dự án.

Trước đó, tại dự án The Easter City (hay còn gọi là 6B Phạm Hùng) do công ty Quốc Cường Gia Lai làm CĐT, nhiều cư dân cũng bức xúc vì phải trả thêm khoản tiền chênh lệch khá lớn không có trong hợp đồng khi giao dịch thông qua sàn giao dịch BĐS Nam Tiến. Được biết, kể từ khi chuyển công năng từ dự án nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội, Quốc Cường Gia Lai đã ký hợp đồng phân phối độc quyền 20% căn hộ thương mại (dự án nhà ở xã hội được phép trích 20% số căn hộ để bán với giá thương mại) tại dự án The Easter cho sàn giao dịch Nam Tiến.

Trong quá trình tư vấn, môi giới cho khách hàng, Nam Tiến đã tự động thu thêm một khoản tiền chênh lệch, dao động từ 70 triệu cho tới hơn 130 triệu đồng/căn hộ. Thậm chí, có căn hộ bị thu thêm tới hơn 200 triệu đồng. Khi thu số tiền này, phía Nam Tiến cũng chỉ cung cấp cho khách hàng một phiếu thu chứ không hề đưa hóa đơn. Thậm chí, một số căn hộ nhà ở xã hội tại dự án này cũng bị Nam Tiến kê không giá bán. Sự việc vỡ lở, phía Quốc Cường Gia Lai đã nhanh chóng ra văn bản kết thúc hợp đồng với sàn giao dịch này. Tuy nhiên, cho đến thời điểm này khách hàng vẫn chưa đòi lại được khoản tiền chênh lệch.”

Theo các chuyên gia đầu ngành, các Luật sư thì không nên ký hợp đồng với giám đốc sàh giao dịch bất động sản.

Thứ hai, nếu đại diện bên bán là giám đốc, chi nhánh của công ty có tài sản là nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai thì có được phép ký kết hợp đồng bán nhà ở hay không? Theo luật doanh nghiệp 2014 thì chi nhánh không có tư cách pháp nhân, vì vậy việc giám đốc chi nhánh có được nhân danh công ty tham gia ký kết hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai của doanh nghiệp có chức năng, có dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai hay không là vấn đề chúng ta cần phải quan tâm. Nếu như người đại diện theo pháp luật của công ty đó có ủy quyền bằng văn bản thì giám đốc chi nhánh vẫn có đủ thẩm quyền ký hợp đồng, như vậy khi ký hợp đồng với đại diện chi nhánh cần phải xem xét giám đốc chi nhánh có được ủy quyền ký hợp đồng hay không.

Thứ ba, nếu đại diện bên bán là Giám đốc, phó giám đốc văn phòng đại diện của công ty có tài sản là nhà, nhà ở hình thành trong tương lai thì có được phép ký kết hợp đồng bán nhà ở hay không? Đây là câu hỏi cần được quan tâm giải quyết.

2.1.2.2. Về đối tượng:

Đối tượng của hợp đồng là những sản phẩm, hàng hóa hay dịch vụ mà các bên thỏa thuận thực hiện được ghi rõ trong hợp đồng. Đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai phải được phép giao dịch, nghĩa là tính hợp pháp phải được bảo đảm. Để khẳng định tính hợp pháp được bảo đảm hay không chỉ có cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo qui định của pháp luật hoặc chủ đầu tư (bên bán) mới có thể biết được. Tuy nhiên nhà ở hình thành trong tương lai tại thời điểm ký hợp đồng chưa hình thành, chỉ có các giấy tờ chứng minh quyền tài sản của bên bán. Cụ thể, pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai có một phạm vi khá rộng,

trong luật kinh doanh bất động sản năm 2014 qui định về điều kiện để bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đó là:

Thứ nhất: *“Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó”*. [36, K1 – Điều 55]

Song, một chủ đầu tư khi nào thì được xem là có giấy tờ về quyền sử dụng đất, đây là một qui định khá chung chung, cách hiểu rất khác nhau giữa cơ quan quản lý Nhà nước, giữa người dân và doanh nghiệp, theo qui định tại điều 100 và điều 101 của luật đất đai năm 2013 thì để xác định có quyền sử dụng đất chỉ có doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hoặc cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai tại dự án mới có thể biết được dự án đó đã có đủ giấy tờ theo qui định hay chưa, còn các khách hàng nói chung, người mua nhà nói riêng không được biết và phân biệt chủ đầu tư (người bán) có đầy đủ các giấy tờ về quyền sử dụng đất và các giấy tờ khác hay chưa. Tuy nhiên giấy tờ về quyền sử dụng đất chỉ là một trong những điều kiện cần để xác định dự án bất động sản bán nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, mà các điều kiện khác như hồ sơ thiết kế, bản vẽ thi công, giấy phép xây dựng, giấy nghiệm thu về hoàn thành hạ tầng và đặc biệt đối với nhà chung cư thì phải xây dựng xong phần móng mới đủ điều kiện để kinh doanh. Thực tế rất ít chủ đầu tư đã hoàn thành xong các điều kiện trên mới kinh doanh mà bằng hình thức này, hình thức khác đã huy động vốn từ trước của khách hàng.

Thứ hai: “*Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua*”[36, Khoản 2 – Điều 55]. Đây là một qui định giúp cho người mua kiểm tra được chủ đầu tư đã đủ điều kiện để bán nhà ở hình thành trong tương lai hay chưa, bằng cách yêu cầu chủ đầu tư (bên bán nhà) cung cấp bản thông báo của sở Xây dựng dự án đủ điều kiện bán hoặc khách hàng có thể truy cập vào trang tin điện tử của sở Xây dựng tỉnh, thành phố nơi có dự án để biết được thông tin liên quan cần thiết về dự án đó.

2.1.2.3. Giá cả:

Giá mua bán trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thông thường được xác định thấp hơn giá mua bán đối với nhà ở có sẵn, tương tự, nhằm thu hút khách hàng (bên mua) mặt khác tại thời điểm ký hợp đồng nhà chưa có chỉ tồn tại “trên giấy” do đó phải chờ một thời gian nhất định, căn nhà, căn hộ hoặc biệt thự mới có thể hoàn thành và giao cho bên mua, chính vì vậy giá bán thông thường thấp hơn 15% -30% giá nhà hiện hữu là hợp lý; việc thanh toán một lần hoặc từng đợt là do chính sách của bên bán đưa ra hoặc giữa bên mua và bên bán thỏa thuận. Thực tiễn các dự án mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tại thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian qua là thanh toán theo từng đợt, theo tiến độ triển khai của dự án. Việc thanh toán tiền từng đợt đã tạo điều kiện và thu hút nhiều khách hàng tham gia mua nhà không chỉ mục đích để ở mà mục đích đầu tư kinh doanh. Tuy nhiên để huy động vốn nhàn rỗi của khách hàng phục vụ việc đẩy nhanh tiến độ của dự án, có rất nhiều chủ đầu tư sau khi ký hợp đồng mua bán (thanh toán 30%) chủ đầu tư chiết khấu 3-5% trên tổng số tiền 70% còn lại, tùy từng dự án nhằm khuyến khích khách hàng có tiền nhàn rỗi mua nhà trả một lần để

hưởng chiết khấu. Theo tính toán phương án này có lợi cho khách hàng nếu như khách hàng đang có tiền nhàn rỗi gửi tại ngân hàng thương mại.

2.1.2.4. Về phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán:

Phương thức thanh toán trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được quy định khá chặt chẽ, nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua nhà, công trình xây dựng [36, Điều 57]: “*Việc thanh toán trong mua bán bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng, trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng*”, có thể nói phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán đã được pháp luật quy định rất rõ, song thực tiễn thì phải thanh toán đủ 95% giá trị hợp đồng trước khi nhận nhà. Bên mua nhà thường phải chịu nhiều thiệt do luôn phải ứng trước tiền cho chủ đầu tư xây nhà bán cho mình.

Để bảo vệ quyền lợi của người mua nhà ở hình thành trong tương lai, trách trường hợp bên mua nhà đã hoàn thành nghĩa vụ trả tiền song bên bán không hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận chủ quyền cho bên mua, pháp luật quy định: “*Trong mọi trường hợp khi bên mua, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan Nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua*”. [36, Đoạn 2 – K1 – Điều 57]

Như vậy trách nhiệm của chủ đầu tư (bên bán) phải hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên

đất cho khách hàng, việc pháp luật Kinh doanh bất động sản có qui định như trên sẽ hạn chế phần nào những rủi ro cho người mua nhà, đồng thời, yêu cầu chủ đầu tư dự án cũng phải có trách nhiệm hơn đối với sản phẩm bất động sản của mình. Không những vậy, ngân hàng cũng tham gia vào bảo lãnh dự án, điều này góp phần tạo niềm tin hơn đối với khách hàng cũng như góp phần phát triển thị trường bất động sản vững chắc.

2.1.2.5. Về quyền và nghĩa vụ của các bên:

Trong giao dịch mua bán nhà ở thì bộ luật dân sự 2015 và Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 qui định rất rõ quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch mua bán nhà ở nói riêng và bất động sản nói chung cụ thể là:

Quyền của Bên bán: bên bán có quyền yêu cầu bên mua thực hiện như sau “*Bên mua nhận nhà, công trình xây dựng theo đúng thời hạn đã thỏa thuận và yêu cầu Bên mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận; yêu cầu bên mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận; không bàn giao nhà, công trình xây dựng khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; yêu cầu bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra và một số quyền khác do hai bên thống nhất thỏa thuận*” [36, Điều 21]. Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cũng như hầu hết các loại hợp đồng khác (trừ một số hợp đồng đặc biệt như hợp đồng thừa kế, hợp đồng tặng cho) là hợp đồng song vụ, quyền bên này là nghĩa vụ của bên kia và ngược lại.

Nghĩa vụ của Bên bán: Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 còn qui định [36, Điều 22] “Bên bán có nghĩa vụ thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có); đối với trường hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì thỏa thuận theo nội dung: Bên bán có trách nhiệm xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế và theo danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài nhà ở mà các bên đã thỏa thuận; thông

báo cho Bên mua biết tiến độ xây dựng nhà ở và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận; tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra việc xây dựng nhà ở nếu có yêu cầu); Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã bán trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua; thực hiện các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật; giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua theo đúng thời hạn đã thỏa thuận, đảm bảo chất lượng, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng; Bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán theo quy định đã được ghi rõ trong hợp đồng; bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra; thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật (nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác..); trường hợp mua nhà hình thành trong tương lai bên bán có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước của khách hàng, và tạo điều kiện cho bên mua kiểm tra công trình; chủ đầu tư có nghĩa vụ thực hiện các quy định về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai cho bên mua theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật về tín dụng.” Như vậy luật kinh doanh bất động sản đã quy định rất rõ và chi tiết nhằm bảo đảm quyền và nghĩa vụ của bên mua và bên bán khi tham gia giao dịch mua bán bất động sản nói chung và nhà ở hình thành trong tương lai nói riêng. Trong nhiều trường hợp chủ đầu tư đã nhận 95% tiền của bên mua nhà nhưng việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gặp rất nhiều khó khăn do chủ đầu tư không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước nên rất khó khăn trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho khách hàng.

- **Quyền của bên mua nhà:** Yêu cầu bên bán hoàn thành các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng; Yêu cầu bên bán giao nhà, công trình xây dựng theo đúng thời hạn, chất

lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng; Yêu cầu bên bán bảo hành nhà, công trình xây dựng; Yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại do việc giao nhà, công trình xây dựng không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong hợp đồng và các quyền khác trong hợp đồng.

- ***Nghĩa vụ của bên mua nhà:*** Thanh toán đủ tiền mua nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng; Nhận nhà, công trình xây dựng kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng; Phối hợp với bên bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng; ...

2.2. Thực tiễn vi phạm về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng trong quá trình ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

2.2.1. Các biểu hiện của sự vi phạm về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Biểu hiện của sự vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai dù rằng đã được hạn chế bởi những quy định mới chặt chẽ được bổ sung trong Luật đất đai 2013, Luật kinh doanh bất động sản 2014. Song thực tế, trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh vẫn còn tồn tại những biểu hiện vi phạm như sau:

Thứ nhất, là vi phạm về căn cứ thực hiện của hợp đồng: Căn cứ để thực hiện hợp đồng có một ý nghĩa hết sức quan trọng, yêu cầu quan trọng và cơ bản nhất là phải căn cứ vào luật kinh doanh bất động sản 2014, thứ hai là phải căn cứ bộ luật dân sự hiện hành (2005), kể từ ngày 01/01/2017 Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực thay thế bộ luật dân sự 2005.

Qua khảo sát thực tế hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai chỉ căn cứ vào bộ luật dân sự, không đề cập tới luật kinh doanh bất động sản thì vẫn chưa đảm bảo sự chặt chẽ trong căn cứ pháp lý. Vì hợp đồng dân sự chỉ thỏa mãn là sự thỏa thuận của các bên, tôn trọng nguyên tắc sự tự thỏa thuận. Tuy nhiên không phải chỉ đáp ứng đạt sự thỏa thuận là đủ mà việc thỏa thuận đó có dựa trên cơ sở qui định của pháp luật hay không. Có nghĩa rằng trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì đối tượng của hợp đồng phải đáp ứng điều kiện của luật kinh doanh bất động sản, ví dụ khi bán căn hộ chung cư thì điều kiện tiên quyết là phải xây xong phần móng và được nghiệm thu thì mới đủ điều kiện để ký hợp đồng mua bán. Song thực tế hiện nay có rất nhiều chủ đầu tư đã huy động vốn của khách hàng ít nhất là 30% thậm chí 50% giá trị căn hộ mới tiến hành ký hợp đồng mua bán hoặc có những dự án khi đóng đủ 50% giá trị hợp đồng, chủ đầu tư mới tiến hành khởi công xây dựng nhà (dự án Cityland Garden hill, Cityland park hill và Cityland Center hill ở quận Gò Vấp là một ví dụ điển hình).

Thứ hai, những “mập mờ” khi quy định về giá của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh có hàng trăm dự án, hàng chục chủ đầu tư đang triển khai các dự án mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, nhưng không phải chủ đầu tư nào cũng thực hiện đúng các qui định của pháp luật, mỗi chủ đầu tư đều có phương thức kinh doanh khác nhau, các biểu hiện vi phạm khác nhau, cụ thể như: Tập đoàn Đại Phúc có nhiều công ty con như: công ty cổ phần đầu tư xây dựng Dương Hồng, Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Vạn Phúc, công ty cổ phần đầu tư xây dựng Đại Nhân...mỗi công ty đều thực hiện các dự án kinh doanh khác nhau nhưng phương thức kinh doanh thì hoàn toàn giống nhau. Qua nghiên cứu các hợp đồng của các khách hàng mua nhà ở của chủ đầu tư này, tác giả nhận thấy Chủ đầu tư lập hợp

đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cho các cá nhân là Cán bộ chủ chốt của công ty (là người nhà của lãnh đạo công ty), với giá bán được chia làm hai phần, phần chuyển quyền sử dụng đất với mức giá thấp, chỉ bằng khoảng 1/3 giá thị trường tại thời điểm bán, còn giá trị phần xây dựng nhà ở sẽ ký phụ lục hợp đồng tại thời điểm xây dựng với công ty hoặc đối tác của công ty (do công ty lựa chọn). Khách hàng mua nhà ở không ký hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư mà ký hợp đồng với các thành viên của công ty, (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền mua bán nhà ở hình thành trong tương lai) lúc này giá bán vẫn được chia làm hai phần, phần một là giá trị chuyển quyền sử dụng đất, phần xây dựng nhà ở sẽ ký phụ lục hợp đồng tại thời điểm xây dựng. Về giá bán phần giá trị Quyền sử dụng đất là giá chính thức do sàn giao dịch bất động sản Đại Phúc công bố từng thời kỳ, mỗi thời kỳ có mức giá khác nhau, giá chuyển nhượng quyền mua nhà ở hình thành trong tương lai cũng được chia làm hai phần: phần giá trị quyền sử dụng đất cao gấp khoảng từ 3- 4 lần giá trị quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được ký kết giữa chủ đầu tư với các thành viên trong công ty.

Như vậy, chủ đầu tư không ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trực tiếp với khách hàng, mà chủ đầu tư bán trực tiếp cho các thành viên trong công ty, nói cách khác các thành viên trong công ty làm đại diện chủ đầu tư bán cho khách hàng, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền mua bán nhà ở hình thành trong tương lai chủ đầu tư chỉ xác nhận việc mua bán giữa hai bên. Sau khi căn nhà xây dựng xong chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà cho bên mua. Có thể nói đây là một hình thức “lách luật” nhằm trốn thuế, (thuế thu nhập cá nhân là 2% giá trị mua bán ghi trong hợp đồng, còn thuế thu nhập doanh nghiệp hiện nay 20%).

Hay như trường hợp, công ty cổ phần đầu tư xây dựng Sông Đà IDC và Công ty cổ phần Greenreal đã ký hợp đồng hợp tác với nhau đầu tư xây dựng khu dân cư Sông Đà IDC, P15, quận Gò Vấp, TP. HCM.

Mặc dù dự án chưa san lấp xong mặt bằng xây dựng, chưa làm đường giao thông và lắp đặt hệ thống cống thoát nước nhưng công ty Green real đã thông báo bán khu nhà phố thương mại với hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia sản phẩm, trong hợp đồng có nêu rõ.

Sau khi san lấp xong mặt bằng, chủ đầu tư tiếp tục thực hiện việc huy động vốn bằng cách bán căn hộ trong khi đang khoan cọc nhồi thử tải phần móng. Cũng dưới dạng hợp đồng hợp tác đầu tư chia sản phẩm là diện tích căn hộ, điều đó cho thấy rằng dù qui định của luật kinh doanh bất động sản về điều kiện bán mua bán nhà ở (căn hộ chung cư) hình thành trong tương lai là rất rõ, bảo đảm an toàn cho bên mua. Song các chủ đầu tư tìm cách “lách luật” nhằm huy động vốn của các tổ chức, cá nhân khác bằng hợp đồng hợp tác đầu tư. Trong khi khách hàng không nắm rõ qui định của pháp luật hoặc xét thấy mức giá huy động vốn là khá hấp dẫn nên chấp nhận rủi ro để mua nhà khi chưa đủ điều kiện, việc chủ đầu tư huy động vốn của khách hàng đầu tư hạ tầng giao thông, hệ thống điện, cấp thoát nước... Thực tế dự án này hiện nay đang tạm dừng do một số nguyên nhân chủ quan, khách quan khác nhau. Những khách hàng mua nhà phố, mua căn hộ chung cư tại đây đang gặp nhiều khó khăn vì đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư (trong đó có điều khoản ràng buộc, nếu không tiếp tục tham gia sẽ mất số tiền đã đóng cho công ty Green real)...

2.2.2. Những hệ lụy trên thực tế và nguyên nhân của những vi phạm về về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, ngày càng có những qui định sâu sát nhằm đảm bảo quyền lợi của khách hàng (bên mua) song trên thực tế người mua nhà ở hình thành trong tương lai vẫn thường trực rủi ro về pháp lý, do chủ đầu tư (bên bán) có nhiều “chiêu lách luật”, trong khi bên mua không am hiểu pháp luật, tham giá rẻ dẫn đến có nhiều trường hợp đáng tiếc xảy ra được thực thi. Diễn hình trong trường hợp này là những hệ lụy như đã phân tích đối với những trường hợp hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai bị “che đậy”; “biến tướng” bởi các loại hợp đồng khác. Mặt khác, đối với những biểu hiện không quy định rõ về giá, thực tế cho thấy, qua khảo sát gần như 100% hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tại thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy thời hạn thanh toán các đợt chia đều và cách nhau khoảng 30 ngày đến 60 ngày nhưng tiến độ xây dựng không tương xứng với thời hạn thanh toán, mặt khác việc ràng buộc trách nhiệm thanh toán rất chặt chẽ, cụ thể nếu không thanh toán đúng theo hợp đồng thì bị phạt, thậm chí có thể bị đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán. Nhưng lại không có một điều khoản nào qui định việc đảm bảo xây dựng nhà theo tiến độ thanh toán, đây là một điểm bất lợi mà người mua nhà thường bị thua thiệt trong trường hợp chủ đầu tư nhận đủ tiền theo tiến độ của khách hàng nhưng không thi công xây dựng theo tiến độ thanh toán. Luật kinh doanh bất động sản 2014 cũng qui định “ *khi bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan Nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua*”. Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 còn qui định “*Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết*” [36, Khoản 2 – Điều 57]. Trong một số dự án mua bán nhà ở

hình thành trong tương lai ở thành phố Hồ Chí Minh trong những năm trước đây khi Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 chưa có hiệu lực, có nhiều khách hàng yêu cầu chủ đầu tư mở tài khoản riêng ở ngân hàng và chỉ được chi tiền cho mục đích xây dựng dự án khách hàng mua đang triển khai xây dựng.

2.2.3. Thực trạng thi hành pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tại thành phố Hồ Chí Minh

Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 có hiệu lực từ 1/7/2015 sửa đổi bổ sung luật kinh doanh bất động sản năm 2006 là cơ sở pháp lý vững chắc cho thị trường bất động sản phát triển toàn diện hơn, phù hợp hơn với tình hình hiện nay, song do thời gian hiệu lực của luật mới hơn một năm chưa thể đánh giá tổng kết nhưng rõ ràng những qui định chặt chẽ hơn về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai nói riêng và hợp đồng kinh doanh bất động sản nói chung đã có những thay đổi đáng kể.

Tuy nhiên, từ thực tế ký kết và thực hiện hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai vẫn còn nhiều vấn đề còn phải có thời gian để kiểm chứng, nhưng trước mắt tác giả có một đồ đánh giá đề cập đến việc thực thi áp dụng pháp luật cũng như những qui định của luật hiện nay.

Vấn đề thứ nhất, cần đề cập đến trong ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai chính là vấn đề liên quan đến đối tượng của hợp đồng. Việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai mà bất động sản đó chưa đảm bảo đủ điều kiện để đưa vào giao dịch ký kết rất lớn. Phần lớn các chủ đầu tư chưa đưa vào nội dung của hợp đồng các căn cứ qui định của pháp luật được nêu trong hợp mẫu, cũng như việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong khi đối tượng của hợp đồng đủ điều kiện mua bán.

Vấn đề thứ hai, trong quá trình thực hiện hợp đồng, đặc biệt là trong hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai việc vi phạm điều khoản giá cả, tiến độ thanh toán vẫn xảy ra, tiến độ thanh toán luôn nhanh hơn tiến độ xây dựng, có trường hợp thanh toán gần đủ so với hợp đồng qui định nhưng chủ đầu tư vẫn chưa xây dựng xong phần thô.

Vấn đề thứ ba, việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai vẫn còn vi phạm về mặt chủ thể hợp đồng và điều kiện để huy động vốn xây dựng nhà.

Như đã phân tích, có rất nhiều trường hợp các chủ đầu tư không đủ năng lực về tài chính hoặc do triển khai một lúc nhiều dự án khác nhau nên “lách luật” huy vốn với nhiều hình thức khác nhau, nếu như trong quá trình thực hiện dự án gặp phải thanh tra kiểm tra dẫn đến chậm tiến độ triển khai, rủi ro càng lớn đối với người mua nhà.

Qui định của pháp luật là khá đầy đủ, rõ ràng song nhiều trường hợp chủ đầu tư vẫn bất chấp qui định của pháp luật và huy động vốn từ người mua ngay từ thời điểm được phê duyệt dự án dưới các hình thức như: hợp đồng đặt cọc, hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng hứa mua, hứa bán; hợp đồng góp vốn..

Vấn đề thứ tư, khi thực hiện các hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong nhiều trường hợp các bên vẫn tranh chấp về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ như: tranh chấp liên quan đến phí dịch vụ, phí giữ xe, phí dịch vụ chung, điện chiếu sáng, chăm sóc cây xanh tại các khu chung cư, tranh chấp về quản lý khu vực chung ...

Từ thực tiễn ký kết và thực hiện các hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cho thấy vẫn còn nhiều vấn đề vướng mắc xảy ra nảy sinh từ các qui định của pháp luật cũng như từ chính mặt nhận thức của các chủ thể

khi tham gia giao kết các hợp đồng. Tính tuân thủ pháp luật vẫn chưa được các chủ thể nghiêm túc thực hiện.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, là một hình thức mua bán rất linh hoạt, tiên bộ hiện nay, việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai giúp chủ đầu tư huy động được nguồn tài chính nhàn rỗi của khách hàng, góp phần giúp chủ đầu tư giảm bớt khó khăn về tài chính để triển khai dự án, mặt khác khách hàng cũng có cơ hội mua được nhà ở với giá thấp hơn nhiều so với giá căn nhà, căn hộ đã có sẵn, song đây cũng là con dao hai lưỡi, nếu như chủ đầu tư uy tín thực hiện tốt cam kết như hợp đồng đã ký kết thì bên mua và bên bán đều đạt mục đích ban đầu đó là, chủ đầu tư huy động nguồn vốn nhàn rỗi của khách hàng tham gia đầu tư xây dựng nhà, giảm áp lực về tài chính, triển khai đồng bộ nhiều hạng mục công trình nhiều dự án, góp phần phát triển thị trường bất động sản nói chung thị trường về nhà ở nói riêng. Còn trường hợp chủ đầu tư không có uy tín, sử dụng tiền không đúng mục đích, chậm tiến độ giao nhà, chất lượng xây dựng công trình không đảm bảo, kéo theo một hệ lụy không nhỏ, ảnh hưởng niềm tin của khách hàng.

Vì vậy việc qui định điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, đồng thời có biện pháp kiểm tra, kiểm soát việc tuân thủ của các bên trong thực hiện hợp đồng có ý nghĩa hết sức quan trọng trong phát triển thị trường bất động sản hiện nay. Song từ thực tiễn được phân tích trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, có thể nhận thấy vẫn tồn tại các vi phạm về về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, từ đó gây nên những hệ lụy nhất định.

Chương 3

GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

3.1. Những yêu cầu đặt ra cần đạt được để đảm bảo điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

3.1.1. *Xác lập vai trò quản lý của Nhà nước trong thị trường*

Nhà nước cần tăng cường vai trò quản lý trên thị trường bất động sản đặc biệt đối với thị trường mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo hướng không can thiệp trực tiếp mà chú trọng vào việc tạo lập môi trường, định hướng, điều tiết thị trường và phải kiểm tra, giám sát chặt chẽ. Nhà nước không nên can thiệp thái quá vào các quan hệ mang tính thị trường như thị trường nhà ở thương mại. Can thiệp của Nhà nước phải đúng lúc, đúng chỗ. Quản lý của Nhà nước trên thị trường phải chặt chẽ, không buông lỏng, không chông lán. Mục tiêu cơ bản và lâu dài là Nhà nước phải tạo lập đầy đủ môi trường cho hoạt động của thị trường bất động sản. Môi trường pháp lý cần hoàn thiện theo hướng đầy đủ, đồng bộ. Môi trường thông tin phải minh bạch và dễ tiếp cận thông qua xây dựng hệ thống đăng ký bất động sản tập trung, hiện đại hóa, đơn giản, thuận tiện để phục vụ tốt nhất cho cá nhân, tổ chức có nhu cầu đăng ký và tìm hiểu thông tin về dự án, góp phần bảo đảm an toàn pháp lý cho các bên tham gia giao dịch và từ đó đóng góp vào sự phát triển kinh tế, xã hội của đất nước. Nhà nước cần phải chủ động định hướng và đi trước thị trường bất động sản, tạo hành lang pháp lý và cơ chế chính sách thuận lợi cho hoạt động của thị trường bất động sản.

Tập trung xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật, các cơ chế chính sách về đất đai phù hợp bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất và đủ hiệu lực nhằm tạo điều kiện cho thị trường bất động sản hoạt động theo quy định của

pháp luật. Việc ban hành chính sách phải bảo đảm nguyên tắc đồng bộ, nhất quán, giảm tối đa sự can thiệp trực tiếp của Nhà nước vào quan hệ kinh tế nhằm phát huy tiềm năng của bất động sản, đặc biệt là nhà ở tham gia thị trường để phục vụ phát triển kinh tế và bảo đảm an sinh xã hội. Tăng cường tính cạnh tranh, khai thông ách tắc để thị trường bất động sản hoạt động lành mạnh và quản lý có hiệu quả thị trường bất động sản, tạo điều kiện để chủ động hội nhập kinh tế quốc tế.

Chính sách tài chính đất đai, đặc biệt là chính sách điều tiết phải được hoàn thiện, trở thành công cụ khuyến khích việc khai thác, sử dụng đất đai một cách có hiệu quả vào sản xuất – kinh doanh, biến nguồn tài chính tiềm năng trở thành nguồn vốn quan trọng trong đầu tư phát triển kinh tế - xã hội của mọi thành phần kinh tế, kể cả kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

3.1.2. Các quy định pháp luật phải tuân thủ các quy luật thị trường

Nhà nước phải nhận thức đúng bản chất của quan hệ đất đai, nguyên lý của thị trường để đưa ra hướng tác động phù hợp với quy luật của thị trường. Việc sử dụng quyền lực Nhà nước để tác động trực tiếp vào quan hệ cung – cầu – giá cả trên thị trường bất động sản, đặc biệt là thị trường nhà ở hình thành trong tương lai phải được cân nhắc kỹ lưỡng. Quyền lực Nhà nước thông qua các quy định pháp luật đặt ra các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai chỉ nên tác động mang tính định hướng cho quan hệ thị trường mà không thể thay thế, đứng trên quy luật thị trường. Điều này không có nghĩa là Nhà nước không can thiệp hay không có vai trò đối với thị trường bất động sản. Nó cũng không phải là can thiệp ít đi mà quan trọng là can thiệp khác đi, cần có sự phân biệt rạch ròi giữa quản lý hành chính và quản lý kinh doanh đối với bất động sản. Nhà nước cần tăng cường sử dụng các chính sách tài chính như là công cụ tác động gián tiếp và sử dụng vị trí là đại diện chủ sở hữu đất đai qua những quan hệ thể hiện đúng

bản chất tài sản, tác động trực tiếp vào quan hệ thị trường, định hướng sự vận động của thị trường theo các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, vì lợi ích toàn dân, phù hợp quy luật. Đây cũng chính là những giải pháp mà pháp luật đất đai hiện nay chưa quy định rõ ràng. Các quy định của pháp luật cần bảo đảm khuyến khích cạnh tranh lành mạnh giữa các nhà cung ứng trên thị trường thông qua cơ chế công khai thông tin, đấu thầu, đấu giá dự án. Giá nhà ở thương mại phải là giá thỏa thuận trên cơ sở giá thị trường.

3.1.3. Các quy định pháp luật phải bảo đảm sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan liên quan

Cần xác định rõ chức năng và nhiệm vụ của các cơ quan quản lý Nhà nước trong quản lý đầu tư xây dựng, quản lý đất đai, quản lý hạ tầng kỹ thuật đô thị, quản lý việc khai thác sử dụng nhà đất, công sở... để minh bạch chức năng, nâng cao hiệu lực quản lý Nhà nước. Trên cơ sở chức năng và nhiệm vụ rõ ràng, để phát triển thị trường nhà ở thương mại nói chung và nhà ở hình thành trong tương lai nói riêng, cần có sự phối hợp chặt chẽ giữa các Bộ, ngành có liên quan như Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Bộ Công thương... Sự phối hợp này sẽ giảm thiểu những khó khăn, ách tắc đối với sự vận hành của thị trường nhà ở thương mại. Việc kết hợp tiến hành theo hướng quy về một đầu mối chủ trì và có cơ chế phối hợp hiệu quả nhằm giải quyết các vấn đề xuất hiện trên thị trường bất động sản có liên quan tới nhiều cơ quan quản lý Nhà nước. Bên cạnh đó, cần sự phối hợp chặt chẽ giữa Trung ương và địa phương, giữa các địa phương với nhau trong hoạt động quản lý Nhà nước đối với thị trường mà cụ thể là kiểm soát được an toàn pháp lý cho các hợp đồng giao kết về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

3.1.4. Các quy định pháp luật về giao dịch nhà ở thương mại phải bảo đảm phù hợp với quá trình hội nhập quốc tế

Như đã phân tích, vai trò của mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với thị trường bất động sản là rất to lớn. Và trong thời đại phát triển khoa học kỹ thuật, nhằm đáp ứng các đòi hỏi của quá trình hội nhập quốc tế, các quy định pháp luật về quản lý giao dịch nhà ở nói chung và giao dịch nhà ở hình thành trong tương lai cần có những quy định mở đường cho việc hiện đại hóa công tác quản lý. Thông qua ứng dụng công nghệ thông tin sẽ phục vụ việc quản lý Nhà nước một cách hiệu quả, đáp ứng nhu cầu tiếp cận thông tin của người có nhu cầu kinh doanh, mua bán nhà ở, tạo môi quan hệ thuận tiện, nhanh chóng giữa chính quyền và người dân trong xây dựng và thực thi pháp luật, trong quy hoạch và triển khai quy hoạch, trong thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và bảo vệ quyền lợi của người tham gia giao dịch. Bởi vậy, những điều kiện đặt ra để đảm bảo an toàn pháp lý thì cũng cần có một hệ thống đồng bộ để kiểm soát những điều kiện đó. Mặt khác, điều kiện cũng nên “mở” không quá “khắt khe”, tránh hạn chế quyền của các chủ thể tham gia hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

3.2. Đề xuất về những giải pháp hoàn thiện pháp luật về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

3.2.1. *Sửa đổi, bổ sung pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai*

Cách đây hơn 10 năm, sự ra đời của Luật số 63/2006/QH11 ngày 29/6/2006 về Kinh doanh bất động sản và Luật số 56/2005/QH11 ngày 29/11/2005 về Nhà Ở vào thời điểm đó là một bước ngoặt quan trọng trong việc hoàn thiện các quy định pháp luật về bất động sản và cụ thể hơn, đã góp phần xây dựng một khung pháp lý minh bạch cho các giao dịch bất động sản tại Việt Nam. Tuy nhiên, với nhu cầu phát triển kinh tế và hội nhập quốc tế cũng như nhu cầu thúc đẩy hoạt động đầu tư kinh doanh vào thị trường bất động sản hiện nay, thì Luật kinh doanh bất động sản và Luật nhà ở như đã nêu

trên vẫn không đáp ứng nhu cầu chung vì vậy đã được thay đổi bổ sung và cập nhật. Theo đó, ngày 25/11/2014, Quốc Hội khóa 13 đã thông qua Luật số 65/2014/QH13 về Nhà ở và Luật số 66/2014/QH13 về Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành kể từ ngày 1/7/2015 nhằm thay thế cho Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở năm 2006. Luật mới ra đời, như đã phân tích đã có những quy định được sửa đổi, bổ sung, những quy định “mở hơn” nhằm tạo điều kiện cho sự phát triển của thị trường. Song, hệ thống pháp luật vẫn còn tồn tại những điểm chưa hợp lý như sau:

Thứ nhất, về điều kiện của chủ thể kinh doanh bất động sản, Theo Luật kinh doanh bất động sản 2014, để kinh doanh bất động sản thì phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã và phải có vốn pháp định không thấp hơn 20 tỷ đồng, mức vốn này cao hơn gấp ba lần so với mức 6 tỷ đồng, được quy định tại luật kinh doanh bất động sản năm 2006. Tuy nhiên cần lưu ý rằng hai điều kiện trên không áp dụng đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên. Như vậy, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 đã phân biệt giữa hoạt động của những chủ thể chỉ đơn thuần bán, chuyển nhượng và cho thuê bất động sản quy mô nhỏ với hoạt động của một chủ đầu tư dự án. Yêu cầu của chủ đầu tư dự án cao hơn song với mức vốn tối thiểu 20 tỷ đồng quá nhỏ so với chi phí đầu tư một dự án bất động sản ở các thành phố lớn, đặc biệt là ở thành phố Hồ Chí Minh.

Tuy nhiên, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 vẫn chưa quy định về tỷ lệ vốn tự có trên tổng mức vốn đầu tư (bao gồm vốn tự có và vốn vay) đối với chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở đô thị. Theo quy định hiện hành, chủ đầu tư phải có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình không thấp hơn 15% hoặc 20% tổng mức vốn đầu tư của dự án, phụ thuộc vào quy mô của dự án. Đây là một qui định chưa rõ ràng, chưa khả thi. Đầu tư kinh doanh bất động sản đòi

hỏi một số vốn rất lớn để phục vụ cho công tác đền bù, giải tỏa, tái định cư (nếu có) cũng như chi phí san lấp mặt bằng, xây dựng hạ tầng nói chung.

Thứ hai, việc quy định về hình thức của hợp đồng như ở phần trên đã phân tích vẫn còn sự mâu thuẫn về yêu cầu công chứng hợp đồng liên quan đến tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản. Do đó, trong thời gian tới nên có những sự sửa đổi, thống nhất, đối chiếu và so sánh giữa các văn bản này để bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh.

Thứ ba, cần quy định bổ sung về chế tài xử lý vi phạm và các quy định nhằm bảo vệ người mua trong các giao dịch về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Hiện nay các chế tài liên quan đến việc xử lý vi phạm khi các chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại vi phạm nghĩa vụ chưa có nhiều và chưa đủ sức răn đe, do đó cần nghiên cứu các văn bản liên quan đến việc xử phạt vi phạm hành chính của chủ đầu tư phát triển nhà ở thương mại vi phạm nghĩa vụ của mình như về mức phạt, các biện pháp khắc phục hậu quả xảy ra, đảm bảo được tính khả thi nhưng vẫn để các chủ đầu tư chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật. Hầu hết các quy định xử phạt hiện nay đều ấn định một mức phạt cụ thể, nhưng so với giá thay đổi và khác nhau ở mỗi dự án, thì có nên quy định mức phạt tính trên giá trị tài sản chủ đầu tư vi phạm hoặc tổng đầu tư đến giai đoạn vi phạm? Mỗi dự án đều có chấp thuận phê duyệt chi tiết từng giai đoạn và tổng mức đầu tư, vì vậy, nếu chậm thực hiện hoặc vi phạm thực hiện, thì tiến hành xử phạt tính trên phần trăm (%) tổng giá trị có thể khiến nhà đầu tư cân nhắc giữa thực hiện và vi phạm. Mặt khác, các tranh chấp giữa người mua, thuê mua nhà và chủ đầu tư diễn ra ngày càng nhiều, vì vậy cần xây dựng các quy định liên quan đến việc giải quyết tranh chấp. Khi các tranh chấp xảy ra thông thường là tranh chấp tập thể của toàn bộ dân cư với chủ đầu tư nên có thể đề ra các cơ chế đại diện khách hàng làm việc với

chủ đầu tư hoặc có sự tham gia của cơ quan bảo vệ người mua nhà từ phía Nhà nước, vì xét cho cùng, người mua, thuê mua nhà cũng là một người tiêu dùng, và cần phải được bảo vệ. Vì vậy, cần đa dạng hoá các hình thức xử phạt đối với các hành vi kinh doanh BĐS trái pháp luật, trong đó có hành vi huy động vốn trái pháp luật thông qua hình thức bán nhà trả góp hoặc bán nhà ở hình thành trong tương lai và nâng cao mức xử phạt so với quy định của pháp luật hiện hành và được chia nhỏ bởi nhiều mức xử phạt khác nhau tương ứng với mức độ của mỗi hành vi vi phạm. Theo đó, trong thời gian tới cần có những quy định cụ thể về các trách nhiệm pháp lý đối với các sai phạm trong kinh doanh bất động sản theo các hướng cụ thể sau đây:

Một là, Bổ sung qui định về mức phạt vi phạm hành chính qui định tại Điều 36 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP về “*Xử phạt tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định về thành lập và hoạt động sàn giao dịch bất động sản*”. Cần quy định đầy đủ hơn các hành vi vi phạm hành chính trong kinh doanh Bất động sản. Như đã phân tích ở trên, có những hành vi VPPL kinh doanh BĐS đã xảy ra trên thực tế nhưng chưa có cơ chế xử lý như vi phạm. Bên cạnh đó, cơ quan soạn thảo pháp luật cũng cần dự kiến trước các hành vi vi phạm khác có thể xảy ra trên thực tế để đưa ra các quy định phù hợp, tránh tình trạng pháp luật luôn theo sau vi phạm và liên tục phải sửa đổi, bổ sung.

Hai là, quy định chế tài xử phạt VPHC nghiêm khắc hơn. Thực tế cho thấy mức xử lý VPHC trong hoạt động kinh doanh BĐS quá thấp so với lợi nhuận mà cá nhân, tổ chức vi phạm đạt được cũng như so với hậu quả mà hành vi vi phạm để lại cho TT BĐS nói riêng và nền kinh tế quốc gia nói chung. Hơn nữa, so với lĩnh vực đất đai, mức xử phạt trong hoạt động kinh doanh BĐS cũng rất thấp mặc dù hai lĩnh vực này có quan hệ mật thiết và đều là những lĩnh vực nhạy cảm, đem lại lợi nhuận cao. Do đó, cần xem xét lại quy định về mức phạt tiền đối với các VPHC trong hoạt động kinh doanh

BDS, quy định một cách nghiêm khắc hơn để nâng cao hiệu quả của xử lý VPHC trong hoạt động kinh doanh BDS.

Ba là, ban hành Luật Đăng ký BDS. Như chúng ta đã biết, TTBDŜ nước ta hiện nay thiếu tính công khai minh bạch chính là do thông tin về BDS không công khai, rõ ràng. Do đó, cần thiết xây dựng một văn bản thống nhất về đăng ký BDS đó chính là Luật Đăng ký BDS giúp việc quản lý TTBDŜ của Nhà nước và việc tra cứu, tìm hiểu thông tin BDS của nhân dân dễ dàng, thuận tiện hơn. Điều không thể phủ nhận là, bất động sản là một khối thống nhất bao gồm cả đất đai và các tài sản gắn liền với đất đai, song pháp luật hiện hành hiện nay đang tách đăng ký bất động sản thành 02 loại: đăng ký quyền sử dụng đất là yêu cầu bắt buộc, trong khi đó, đăng ký quyền sở hữu nhà và tài sản khác trên đất lại là quyền lựa chọn của chủ sở hữu. Thực trạng đó đã và đang gây nhiều hệ lụy trên thực tế như: đất đã có nhà 05 tầng kiên cố, song chủ sở hữu mới chỉ đăng ký quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cũng chỉ ghi nhận hiện trạng là diện tích đất được quyền sử dụng, phần ghi tài sản trên đất thì để trống (do chủ sở hữu chưa đăng ký quyền sở hữu), do vậy, khi thực hiện giao dịch, công chứng và thực hiện thủ tục sang tên cho người mua nhà, các cơ quan chức năng cũng chỉ thực hiện các thủ tục và ghi nhận trên hợp đồng, sổ đỏ sang tên cho người mua là quyền sử dụng đất mà không bao gồm cả ngôi nhà 05 tầng trên đất. Điều này cho thấy sự thiệt thòi cho phía người mua khi khoản tiền chỉ trả trong giao dịch này là cả nhà và đất, song việc xác lập quyền sở hữu lại chỉ có đất mà không có nhà. Điều tệ hại hơn, nếu thiếu đi sự thiện chí của một trong các bên khi thực hiện giao dịch thì rủi ro có thể xảy ra đối với bên mua, nhất là khi thị trường bất động sản sốt nóng, giá bất động sản tăng cao, người bán có thể lợi dụng thực tế này để khởi kiện đòi xử hủy hợp đồng, chấm dứt giao dịch do hợp đồng vô hiệu về đối tượng, hoặc kiểm

có để buộc người mua phải trả thêm một khoản tiền cho ngôi nhà 05 tầng nữa, bởi giá thanh toán như trong hợp đồng mới chỉ là giá của quyền sử dụng đất được thể hiện trên giấy tờ. Từ thực tế này, tôi cho rằng, cần thiết phải ban hành Luật đăng ký BĐS trong thời gian tới.

Để ban hành được văn bản pháp luật này cần có sự nghiên cứu rất kỹ về thực trạng thị trường bất động sản Việt Nam, hệ thống các văn bản pháp luật có liên quan và đặc biệt là học hỏi kinh nghiệm của các nước trên thế giới. Ví dụ, ở Trung Quốc, “*Các quy tắc đăng ký đất đai*” đã được ban hành từ năm 1989, sửa đổi bổ sung năm 1995 và năm 2007 thì Bộ Đất đai và Tài nguyên Trung Quốc đã ban hành “*Các biện pháp đăng ký đất đai*” để thay thế. Theo như quy định trước đây thì đăng ký đất đai là nghĩa vụ của cá nhân, tổ chức nếu không thực hiện thì họ sẽ bị xử lý VPPL. Tuy nhiên, theo quy định mới thì đăng ký đất đai được coi là một quyền dân sự của cá nhân, tổ chức, nếu họ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng việc đăng ký đất đai thì sẽ không bị xử phạt hành chính nhưng họ có thể bị mất quyền và lợi ích với đất của mình. Như vậy, quan điểm về đăng ký BĐS có thể thay đổi qua các thời kì, Việt Nam chúng ta cần xem xét kỹ và đưa ra dự thảo luật phù hợp và có tính khả thi cao.

Ngoài ra, có thể rà soát và sửa đổi, bổ sung một số quy định như:

Quy định về nguyên tắc, thời hiệu xử lý VPHC: cần quy định cụ thể, rõ ràng về nguyên tắc và thời hiệu xử lý VPHC trong hoạt động kinh doanh BĐS. Nên cụ thể hóa các nguyên tắc xử lý VPHC và thời hiệu nói chung trong pháp luật xử lý VPHC kinh doanh BĐS, vừa thuận tiện trong công tác áp dụng pháp luật lại vừa thống nhất với pháp luật đất đai và pháp luật xử lý VPHC.

Quy định về sàn giao dịch BĐS nên có cơ chế khuyến khích tổ chức kinh doanh BĐS cũng như nhân dân giao dịch thông qua sàn giao dịch BĐS

nhằm tăng số lượng giao dịch thông qua sàn và hạn chế giao dịch ngầm. Bên cạnh đó, cần quy định cụ thể hơn về điều kiện thành lập sàn giao dịch BĐS theo hướng nâng cao yêu cầu về nhân sự, chuyên môn; quy định cụ thể điều kiện về cơ sở vật chất tối thiểu cho sàn giao dịch hoạt động.

Hoàn thiện các quy định về cơ cấu và hoạt động của các tổ chức trung gian. Cần rà soát, bổ sung các quy định cụ thể về đào tạo, bồi dưỡng và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới, định giá BĐS; các quy định quy định cụ thể về tiêu chuẩn, cách thức đào tạo và cơ quan thực hiện việc đào tạo đội ngũ nhân viên môi giới, định giá BĐS, người quản lý, điều hành các sàn giao dịch BĐS... Như vậy, mới nâng cao năng lực của nhân viên môi giới, định giá BĐS, quản lý sàn giao dịch BĐS. Đồng thời, soạn thảo và ban hành Bộ quy tắc ứng xử về đạo đức hành nghề môi giới, định giá BĐS cũng là hoạt động cần thiết. Bộ quy tắc này sẽ mang tính chất định hướng cho hoạt động môi giới, định giá BĐS đi vào nề nếp, công khai từ đó hạn chế vi phạm.

Cùng với các vấn đề trên, cần bổ sung các quy định nhằm bảo vệ người mua trong các giao dịch về nhà ở thương mại. Bởi, khi xảy ra các tranh chấp, bên mua thường là chủ thể phải chịu thiệt. Chính vì lẽ đó, cần thiết phải bổ sung các quy định cụ thể nhằm bảo vệ cho đối tượng này, trong đó tập trung vào các quy định về giải quyết tranh chấp như yêu cầu bên bán phải chứng minh mình không có lỗi trong việc xảy ra thiệt hại; nâng cao trách nhiệm, nghĩa vụ của bên bán; xây dựng các quy định mẫu, nguyên tắc suy đoán có lợi trong trường hợp ký kết hợp đồng mẫu; bổ sung các quy định về công bố thông tin, tạo lập các nguồn thông tin chính thống về tình trạng pháp lý của các dự án xây dựng bán nhà ở hình thành trong tương lai...

3.2.2. Một số đề xuất khác

Thứ nhất, một trong những nguyên nhân cơ bản không thể phủ nhận của những vướng mắc trong pháp luật về điều kiện có hiệu lực của mua bán

nhà ở hình thành trong tương lai là chỉ trong một thời gian ngắn thì chính sách pháp luật liên quan đến hoạt động kinh doanh BĐS như: Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh BĐS, pháp luật về thuế... liên tục thay đổi và ban hành mới, với nhiều nhiều chủ trương và chính sách mà trước đó chưa từng được đề cập đã làm cho các nhà đầu tư kinh doanh BĐS và các chủ thể khác trên thị trường BĐS chưa thực sự “sẵn sàng” tinh thần để thích nghi hoặc để đổi mới với sự thay đổi đó một cách nhanh chóng. Mặt khác, ngay chính các văn bản pháp luật đó cũng còn biểu hiện nhiều mâu thuẫn, bất cập, không phù hợp và xa rời thực tế... Chính bởi vậy, về vấn đề này, hiện nay quy định của pháp luật cũng đã khá đầy đủ, tuy nhiên vẫn còn một số quy định không đồng nhất, thống nhất giữa các luật và văn bản hướng dẫn. Trong quá trình thực hiện cần phải tiến hành kiểm tra, rà soát thường xuyên để kịp thời loại bỏ những quy định bất cập, sửa đổi bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế của các quan hệ liên quan đến phát triển nhà ở. Để thực hiện tốt điều này cần sự phối hợp đặc biệt của các bộ, ban ngành liên quan, đẩy mạnh số hóa thông tin văn bản quy phạm pháp luật trong ngành để khi ban hành văn bản phù hợp, thống nhất giữa các cơ quan. Đồng thời việc xây dựng và hoàn thiện các quy định pháp luật phải thể chế hóa được đường lối, chủ trương, chính sách của Đảng, Nhà nước, quan điểm về phát triển thị trường bất động sản ở nước ta. Các quy định cần tạo hành lang pháp lý để nhà ở thương mại được giao dịch thuận lợi trên thị trường bất động sản, các quy định về công khai, minh bạch cần phải được quy định cụ thể hơn đồng thời quy định luôn chế tài xử lý nếu vi phạm.

Trong đó, nhiệm vụ cốt lõi là phải thống nhất các quy định trong pháp luật đất đai và pháp luật về nhà ở. Bởi xuất phát từ chế độ sở hữu toàn dân về đất đai nên trong hệ thống các văn bản pháp luật đất đai đã xuất hiện quyền sử dụng đất như một tài sản độc lập so với tài sản là bất động sản. Chính yếu tố

này đã dẫn đến việc tồn tại song song hai văn bản luật điều chỉnh hai loại tài sản này. Việc tồn tại hai văn bản cùng điều chỉnh hai tài sản có mối quan hệ khăng khít, không thể tách rời đòi hỏi phải có một sự thống nhất và đồng bộ trong các quy định [26].

Thứ hai, cần có thêm những giải pháp mới về vốn giúp các doanh nghiệp trong hoạt động kinh doanh.

Một giải pháp góp phần giải quyết được nhu cầu về vốn của doanh nghiệp đó là thành lập quỹ tín thác đầu tư BĐS. Tuy nhiên, mô hình này chưa được áp dụng bởi chưa có hành lang pháp lý cho quỹ này ra đời và phát triển. Vì thế, cần có hành lang pháp lý để cho ra đời quỹ này. Sự ra đời của quỹ sẽ mang lại hiệu quả tích cực đối với hoạt động huy động vốn của doanh nghiệp BĐS. Thực tế, hiệu quả của quỹ này đã được chứng minh qua sự tồn tại và phát triển của quỹ này ở nhiều nước trên thế giới như Mỹ, Úc vào năm 1960 và 1971, sự ra đời của quỹ này làm biến đổi thị trường của hai nước này. Với mô hình hoạt động của quỹ là huy động vốn từ cá nhân, tổ chức rồi sử dụng tiền đó để đầu tư vào những hạng mục dự án có khả năng sinh lời cao. Người gửi tiền dù có ít hay nhiều vẫn có thể tham gia gửi tiền đầu tư, nhận lợi nhuận từ khoản tiền của mình, và không sợ gặp rủi ro nhiều. Bởi quỹ này có sự quản lý chuyên nghiệp và mang tính chuyên sâu, có cơ chế quản lý giám sát chặt chẽ. Vậy thông qua quỹ này các nhà đầu tư có thể an tâm về nguồn vốn đầu tư của mình đồng thời đối với những dự án tốt, những doanh nghiệp BĐS có năng lực thì không lo nhiều về vấn đề vốn nữa. Giải quyết được vấn đề này chính là vấn đề cốt lõi nhằm tránh những trường hợp xảy ra các hợp đồng biến tướng như đã phân tích trong luận văn của những hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Thứ ba, bổ sung các quy định về trách nhiệm thanh tra, kiểm tra đối với Bộ Tài nguyên và Môi trường trong việc giám sát thực hiện các giao dịch mua

bán nhà ở hình thành trong tương lai. Bởi lẽ, việc thực hiện dự án có mối liên quan chặt chẽ với việc sử dụng đất thuộc trách nhiệm và nhiệm vụ quản lý của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Đồng thời, có các quy định nhằm tăng cường khả năng giám sát, phát hiện và xử lý các vi phạm của các cơ quan có thẩm quyền trong hoạt động giao dịch về nhà ở thương mại.

Mặt khác, sửa đổi pháp luật theo hướng mở rộng chủ thể có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Có thể theo hướng là việc giải quyết các tranh chấp trong lĩnh vực này cũng cần được thực hiện theo cơ chế thương mại. Theo đó, cho phép các bên được tự do lựa chọn cơ chế giải quyết tranh chấp phù hợp với mình bao gồm cả trọng tài thương mại. Điều này sẽ giúp giảm bớt gánh nặng cho các cơ quan tòa án và cơ quan quản lý đất đai, đồng thời phù hợp với các quy định có liên quan về giải quyết tranh chấp thương mại.

Thứ tư, cần công khai, minh bạch hóa thông tin thị trường.

Minh bạch hoá thị trường bất động sản được thừa nhận là công cụ hữu hiệu để ngăn ngừa và phòng chống hiệu quả những biểu hiện tiêu cực trong tiếp cận và sử dụng thông tin về bất động sản. Tuy nhiên, nhận xét về tính minh bạch của thị trường nhà đất Việt Nam, các chuyên gia bất động sản đưa ra lời khuyên là người tiêu dùng cần phải thông minh hơn bằng cách nắm bắt càng nhiều thông tin càng tốt để tránh những rủi ro thua thiệt.

Thực tế là người dân không thể nào biết được diễn biến giá cả một cách chính xác của thị trường bất động sản để có thể xác định hướng đầu tư đúng đắn, bởi cơ quan quản lý không có báo cáo chính thống nào hàng tháng hoặc hàng quý, còn các sàn bất động sản được lập lên với kỳ vọng sẽ giúp tăng độ minh bạch, nhưng chỉ có thể cho biết những dự án cụ thể. Và rất nhiều sàn giao dịch lập nên chủ yếu với mục đích ban đầu là để “tiêu thụ hợp pháp sản phẩm” của công ty mẹ. Người dân thậm chí còn bị lừa bởi những thông tin sai

lệch, thiếu sự kiểm soát. Như vậy, thực tế cho thấy tuy thị trường bất động sản của Việt Nam ở trong tình trạng thiếu thông tin, nhưng một số bộ phận các nhà đầu tư vẫn có được những thông tin “không chính thức”. Nó còn dẫn đến hiện tượng có một nhóm “theo đuôi”, biết thông tin một cách “mù mờ”, đầu tư theo trào lưu gây nên những “con sốt” bất thường. Những “con sốt” này có thể là thật, đem lại lợi nhuận cho những người đầu tư, nhưng cũng có thể chỉ là giả và khiến nhiều người thiếu tỉnh táo đã mất trắng số tiền bỏ ra đầu tư. Hiện tượng này được góp phần bởi thông tin ngoài lề khi mà thông tin chính thức chưa tạo thành một cách có hệ thống để dẫn dắt thị trường.

Vấn đề đặt ra là làm thế nào để hạn chế, giảm thiểu và chống lại sự thiếu minh bạch. Điều đầu tiên cần đến là phải có cơ chế, chính sách để làm sao mà chuyện biến thông tin minh bạch thành tiền không trở nên phổ biến. Vấn đề then chốt đối với cả cơ quan quản lý Nhà nước và doanh nghiệp là cần tìm cách thiết kế một thị trường thông tin bất động sản, không gắn liền mà hoạt động song song với thị trường bất động sản. Khi đó, chúng ta có thể thực hiện mong muốn công khai hóa những thông tin phổ biến, còn những thông tin chuyên sâu hơn có thể sử dụng hình thức thu phí, mua bán như một loại hàng hóa. Đó là giải pháp để chúng ta tạo dựng được hệ thống thông tin, đồng thời xử lý được bài bản câu chuyện minh bạch hóa thị trường bất động sản.

Chúng ta cũng có thể học theo cách làm của Singapore - quốc gia trong khu vực có độ minh bạch cao. Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore (SGX) thiết lập rất tốt chỉ số ghi lại hiệu quả hoạt động của chứng khoán bất động sản; Cơ quan Tái phát triển đô thị của Singapore (URA) cập nhật thông tin hàng quý về cung - cầu - vốn và giá trị thuê của tất cả các loại bất động sản bao gồm khách sạn, công nghiệp, bán lẻ, văn phòng và nhà ở; SGX ứng dụng phương thức quản trị doanh nghiệp và công khai tài chính hiệu quả và đã được chuẩn hóa theo các tiêu chuẩn quốc tế. Đặc biệt, hệ thống quản lý - pháp

lý của Singapore rất công bằng và hiệu quả, do đó đạt được điểm tối ưu ở chỉ số minh bạch.

Bởi vậy, theo tác giả, cần có một cơ chế quản lý, đăng ký các giao dịch bất động sản, và các dự án bất động sản để người dân có quyền được theo dõi, kiểm tra, giám sát tiến độ sử dụng đất, xây dựng bất động sản của các tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp. Hiện nay, Luật tiếp cận thông tin đã được ban hành nhưng vấn đề về tiếp cận thông tin về đất đai vẫn chưa được giải quyết. Trong khi, việc xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu thông tin về bất động sản nói chung và đất đai nói riêng, cũng như xác lập cơ chế trao đổi, liên thông tích hợp thông tin về bất động sản giữa các cấp, các ngành là một yêu cầu cấp thiết nhằm bảo đảm sự phát triển lành mạnh, bền vững của thị trường bất động sản. Đây còn là giải pháp giúp Nhà nước bảo đảm nguồn thu cho ngân sách Nhà nước, vừa hạn chế nạn đầu cơ tích tụ đất thông qua việc ban hành các giải pháp ứng phó kịp thời.

Thứ năm, tăng cường sự thanh tra, giám sát và xử lý kịp thời các sai phạm đối với các chủ thể giao dịch nhà ở hình thành trong tương lai

Cần tích cực tiến hành khâu thanh tra, kiểm tra, giám sát doanh nghiệp kinh doanh BĐS nhằm phát hiện xử lý vi phạm trong hoạt động kinh doanh BĐS nói chung và hoạt động huy động vốn nói riêng, nâng cao trách nhiệm của cơ quan chức năng có thẩm quyền ở từng địa phương để quản lý, giám sát hoạt động của các doanh nghiệp tuân thủ pháp luật. Nguyên nhân làm xuất hiện các hành vi vi phạm một phần là do thiếu vắng một cơ chế giám sát hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp, điều này đã “châm ngòi” cho doanh nghiệp thực hiện các hành vi vi phạm một cách dễ dàng lại không bị phát hiện, xử phạt theo quy định. Chính vì thế mà trên thực tế có rất nhiều các doanh nghiệp vi phạm các quy định về huy động vốn, tuy nhiên, số lượng doanh nghiệp bị phanh phui và tiến hành xử phạt chỉ đếm trên đầu ngón tay.

Kiểm tra các dự án qua quá trình thực hiện của doanh nghiệp, đối với các dự án không thực hiện hoặc thực hiện không theo tiến độ như đã cấp phép thì cần có biện pháp xử lý kịp thời như: thu hồi giao cho những doanh nghiệp có năng lực và có nhu cầu đầu tư xây dựng dự án; yêu cầu doanh nghiệp thực hiện đúng tiến độ để tránh tình trạng dự án treo; đảm bảo tiến độ thi công của dự án, đảm bảo việc bàn giao nhà ở theo đúng thỏa thuận cho người mua nhà đồng thời tránh lãng phí tài sản của quốc gia. Cùng với đó, thanh tra nếu phát hiện sai phạm trong việc huy động vốn thì phải có biện pháp xử lý kịp thời, minh bạch, công khai và nghiêm minh để đảm bảo tính tôn nghiêm của pháp luật.

Thứ sáu, tăng cường tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về giao dịch nhà ở hình thành trong tương lai

Với vị trí là cầu nối giữa giai đoạn lập pháp và hành pháp, là bước đầu tiên trong quá trình thi hành pháp luật, công tác phổ biến, giáo dục pháp luật có vai trò rất quan trọng trong việc bảo đảm pháp luật đi vào cuộc sống. Pháp luật được hoàn thiện, bảo đảm phù hợp với thực tế là yêu cầu đầu tiên để pháp luật có tính thực thi cao, nhưng nếu không thực hiện hoạt động tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đến mọi người dân, các cấp, các ngành thì quá trình đưa pháp luật vào cuộc sống sẽ gặp nhiều khó khăn. Thực tế cho thấy, trong một số lĩnh vực pháp luật mặc dù có tương đối đầy đủ các quy định phù hợp với thực tế nhưng tính thực thi vẫn không cao do công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật kém hiệu quả. Do vậy, bên cạnh việc hoàn thiện hệ thống pháp luật có liên quan đến nhà ở thương mại thì cũng cần phải tăng cường công tác phổ biến, giáo dục pháp luật thông qua nhiều hình thức đa dạng, phù hợp với người dân để các quy định thực sự đến với họ, đặc biệt những đối tượng bị tác động, thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật, giúp họ nắm chắc, hiểu và tự nguyện thực thi các quy định của pháp luật trên thực tế.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Chương 3 luận văn đã đưa ra định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về đầu tư kinh doanh bất động sản nói chung và giao dịch nhà ở thương mại trong đó có ảnh hưởng rất lớn đến các dự án mua bán nhà ở hình thành trong tương lai gồm các nội dung sau: Xác lập vai trò quản lý của Nhà nước có liên quan; Các quy định pháp luật phải tuân thủ các quy luật phát triển của thị trường; Các quy định pháp luật phải bảo đảm sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan liên quan; Các quy định pháp luật về giao dịch nhà ở thương mại phải bảo đảm phù hợp với quá trình hội nhập quốc tế. Từ những định hướng này, chương 3 đã đưa ra những giải pháp cụ thể hoàn thiện pháp luật về giao dịch nhà ở thương mại nói chung, nhà ở hình thành trong tương lai nói riêng và các biện pháp khác nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giao dịch nhà ở thương mại.

KẾT LUẬN

Pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được quy định khá cụ thể trong Luật Kinh doanh bất động sản từ điều kiện về hình thức cho đến yêu cầu về nội dung để đảm bảo hợp đồng có hiệu lực, ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên. Tuy nhiên, thực tiễn ký kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở nói chung và nhà ở trong tương lai nói riêng còn phát sinh nhiều vướng mắc và hạn chế. Do nhiều lý do chủ quan và khách quan khác nhau, các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng không tuân thủ các quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng vô hiệu, phát sinh các tranh chấp, bất đồng. Trên cơ sở phân tích những vấn đề lý luận và thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh, luận văn đã đưa ra những giải pháp cụ thể để hoàn thiện pháp luật về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai:

Cần sửa đổi, bổ sung pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai về điều kiện của chủ thể kinh doanh bất động sản; thống nhất quy định về hình thức của hợp đồng và cần quy định bổ sung về chế tài xử lý vi phạm và các quy định nhằm bảo vệ người mua trong các giao dịch về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Bên cạnh đó, luận văn cũng đưa ra một số đề xuất khác như:

Thứ nhất, trong quá trình thực hiện pháp luật cần tiến hành kiểm tra, rà soát thường xuyên để kịp thời loại bỏ những quy định bất cập, sửa đổi bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế của các quan hệ liên quan đến phát triển nhà ở.

Thứ hai, cần có thêm những giải pháp mới về vốn giúp các doanh nghiệp trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

Thứ ba, bổ sung các quy định về trách nhiệm thanh tra, kiểm tra đối với các bộ ngành có liên quan đặc biệt là Bộ Tài nguyên và Môi trường trong việc giám sát thực hiện các giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Thứ tư, cần công khai, minh bạch hóa thông tin thị trường.

Thứ năm, tăng cường sự thanh tra, giám sát và xử lý kịp thời các sai phạm đối với các chủ thể giao dịch nhà ở hình thành trong tương lai.

Thứ sáu, tăng cường tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về giao dịch nhà ở nói chung và nhà ở hình thành trong tương lai nói riêng.

Trên cơ sở nghiên cứu tìm hiểu về thực tiễn tại thành phố Hồ Chí Minh, về nguyên nhân và những bất cập của pháp luật về kinh doanh bất động sản, về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng tác giả đã đưa ra một số ý kiến, những kiến nghị nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật cũng như xây dựng cơ chế thực thi có hiệu quả pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản nói chung và hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai nói riêng. Do thời gian có hạn, khả năng nghiên cứu còn hạn chế nên việc phân tích, đánh giá các vấn đề có liên quan còn nhiều thiếu sót. Tác giả rất mong nhận được sự góp ý của các thầy, cô, bạn bè và các bạn đọc để luận văn có thể hoàn thiện tốt hơn.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Vũ Anh (2012), *Pháp luật về kinh doanh bất động sản ở Việt Nam – Những vấn đề lý luận và thực tiễn*, Luận án tiến sĩ luật học, Học viện KHXH.
2. Đinh Văn Ân (2010), *Chính sách phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam*, Đề tài KX.01.13/06-10, Bộ Khoa học – Công nghệ.
3. Đinh Văn Ân (2011), *Chính sách phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam*, NXB Chính trị quốc gia – Sự thật, Hà Nội.
4. Lê Xuân Bá (2003), *Sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản trong công cuộc đổi mới ở Việt Nam*, Nhà xuất bản Khoa học và kỹ thuật, Hà Nội.
5. Lê Xuân Bá và Trần Kim Chung (2006), *Các chính sách thu hút đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam*, NXB Chính trị quốc gia, Hà Nội.
6. Bộ Chính trị (2016), *Kết luận số 01-KL/TW ngày 04/4/2016 của Bộ Chính trị về việc tiếp tục thực hiện Nghị quyết số 48-NQ/TW của Bộ Chính trị khóa IX về Chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020*, Hà Nội.
7. Bộ Xây dựng (2010), *Thông tư số 16/2010/TT-BXD 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*, Hà Nội.
8. Thái Bá Cần và Trần Nguyên Nam (2003), *Thị trường bất động sản – Những vấn đề lý luận và thực tiễn ở Việt Nam*, NXB Tài Chính.
9. Chính phủ (2009), *Nghị định số 23/2009/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2009 về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở*, Hà Nội.

10. Chính phủ (2015), *Nghị định số 76/2015/NĐ-CP về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật kinh doanh bất động sản*, Hà Nội.
11. Chính phủ (2015), *Nghị định số 99/2015/NĐ-CP về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật Nhà ở*, Hà Nội.
12. Phan Thị Cúc và Nguyễn Văn Xa (2009), *Đầu tư kinh doanh bất động sản*, NXB Đại học quốc gia Tp.HCM, TP. Hồ Chí Minh.
13. Lê Chí Cường (2011), *Pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai*, Luận văn Thạc sĩ Luật kinh tế, Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh.
14. Nguyễn Thị Dung (2010), *Bảo đảm tính minh bạch của thị trường bất động sản – Pháp luật một số nước trên thế giới và kinh nghiệm cho Việt Nam*, Tạp chí Luật học (số 8), tr. 9-16, đại học luật Hà Nội.
15. Nguyễn Thanh Đạm (2015), *Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong các dự án phát triển nhà thương mại từ thực tiễn tại thành phố Hồ Chí Minh*, Luận văn Thạc sĩ Luật kinh tế, Học viện khoa học xã hội, Viện Hàn Lâm khoa học xã hội Việt Nam.
16. Nguyễn Ngọc Điện (2010), *Hoàn thiện chế độ pháp lý về sở hữu bất động sản trong khung của hội nhập*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp (số 8), tr.29-39;
17. Phạm Quang Huy (2014), *Bình luật về hợp đồng chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai*, tạp chí Nghiên cứu lập pháp, (số 6), tr.24-37;
18. Bùi Văn Huyền, Đinh Thị Nga (Đồng chủ biên) (2011), *Quản lý Nhà nước đối với thị trường bất động sản ở Việt Nam*, NXB Chính trị quốc gia – sự thật, Hà Nội.

19. Nguyễn Văn Liêm (2008), *hội thảo về hoàn thiện cơ chế chính sách và cải cách thủ tục hành chính đối với các dự án kinh doanh bất động sản* do Bộ xây dựng và Hiệp hội bất động sản, TP.HCM

20. Dương Thị Bình Minh (chủ biên) (2012), *Chính sách phát triển nhà ở thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh: Lý luận và thực tiễn*, NXB Phương Đông, Cà Mau.

21. Nguyễn Ngọc Minh (2010), *Pháp luật kinh doanh bất động sản dưới góc nhìn của nhà đầu tư nước ngoài*, tạp chí Nghiên cứu lập pháp, (số14), tr.54-58 .

22. Nguyễn Thị Nga (2015) *Nhận diện các vi phạm điển hình trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và kiến nghị giải pháp hoàn thiện pháp luật để ngăn ngừa, xử lý các vi phạm này*, chuyên đề thị trường bất động sản, (số 4), tr. 15-19.

23. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Bộ Xây dựng - Bộ Tư pháp – Bộ Tài Nguyên và Môi trường (2014), *Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai*, Hà Nội.

24. Hoàng Thị Phương Nghĩa (2015), *Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo luật nhà ở hiện nay của Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ Luật kinh tế, Học viện khoa học xã hội - Viện Hàn Lâm khoa học xã hội Việt Nam.

25. Nguyễn Thị Hồng Nhung (2012), *Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*, Luận án tiến sĩ Luật học, Đại học luật Hà Nội.

26. Nguyễn Thị Hồng Nhung (2014), *Bàn về quyền sử dụng đất được phép chuyển nhượng trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*, tạp chí Luật học, (số 6), tr. 40-47.

27. Đinh Thị Mai Phương chủ biên (2013), *Các giải pháp để hoàn thiện thể chế thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản ở Việt Nam*, NXB Chính trị quốc gia, Hà Nội.
28. Quốc hội (2005), *Bộ luật dân sự*, Hà Nội.
29. Quốc hội (2005), *Luật nhà ở*, Hà Nội.
30. Quốc hội (2005), *Luật thương mại*, Hà Nội.
31. Quốc hội (2006), *Luật Kinh doanh bất động sản*, Hà Nội.
32. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai*, Hà Nội.
33. Quốc hội (2014), *Luật Công chứng*, Hà Nội.
34. Quốc hội (2014), *Luật Xây dựng*, Hà Nội.
35. Quốc hội (2014), *Luật Nhà ở*, Hà Nội.
36. Quốc hội (2014), *Luật kinh doanh bất động sản*, Hà Nội.
37. Quốc hội (2014), *Luật Doanh nghiệp*, Hà Nội.
38. Quốc hội (2015), *Bộ luật dân sự*, Hà Nội.
39. Lưu Quốc Thái (2014), *Bàn về vấn đề huy động vốn theo hình thức “góp vốn đầu tư thỏa thuận phân chia sản phẩm là nhà ở” trong kinh doanh bất động sản*”, tạp chí Nhà nước và Pháp luật, (số 5) tr. 59-71.
40. Trường Đại học Luật Hà Nội (2009), Tập bài giảng “*Pháp luật về kinh doanh bất động sản*”, Hà Nội.
41. Trường Đại học Luật Hà Nội (2007), *Giáo trình luật Dân sự Việt Nam*, NXB công an nhân dân, Hà Nội.
42. Trường Đại học Luật Hà Nội (2008), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nhà xuất bản Công an nhân dân, Hà Nội.
43. Viện Ngôn ngữ học (2003), *Từ điển Tiếng Việt*, NXB Đà Nẵng, Đà Nẵng.
44. Nguyễn Ngọc Vinh (2008), *Tiêu chí nào nhằm phát triển bền vững TTBDs*, Tạp chí phát triển kinh tế, (số 21), tr.8-12.

45. Trịnh Minh Vương (2015), *Hợp đồng mua bán nhà theo Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 từ thực tiễn tại thành phố Hồ Chí Minh*, Luận văn Thạc sĩ Luật kinh tế, Học viện khoa học xã hội, Viện Hàn Lâm khoa học xã hội Việt Nam.

46. Nguyễn Thị Xuân (2014), *Pháp luật về kinh doanh bất động sản tại Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ Luật kinh tế, Khoa luật đại học quốc gia Hà Nội.

47. Abas A. Jajil – Giám đốc công ty AmanahRaya REIT Managers (2010), *Quỹ Tín thác đầu tư bất động sản và Đô thị hóa bền vững trong lĩnh vực bất động sản*;

48. Báo Việt Nam nét (2016), *Mua nhà không ký bất kỳ hợp đồng gì với sàn giao dịch bất động sản*, <http://vietnamnet.vn/vn/bat-dong-san/thi-truong/mua-nha-khong-ky-bat-ky-hop-dong-gi-voi-san-giao-dich-bat-dong-san-338276.html>, ngày cập nhật 7/11/2016.

49. Ly Kha, *Dự án 11,4 tỷ đô la sắp bị thu hồi giấy phép*, tin247.com, http://www.tin247.com/du_an_11%2C4_ty_usd_sap_bi_thu_hoi_giay_phep-3-21699804.html, ngày cập nhật 25/12/2010.

50. Duy Khánh, *Muôn kiểu “cắm” dự án của doanh nghiệp bất động sản Sài Gòn, chính quyền vừa phải ra tay “dẹp loạn”*, <http://cafebiz.vn/muon-kieu-cam-du-an-cua-dn-bat-dong-san-sai-gon-chinh-quyen-vua-phai-ra-tay-dep-loan-20160718150631714.chn>, ngày cập nhật 18/07/2016.

51. VH, báo xây dựng (2016), *kinh doanh bất động sản thu hút 836, 2 triệu USD*, <http://www.baoxaydung.com.vn/news/vn/bat-dong-san/kinh-doanh-bat-dong-san-thu-hut-8362-trieu-usd.html> ngày cập nhật 26/08/2016.

52. Sở xây dựng thành phố Hồ Chí Minh, *Danh sách các dự án được Sở xây dựng xác nhận đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai năm 2016 (đến ngày 22/11/2016)*,

http://www.constructiondpt.hochiminhcity.gov.vn/web/guest/phat-trien-nha?p_p_id=EXT_ARTICLEVIEW&p_p_lifecycle=0&p_p_col_id=center-right-1&p_p_col_count=1&EXT_ARTICLEVIEW_groupId=10217&EXT_ARTICLEVIEW_articleId=1375678&EXT_ARTICLEVIEW_version=1.0&EXT_ARTICLEVIEW_redirect=%2Fweb%2Fguest%2Fhome, ngày cập nhật 24/11/2016

53. Phan Trường Sơn (2016), *Thực trạng, tiềm năng, dự báo xu hướng và các giải pháp phát triển thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016-2020*, Cổng thông tin điện tử Sở xây dựng TP.HCM, http://www.constructiondpt.hochiminhcity.gov.vn/web/guest/phat-trien-nha?sessionId=25DFF76CC09E696F7A3F6ADCE221E54B?p_p_id=EXT_ARTICLEVIEW&p_p_lifecycle=0&p_p_col_id=center_bottom_1&p_p_col_pos=1&p_p_col_count=2&EXT_ARTICLEVIEW_groupId=10217&EXT_ARTICLEVIEW_articleId=1025613&EXT_ARTICLEVIEW_version=1.0&EXT_ARTICLEVIEW_redirect=%2Fweb%2Fguest%2Fhome, ngày cập nhật 24/02/2016.

54. Đô Thành (2016), *Công khai 77 dự án nhà ở đang bị thế chấp Ngân hàng*, Báo điện tử Kinh tế & Đô thị, <http://www.kinhtedothi.vn/bat-dong-san/thi-truong/2016/07/8103573D/cong-khai-77-du-an-nha-o-dang-bi-the-chap-ngan-hang/>, ngày cập nhật 25/07/2016.

55. Ngô Trang (2011), *Chậm cấp sổ đỏ chung cư chủ yếu do chủ đầu tư* <http://vneconomy.vn/20111227041313187P0C17/cham-cap-so-do-chung-cu-chu-yeu-do-chu-dau-tu.htm>, ngày cập nhật 27/12/2011

PHỤ LỤC

1. Phụ lục 1: Công văn của Sở xây dựng TP. Hồ Chí Minh về bán nhà ở hình thành trong tương lai.
2. Phụ lục 2: Danh sách 60 dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai tại TP. HCM năm 2016 (Tính tới 26/11/2016)
3. Phụ lục 3: Mẫu hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **16971** /SXD-PTN&TTBDS Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 11 năm 2016

V/v bán nhà ở hình thành trong tương
lai đối với 528 căn hộ thuộc Block B và
Block C của Dự án Chung cư cao tầng
Tecco Tower Tham Lương tại phường
Tân Thới Nhất, Quận 12

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tổng Công ty Đầu tư Tecco

Ngày 14/9/2016, Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 260/CV-TECCO ngày 31/8/2016 của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Đầu tư Tecco (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ Mới) về thông báo bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 528 căn hộ thuộc Block B và Block C của Dự án Chung cư cao tầng Tecco Tower Tham Lương tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12. Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

Dự án Chung cư cao tầng Tecco Tower Tham Lương tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12 do Công ty Cổ phần Tổng Công ty Đầu tư Tecco làm chủ đầu tư đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận đầu tư dự án tại Công văn số 1311/UBND-ĐTMT ngày 28/3/2014; Ủy ban nhân dân Quận 12 thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng và thỏa thuận điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 tại Công văn số 1395/UBND-ĐT ngày 21/7/2009 và số 6721/UBND-ĐT ngày 09/10/2014; Sở Xây dựng cấp phép xây dựng tại Giấy phép số 180/GPXD ngày 21/11/2014 và thông báo về kết quả thẩm định thiết kế xây dựng công trình tại Công văn số 9049/SXD-KTXD ngày 08/6/2016.

Ủy ban nhân dân thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ký hiệu BR 058574 (số vào sổ cấp GCN: CT 38517) ngày 03/12/2014, mục đích sử dụng là đất ở đô thị (xây dựng khu chung cư cao tầng), thời hạn sử dụng đất lâu dài cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ Mới (nay là Công ty Cổ phần Tổng Công ty Đầu tư Tecco).

Dự án Chung cư cao tầng Tecco Tower Tham Lương đã được chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Tổng Công ty Đầu tư Tecco, tư vấn giám sát là Công ty Cổ phần Công trình 649, nhà thầu thi công là Công ty Cổ phần Đầu tư Nam An Bình ký biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn xây dựng phần móng Block B và Block C tại Biên bản số M1/NTHT ngày 19/5/2015 và số M1/NTHT ngày 25/6/2015.

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Đầu tư Tecco đã thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ký hiệu BR 058574 (số vào sổ cấp GCN: CT 38517) ngày 03/12/2014 tại Ngân hàng

TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Tháng Hai; ngày 06/9/2016 Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Tháng Hai có văn bản số 583/BIDV.BTH-KHDN2 đồng ý các căn hộ Block B – C của Chung cư cao tầng Tecco Tower Tham Lương không phải giải chấp và cho phép Công ty được bán các căn hộ này.

Căn cứ theo quy định tại Điều 55, Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; 528 căn hộ thuộc Dự án Chung cư cao tầng Tecco Tower Tham Lương tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12 do Công ty Cổ phần Tổng Công ty Đầu tư Tecco làm chủ đầu tư đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Đầu tư Tecco có trách nhiệm:

- Thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng đảm bảo theo quy định tại Điều 56 của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014, cụ thể như sau: “Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng”.

- Thực hiện huy động vốn lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số vốn huy động không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà cho khách hàng, và không được thu quá 95% giá trị hợp đồng khi bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đảm bảo theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản. / *OK*

Nơi nhận: *OK*

- Như trên;
 - VP Đăng ký đất đai TP;
 - Ngân hàng Nhà nước – CN TPHCM (để biết);
 - Sở Tư pháp, Sở TNMT (để biết)
 - Giám đốc Sở (để báo cáo);
 - UBND Quận 12;
 - Thanh tra Sở (để kiểm tra);
 - Tổ CNTT - VPS (đăng Website);
 - Lưu: VT, PTN&TTBDS.
- Thanh Vinh (14b)*

KT GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
SỞ
XÂY DỰNG
[Signature]
Nguyễn Văn Danh

**DANH SÁCH CÁC DỰ ÁN ĐƯỢC SỞ XÂY DỰNG XÁC NHẬN ĐỦ ĐIỀU KIỆN
ĐƯỢC BÁN, CHO THUÊ MUA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI NĂM 2016 (đến ngày 22/11/2016)**

STT	Tên, địa chỉ dự án dự án	Quận huyện	Chủ đầu tư dự án	Tổng số căn hộ chung cư huy động vốn		Tổng số nhà phố huy động vốn		Tổng số nhà biệt thự huy động vốn (nền)		Công văn đi Đủ điều kiện
				Căn hộ	m ²	nhà phố	m ²	nhà BT	m ²	
1	Dự án Khu dân cư S10-2, phường Tân Phú, Q7	Q.7	Cty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	277	23.682					16947/SXD-PTN&TTBDS ngày 18.12.2015
	Dự án Khu dân cư S10-2 (Giải đoạn 2 - Khối C và D), Khu A, Đô thị mới Nam thành phố, phường Tân Phú, Q7	Q.7	Cty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	277	22.240					4943/SXD-PTN ngày 28.3.2016
2	Dự án Chung cư Khuông Việt tại số 341/13A đường Khương Việt, P. Phú Trung, Q. Tân Phú	Q. Tân Phú	Cty CP Địa ốc Tân Bình	233	15.936					369/SXD-PTN&TTBDS ngày 11.01.2016
3	Block D Chung cư cao tầng và thương mại dịch vụ văn phòng tại H1-05 dự án Khu dân cư Cát Lái, P. Cát Lái, Q2	Q.2	Cty TNHH Đầu tư Vĩnh Phú	176	10.968					1491/SXD-PTN&TTBDS ngày 28.01.2016
	Block C Chung cư cao tầng và thương mại dịch vụ văn phòng tại H1-05 dự án Khu dân cư Cát Lái, P. Cát Lái, Q2	Q.2	Cty TNHH Đầu tư Vĩnh Phú	192	11.414					2188/SXD-PTN&TTBDS ngày 05.02.2016
4	Dự án Cao ốc SGCC - Bình Quoi 2 tại số 636A, đường Bình Quoi, phường 25, quận Bình Thạnh	Q. Bình Thạnh	Tổng Cty XD Sài Gòn - TNHH một thành viên	135	13.230					1429/SXD-PTN&TTBDS ngày 27.01.2016
5	Dự án Cao ốc thương mại căn hộ tại số 56 đường Bến Vân Đồn và 20/57 đường Nguyễn Trường Tộ, phường 12, Q4	Q.4	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nova	312	24.950					1430/SXD-PTN&TTBDS ngày 27.01.2016

STT	Tên, địa chỉ dự án	Quận huyện	Chủ đầu tư dự án	Tổng số căn hộ chung cư huy động vốn		Tổng số nhà phố huy động vốn		Tổng số nhà biệt thự huy động vốn (nếu)		Công văn đi đủ dk HĐV
				Căn hộ	m2	nhà phố	m2	nhà BT	m2	
6	Dự án Cao tốc thương mại Dịch vụ kết hợp căn hộ ở tại số 09 đường Nguyễn Khoái, phường 01, Q4	Q.4	Công ty CP Địa ốc Nova	464	32.755					1431/SXD-PTN&TTBDS ngày 27.01.2016
7	Chung cư B2.1, B2.2, B2.3 thuộc dự án Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn, phường 22, quận Bình Thạnh	Q. Bình Thạnh	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	1.706	152.801					1130/SXD-PTN&TTBDS ngày 21.01.2016
	Chung cư B5.1-3, B5.1-5 thuộc dự án Vinhomes Central Park, phường 22, quận Bình Thạnh	Q. Bình Thạnh	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	838	85.588					4465/SXD-PTN&TTBDS ngày 21.3.2016
	Chung cư B5.1-4, B5.2-thuộc dự án Vinhomes Central Park, phường 22, quận Bình Thạnh	Q. Bình Thạnh	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	1.329	119.610					7812/SXD-PTN&TTBDS ngày 17.5.2016
	Chung cư B3 thuộc dự án Vinhomes Central Park, phường 22, quận Bình Thạnh	Q. Bình Thạnh	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	935	79.475					10510/SXD-PTN&TTBDS ngày 30.6.2016
8	Chung cư B1-1 Khu B1 thuộc dự án Vinhomes Central Park, phường 22, quận Bình Thạnh	Q. Bình Thạnh	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes	599	47.515					10510/SXD-PTN&TTBDS ngày 30.6.2016
	Dự án Khu nhà ở phường Phú Hữu, Quận 9	Q.9	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BDS Không Gian Xanh			65	11.783			1650/SXD-PTN&TTBDS ngày 01.02.2016

STT	Tên, địa chỉ dự án dự án	Quận huyện	Chủ đầu tư dự án	Tổng số căn hộ chung cư huy động vốn		Tổng số nhà phố huy động vốn		Tổng số nhà biệt thự huy động vốn		Công văn đi Đủ đk HBV
				Căn hộ	m2	nhà phố	m2	nhà BT	m2	
9	Dự án Chung cư cao tầng tại số 31A-31B-31C-31/1 đường Nguyễn Hồng, Phường 1, Q. Gò Vấp	Q. Gò Vấp	Công ty CP Địa ốc Sacom	65	4.848					1985/SXD-PTN&TTBDS ngày 02.02.2016
10	Dự án khu cao cấp văn phòng và căn hộ chung cư tại số 10 Phố Quang, Phường 2, quận Tân Bình	Q. Tân Bình	Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	495	101.219					2065/SXD-PTN&TTBDS ngày 03.02.2016
11	Chung cư khối C dự án Khu chung thuộc khu nhà ở phường Phước Long B, Q9	Q.9	Cty TNHH XD-KD nhà Gia Hòa	515	33.045					2187/SXD-PTN&TTBDS ngày 05.02.2016
12	682 căn nhà ở tại Khối A, B thuộc khu nhà ở phường Phước Long B, Q9	Q.9	Cty TNHH XD-KD nhà Gia Hòa	682	65.500					14399/SXD-PTN&TTBDS ngày 15/09/2016
	Khối A thuộc Khu liên hợp cao ốc trung tâm thương mại-văn phòng và căn hộ tại phường Tháo Điền, Quận 2	Q.2	Công ty Cổ phần bất động sản Sơn Kim	233	21.781					2198/SXD-PTN&TTBDS ngày 05.02.2016
	Khối B thuộc Khu liên hợp cao ốc trung tâm thương mại-văn phòng và căn hộ tại phường Tháo Điền, Quận 2	Q.2	Công ty Cổ phần bất động sản Sơn Kim	206	18.297					3594/SXD-PTN&TTBDS ngày 09.3.2016

STT	Tên, địa chỉ dự án dự án	Quận huyện	Chủ đầu tư dự án	Tổng số căn hộ chung cư huy động vốn		Tổng số nhà phố huy động vốn		Tổng số nhà biệt thự huy động vốn (nền)		Cộng vãn đi đủ đk HCV
				Căn hộ	m2	nhà phố	m2	nhà BT	m2	
13	Dự án Khu nhà ở phường Phước Long B, Quận 9	Q.9	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS Thuận Thành			15	1.731			3120/SXD-PTN&TTBDS ngày 02.3.2016
14	Dự án Trung tâm thương mại - dịch vụ - căn hộ tại số 50 Phạm Văn Khóa, Phường 2, Q6	Q.6	Công ty TNHH Lucky Nova Palace	356	29.750					3121/SXD-PTN&TTBDS ngày 02.3.2016
15	Dự án Khu nhà ở phường Phú Hữu, Quận 9	Q.9	Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế					43	14.082	4036/SXD-PTN&TTBDS ngày 11.3.2016
16	Chung cư CT5 thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ Thảo Điền, phường Thảo Điền, Q2	Q.2	Công ty TNHH Metropolis	957	66.329					4464/SXD-PTN&TTBDS ngày 21.3.2016
17	Dự án Khu dân cư tổ MD4-4 (thuộc một phần tổ MD4) - giải đoạn 1 - Block A - Khu A, Đô thị mới Nam thành phố, phường Tân Phú, Quận 7	Q.7	Cty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	118	8.911					4941/SXD-PTN ngày 28.3.2016
	130 căn hộ dự án Khu dân cư Lô MD4-4 (thuộc một phần tổ MD4) -Giải đoạn 2 Block B&C-Khu A, Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, quận 7	Q.7	Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	130	10.337					7488/SXD-PTN&TTBDS ngày 11/5/2016
18	Dự án tổ hợp nhà ở-nhà ở xã hội Tân Bình tại 32 Hoàng Bất Đạt Phường 15, quận Tân Bình	Q. Tân Bình	Cty TNHH Đầu tư bất động sản Tân Bình	134	8.956					4942/SXD-PTN ngày 28.3.2016

STT	Tên, địa chỉ dự án dự án	Quận huyện	Chủ đầu tư dự án	Tổng số căn hộ chung cư huy động vốn		Tổng số nhà phố huy động vốn		Tổng số nhà biệt thự huy động vốn		Công văn đi Đủ dk HĐV
				Căn hộ	m ²	nhà phố	m ²	nhà BT	m ²	
19	Chung cư khối C, D, E, F của Dự án nhà ở XH tại số 35 Hồ Học Lãm, phường An Lạc, quận Bình Tân	Q. Bình Tân	Quý Phát triển nhà ở thành phố; Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân	718	42.973					5059/SXD-PTN&TTBDS ngày 29.3.2016
20	Dự án Cao ốc văn phòng và căn hộ Luxury (Block A&B) tại số 528 Huỳnh Tấn Phát, phường Bình Thuận, Quận 7	Q.7	Công ty CP DV và XD Địa ốc Đất Xanh	432	30.597					5336/SXD-PTN&TTBDS ngày 04.4.2016
21	Block A1, A2, B của Dự án Tổ hợp Cao ốc Xi Grand court, Phường 14, Quận 10	Q.10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Sơn Thuận	548	37.464					5337/SXD-PTN&TTBDS ngày 04.4.2016
22	Block 1 & Block 2 Dự án Chung cư cao tầng tại phường Phú Hòa, Quận 9	Q.9	Cty TNHH Phát triển nhà Quốc gia - Khang Việt	884	75.459					6258/SXD-PTN&TTBDS ngày 15.4.2016
23	Dự án Cao ốc chung cư - Văn phòng - Dịch vụ - Thương mại tại số 16 Âu cơ, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú	Q. Tân Phú	Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	741	57.065					6259/SXD-PTN&TTBDS ngày 15.4.2016
24	Dự án Khu dân cư City Land Phường 5, quận Gò Vấp	Q. Gò Vấp	Cty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành phố					111		6255/SXD-PTN&TTBDS ngày 15.4.2016
25	Block A và Block B của dự án Khu nhà ở Phường 13 và Phường 14, quận Gò Vấp	Q. Gò Vấp	Công ty Cổ phần Nhà Mơ	450	28.800					6538/SXD-PTN ngày 21.4.2016

STT	Tên, địa chỉ dự án dự án	Quận huyện	Chủ đầu tư dự án	Tổng số căn hộ chung cư huy động vốn		Tổng số nhà phố huy động vốn		Tổng số nhà biệt thự huy động vốn (nền)		Công văn đi Đủ đk HĐV
				Căn hộ	m2	nhà phố	m2	nhà BT	m2	
26	Dự án Trung tâm thương mại, văn phòng, officetel, và căn hộ tại 151-155 Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4	Q.4	Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	362	27.548					6785/SXD-PTN&TTBDS ngày 26.4.2016
27	Dự án Chung cư Hoàng Hoa Thám, 171 C đường Hoàng Hoa Thám, phường 13, quận Tân Bình	Q. Tân Bình	Công ty Cổ phần Máy Tiến Phát	97	9.938					7197/SXD-PTN&TTBDS ngày 04/5/2016
28	Dự án Khu nhà ở cao tầng, số 30 đường 11, Tháo Diên, quận 2	Q.2	Công ty TNHH Nassim JV	238	22.508					7196/SXD-PTN&TTBDS ngày 04/5/2016
29	Dự án Chung cư nhà ở XH Lô M thuộc dự án Khu dân cư phía Bắc Rạch Bà Bướm, phường Phú Thuận, Q7	Q.7	Cty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	1.030	63.720					7381/SXD-PTN&TTBDS ngày 10/5/2016
30	Dự án Cao ốc An Lạc, phường An Lạc A, quận Bình Tân	Q. Bình Tân	Công ty CP đầu tư xây dựng Bình Chánh	463	27.370					7810/SXD-PTN&TTBDS ngày 17/5/2016
31	Dự án Khu nhà ở Lô A.1 Thuộc dự án Khu nhà ở Him Lam, phường Tân Hưng, quận 7	Q.7	Công ty Cổ phần Khải Huy Quân	570	45.600					7811/SXD-PTN&TTBDS ngày 17/5/2016

STT	Tên, địa chỉ dự án dự án	Quận huyện	Chủ đầu tư dự án	Tổng số căn hộ chung cư huy động vốn		Tổng số nhà phố huy động vốn		Tổng số nhà biệt thự huy động vốn (nền)		Công văn đi đủ dk HĐV
				Căn hộ	m2	nhà phố	m2	nhà BT	m2	
32	53 Căn nhà phố Dự án Khu nhà ở, phường Bình Trị Đông B, Bình Tân	Q. Bình Tân	Công ty TNHH SX Kinh doanh Hai Thành			53	14.438			8303/SXD-PTN&TTBDS ngày 17/5/2016
33	233 căn hộ tại dự án Khu dân cư S6-3 Khu A, Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, quận 7	Q.7	Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	233	26.275					8300/SXD-PTN&TTBDS ngày 17/5/2016
34	Dự án Khu dân cư Thấp tầng Thảo Điền, phường Thảo Điền, Quận 2	Q.2	Công ty Cổ phần TDS			29	14.113			8310/SXD-PTN&TTBDS ngày 17/5/2016
35	Dự án Trung Tâm Thương mại, văn phòng, officetel và căn hộ (The Tresor) địa chỉ 39-39B, Bến Vân Đồn, quận 4	Q.4	Công ty TNHH Phú Việt Tín	476	35.504					9222/SXD-PTN&TTBDS ngày 10/6/2016
36	Dự án Chung cư cao tầng kết hợp Thương mại - Dịch vụ tại số 290 An Dương Vương, P4, quận 5	Q.5	Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	219	19.887					9431/SXD-PTN&TTBDS ngày 14/6/2016
37	250 căn hộ Khối A1 DA Khu chung cư Tài định cư 2,04 ha	Q.8	Công ty CP TM - DV-XD Kinh doanh nhà Văn Thái	250	19.057					9607/SXD-PTN&TTBDS ngày 15/6/2016
	Khu liên hợp HH6 (04 khối HH6-1, HH6-2, HH6-3, HH6-4) 2,112 căn hộ thuộc dự án Khu trung tâm Phúc hợp Sài Gòn - Bến Sơn, Bến Nghé, quận 1	Q.1	Công ty CP DT DV TM Thành phố Hồ Chí Minh	2.112	168.960					9910/SXD-PTN&TTBDS ngày 20/6/2016

STT	Tên, địa chỉ dự án dự án	Quận huyện	Chủ đầu tư dự án	Tổng số căn hộ chung cư huy động vốn		Tổng số nhà phố huy động vốn		Tổng số nhà biệt thự huy động vốn (nền)		Công văn đi Đù dk HDV
				Căn hộ	đồng vốn	m2	nhà phố	m2	nhà BT	
38	Khu hỗn hợp HH5-2 464căn hộ thuộc dự án Khu trung tâm Phúc hợp Sài Gòn - Bùn Sơn, Bến Nghé, quận 1	Q.1	Công ty CPĐT DV TM Thành phố Hồ Chí Minh	464	37.120					11507/SXD-PTN&TTBDS ngày 21/7/2016
	63 căn biệt thự DA Khu Trung Tâm Phúc hợp Sài Gòn - Bùn Sơn	Q.1	Công ty CPĐT DV TM Thành phố Hồ Chí Minh						63	17107/SXD-PTN&TTBDS ngày 04/11/2016
39	380 căn hộ CC cao tầng thuộc DA Nhà ở đường Lương Định Của, tại số 3/8 đường Lương Định Của, Bình Khánh, Quận 2	Q.2	Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai	380	29.296					11605/SXD-PTN&TTBDS ngày 22/7/2016
40	128 Căn hộ thuộc chung cư C3 Dự án Khu nhà ở, phường Bình Trị Đông B, Quận 2	Q.2	Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	128	11.500					11606/SXD-PTN&TTBDS ngày 22/7/2016
41	120 Căn hộ thuộc chung cư thuộc Khu nhà ở Phước Long B, quận 9	Q.9	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nova	120	9.600					11845/SXD-PTN&TTBDS ngày 28/7/2016
42	626 Căn hộ Chung cư 1A,1B,2A,2B - Khu 1 Khu dân cư Tân Nhì, thuộc phường Tân Tạo A, quận Bình Tân	Q. Bình Tân	Công ty TNHH Ducin Việt Nam Tân Tạo	626	35.816					12481/SXD-PTN&TTBDS ngày 10/8/2016
43	1.136 căn chung cư Tại dự án Trung tâm thương mại Đồng Phương, địa chỉ 685 Âu Cơ, Tân Thành, Q Tân Phú	Q. Tân Phú	Công ty CP Đầu tư Sơn Thuận	1.136	90.880					12688/SXD-PTN&TTBDS ngày 12/8/2016

STT	Tên, địa chỉ dự án dự án	Quận huyện	Chủ đầu tư dự án	Tổng số căn hộ chung cư huy động vốn		Tổng số nhà phố huy động vốn		Tổng số nhà biệt thự huy động vốn (nền)		Công văn đi Đủ đk HĐV
				Căn hộ	m2	nhà phố	m2	nhà BT	m2	
44	115 căn hộ thấp tầng Dự án Nhà ở - Z756 số 200 đường 3/2, Phường 12, Quận 10	Q.10	Công ty Cổ phần Hà Đô-756 Sài Gòn			115	30.736			13254/SXD-PTN&TTBDS ngày 24/8/2016
45	414 căn hộ Dự án Khu dân cư CityLand Z751- Khu A, Gò Vấp	Q. Gò Vấp	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Thành phố			414	165.500			13387/SXD-PTN&TTBDS ngày 26/8/2016
46	103 căn hộ tại dự án CC Hoàng Quốc Việt, Phú Mỹ, Q7	Q.7	Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	103	8.240					13645/SXD-PTN&TTBDS ngày 01/9/2016
47	116 căn nhà ở kết hợp thương mại và 38 căn biệt thự tại dự án Khu nhà ở thấp tầng (Khu II) thuộc DA KDC phía Nam - Khu Đô thị mới Thủ Thiêm, Q2.	Q.2	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh			116	59.160	38	35.568	13947/SXD-PTN&TTBDS ngày 07/9/2016
48	614 căn bộ tại Dự án CC nhóm 1, Khu nhà ở Nam Long, phường Phước Long B, Quận 9	Q.9	Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long	614	36.534					14514/SXD-PTN&TTBDS ngày 19/9/2016
	62 căn biệt thự tại dự án Khu Phức hợp, phường Phước Long B, Quận 9	Q.9	Công ty TNHH NLG-NNR-HR FUJI					62	9.190	15859/SXD-PTN&TTBDS ngày 14/10/2016

STT	Tên, địa chỉ dự án dự án	Quận huyện	Chủ đầu tư dự án	Tổng số căn hộ chung cư huy động vốn		Tổng số nhà phố huy động vốn		Tổng số nhà biệt thự huy động vốn (nền)		Công văn đi Đù dk HGV
				Căn hộ	m2	nhà phố	m2	nhà BT	m2	
49	201 căn hộ Chung cư thuộc Dự án CC cao tầng Tân Phú, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú	Q.Tân Phú	Công ty TNHH MTV XD và Kinh doanh Nhà Phố Nhuận	201	17.442					14936/SXD-PTN&TTBDS ngày 26/9/2016
50	220 căn hộ - Khối D Dự án Chung cư Linh Đông, phường Linh Đông, Q Thủ Đức	Q.Thủ Đức	Công ty TNHH Xây dựng Thành Trường Lạc	220	15.269					14916/SXD-PTN&TTBDS ngày 26/9/2016
51	161 căn hộ Dự án Khu dân cư lô H24 (khối A, Khối B) Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Q7	Q.7	Cty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	161	19.992					15451/SXD-PTN ngày 03/10/2016
	107 căn hộ Dự án Khu dân cư lô H24 (khối C) Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Q7	Q.7	Cty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	107	13.129					16039/SXD-PTN ngày 18/10/2016
52	177 chung cư khối A- Lô A DA Khu nhà ở Tiến Hưng, An Lạc, Quận Bình Tân	Q. Bình Tân	Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	177	15.068					15450/SXD-PTN ngày 03/10/2016
53	308 căn hộ tại Dự án Chung cư Trường Thọ, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức	Q.Thủ Đức	Công ty Cổ Phần Bách Niên Gia	308	15.522					16035/SXD-PTN ngày 18/10/2016
54	324 căn hộ Chung cư Cao Tầng, trường Thọ, quận Thủ Đức	Q.Thủ Đức	Công ty Cổ Phần TM- DV -XD Kinh Doanh nhà Tin Nghĩa	324	19.742					15860/SXD-PTN ngày 14/10/2016

Chỉ dự án dự án	Quận huyện	Chủ đầu tư dự án	Tổng số căn hộ chung cư huy động vốn		Tổng số nhà phố huy động vốn		Tổng số nhà biệt thự huy động vốn (nền)		Công văn đi Đủ dk HĐV
			Căn hộ	m2	nhà phố	m2	nhà BT	m2	
Liên Kế, Khu nhà ở P, Phú Hữu, Quận 9	Q.9	Công ty TNHH Đầu tư và KD BĐS Song Lập			164	37.064			16645/SXD-PTN ngày 27/10/2016
Dự án Chung cư Kết Ván Đồng, Quận 4	Q.4	Công ty CP TM và Đầu tư Hồng Hà	192	18.500					16613/SXD-PTN ngày 27/10/2016
NOXH tại khối A4 Cao tầng Tân Thới Nhất, Q 12	Q.12	Công ty CP Dịch vụ Nông nghiệp và TM Thuận Kiều	119	11.770					16882/SXD-PTN ngày 01/11/2016
NOXH tại khối A1, Cao tầng Tân Thới Nhất, Q 12	Q.12	Công ty CP Dịch vụ Nông nghiệp và TM Thuận Kiều	306	18.360					17822/SXD-PTN ngày 17/11/2017
thuộc Block B & C cư cao tầng Tecco m Lương, Tân Thới Nhất, Q 12	Q.12	Công ty Cổ phần Tổng Công ty Đầu tư TecCo	528	32.000					16971/SXD-PTN ngày 01/11/2016
tại DA Khu cao tầng Tân Kiểng	Q.7	Công ty Cổ phần Đầu tư TCO Việt Nam	493	31.677					17250/SXD-PTN ngày 08/11/2016
chung cư Dự án Khu dân cư Phước Kiến, yện Nhà Bè	H. Nhà Bè	Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hưng Lộc Phát	447	34.039					17852/SXD-PTN ngày 17/11/2016

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC THÀNH PHỐ
VÀ**

Ông/Bà

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở
HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI
KHU DÂN CƯ CITYLAND PARK HILLS**

Số HĐ: /HĐMBNO – PARK HILLS)

(Ký hiệu nhà:)

TP. HỒ CHÍ MINH

Ngày Tháng Năm 2016

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Ký hiệu nhà, Khu dân cư CityLand Z751 Khu B và D (Khu dân cư CityLand Park Hills),
Phường 10, Quận Gò Vấp, TP. HCM

Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, bao gồm nhưng không chỉ giới hạn tại Bộ Luật Dân sự, Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, Luật Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành các luật này, các quyết định, quy định, yêu cầu của các cơ quan thẩm quyền trung ương và địa phương theo từng thời điểm (gọi tắt là "Pháp luật hiện hành");

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302980690 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp cho Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Phố;

Căn cứ Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 số: 5943/QĐ-UBND ngày 01/11/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với dự án Khu dân cư CityLand Z751 Khu B và D.

Hôm nay, ngày..... tháng.....năm 2016, tại Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Phố, chúng tôi gồm:

Bên A : CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC THÀNH PHỐ

Địa chỉ: 24 Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Đại diện bởi : Ông **BÙI MẠNH HƯNG** Chức vụ: Tổng Giám đốc

Điện thoại : (08) - 39106562 Fax: (08) - 39106563

Tài khoản số : 177010000024460 tại NH TMCP Công Thương VN – CN11-TP. HCM

Mã số thuế : 0302980690

Bên B: Ông

Số CMND : Cấp ngày: Tại:

Địa chỉ thường trú :

Địa chỉ liên lạc :

Điện thoại :

Email :

(Bên A hoặc Bên B dưới đây còn được gọi là "Bên"; Bên A và Bên B được gọi chung "Hai Bên" hoặc "Các Bên").

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp Đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai này bao gồm những điều khoản thỏa thuận như sau:

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH

Trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi, các từ và cụm từ dưới đây sẽ có ý nghĩa như sau:

- 1.1. "Căn nhà" có nghĩa là nhà có ký hiệu số thuộc Khu dân cư CityLand Z751 Khu B và D (tên thương mại: Khu dân cư CityLand Park Hills) do Bên A

làm chủ đầu tư (có thể thay đổi khi cơ quan thẩm quyền cấp sổ nhà) với các chi tiết kỹ thuật và đặc điểm như được quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này.

- 1.2. “Khu nhà” là Khu dân cư CityLand Z751 Khu B và D (**Khu dân cư CityLand Park Hills**), Phường 10, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 1.3. “Hợp Đồng” có nghĩa là Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai này và tất cả các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký vào từng thời điểm.
- 1.4. “Giá Mua Bán Căn nhà” là tổng số tiền mà Bên B phải thanh toán cho Bên A được xác định trong Điều 3 của Hợp Đồng này.
- 1.5. “Nhà Thô Có Tường Bao Được Hoàn Thiện Một Phần Mặt Ngoài” là Căn nhà được xây thô, có tường bao và được hoàn thiện một phần mặt ngoài đến tô trát, đắp chỉ và sơn nước hai lớp.
- 1.6. “Ngày Bàn Giao nhà” là ngày được xác định theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này.
- 1.7. “GCNQSHN” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Bên B theo Hợp Đồng này và theo pháp luật Việt Nam.
- 1.8. “Các Tiện Ích Công Cộng Của Khu Nhà”: bao gồm hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh.
- 1.9. “Sở Hữu Riêng Của Bên B”: Bên B được sở hữu riêng toàn bộ Căn nhà và quyền sử dụng đất đối với diện tích đất quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng sau khi nhận bàn giao Căn nhà từ Bên A và thanh toán cho Bên A đầy đủ Giá Mua Bán Căn nhà.
- 1.10. “Sở Hữu Riêng Của Bên A”: Bên A được sở hữu riêng toàn bộ các căn nhà và quyền sử dụng đất còn lại, tầng hầm, và các khu vực khác trong Khu Nhà, trừ phần Sở Hữu Riêng Của Bên B, các chủ thể khác trong Khu Nhà, và phần sở hữu chung.
- 1.11. “Hạ Tầng Khi Bàn Giao Căn nhà”: Bên A đảm bảo khi bàn giao Căn nhà cho Bên B, Bên B có thể sử dụng đường giao thông, đấu nối điện, nước.
- 1.12. “Sự Kiện Bất Khả Khắc” là sự kiện được xác định tại Điều 10.1 của Hợp Đồng này.
- 1.13. “Các Bên/Hai Bên” nghĩa là Bên A và Bên B.

ĐIỀU 2: MUA BÁN NHÀ Ở

Bên B đồng ý mua và Bên A đồng ý bán cho Bên B một căn nhà hình thành trong tương lai tại Khu dân cư CityLand Park Hills, Phường 10, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác, Bên B sẽ nhận một Căn nhà có ký hiệu số thuộc Khu dân cư CityLand Park Hills (“Căn nhà”) tại phường 10, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh theo tình trạng cùng với các hạng mục được mô tả dưới đây:

- Diện tích Căn nhà:
- + Diện tích sàn xây dựng theo quy hoạch: m² (.....mét vuông).
- + Diện tích sàn xây dựng dự kiến theo bản vẽ thiết kế thi công: m² (.....mét vuông, bao gồm diện tích tầng hầm, diện tích tầng trệt, diện tích sàn bê tông các tầng kể cả tầng kỹ thuật, không bao gồm sân diện tích mái), và được thể hiện theo bản vẽ sơ đồ mặt bằng Căn nhà. Diện tích tầng hầm sẽ được cập nhật trong hồ sơ hoàn công.

- + Diện tích ghi trong GCNQSHN: khi Bên B được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSHN thì diện tích Căn nhà ghi trong GCNQSHN có thể khác so với diện tích theo quy hoạch và/hoặc diện tích sàn xây dựng. Hai Bên thống nhất Giá Mua Bán Căn nhà không thay đổi khi có sự không thống nhất giữa diện tích Căn nhà ghi trong GCNQSHN so với diện tích theo quy hoạch và/hoặc diện tích sàn xây dựng.
- Tổng diện tích sử dụng đất ở (diện tích khuôn viên của Căn nhà):m².
- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài
- Mục đích sử dụng của Căn nhà: để ở
- Tình trạng Căn nhà: sẽ được xây dựng phù hợp với bảng mô tả Căn nhà mua bán, bảng quy cách vật tư hoàn thiện một phần mặt ngoài Căn nhà và bảng vật liệu Căn nhà mua bán (đính kèm tại Phụ lục số 4) và các thỏa thuận quy định tại Hợp đồng này.
- Kết cấu Căn nhà: Móng, cột, sàn bê tông cốt thép, tường bao bằng gạch
- Các giấy tờ về Căn nhà – Phụ lục số 4:
 - Bản vẽ sơ đồ vị trí, bản vẽ sơ bộ Căn nhà
 - Bảng mô tả Căn nhà mua bán trong Khu nhà
 - Bảng vật liệu Căn nhà mua bán trong Khu nhà
 - Bảng quy cách vật tư hoàn thiện một phần mặt ngoài Căn nhà

ĐIỀU 3: GIÁ MUA BÁN CĂN NHÀ

- 3.1 Giá Mua Bán Căn nhà là:**đồng** (.....**đồng**, “Giá Mua Bán Căn nhà”).
- 3.2 Giá Mua Bán Căn nhà nêu tại Điều này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng, giá xây dựng Căn nhà mua bán và thuế giá trị gia tăng (GTGT). Giá Mua Bán Căn nhà sẽ không bị ảnh hưởng hay điều chỉnh trong suốt quá trình thực hiện Hợp Đồng do yếu tố lạm phát, trượt giá, hay do sự thay đổi, điều chỉnh mức tiền sử dụng đất Bên A phải nộp cho cơ quan thẩm quyền.
- 3.3 Ngoài Giá Mua Bán Căn nhà, Bên B cam kết thanh toán bất kỳ các khoản thuế, phí, lệ phí và các chi phí khác liên quan phát sinh khi làm thủ tục xin cấp GCNQSHN. Để Bên B tham khảo, các loại thuế và lệ phí liên quan để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Căn nhà đang có hiệu lực được quy định chi tiết tại Phụ lục số 2 của Hợp Đồng này và có thể thay đổi từng thời điểm theo quyết định của các cơ quan thẩm quyền.

ĐIỀU 4: THỜI HẠN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

- 4.1 Thời hạn thanh toán Giá Mua Bán Căn nhà:
 - Bên B phải thực hiện việc thanh toán Giá Mua Bán Căn nhà cho Bên A theo tiến độ quy định tại Phụ lục số 1 Đính kèm Hợp đồng này.
 - Các khoản thuế, phí, và chi phí khác khi thực hiện xin cấp GCNQSHN, Bên B thanh toán theo thông báo của Bên A khi thực hiện các thủ tục này.
- 4.2 Phương thức thanh toán:

Các khoản do Bên B thanh toán theo Hợp Đồng được trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản theo chỉ tiết tài khoản của Bên A được nêu tại phần giới thiệu Các Bên.

ĐIỀU 5: BÀN GIAO CĂN NHÀ

- 5.1 Bên A sẽ bàn giao Căn nhà mua bán cho Bên B vào ngày ("Ngày Bàn Giao Dự Kiến") để Bên B có thể nhận bàn giao và tiến hành hoàn thiện Căn nhà.
- (i) Việc bàn giao Căn nhà thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến được quy định tại Điều 5.1 này, nhưng sẽ không sớm hoặc chậm quá một trăm năm mươi ngày (150) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến.
- (ii) Với điều kiện Bên B đã thanh toán đầy đủ theo đúng tiến độ quy định tại Hợp Đồng này, trước ngày bàn giao thực tế Căn nhà, Bên A sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên B về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn nhà (Thông Báo Bàn Giao Căn nhà). Vào ngày tiếp nhận Căn nhà nêu tại Thông Báo Bàn Giao Căn nhà, Bên A và Bên B thống nhất sẽ ký kết một biên bản bàn giao Căn nhà ("Biên Bản Bàn Giao Căn nhà") theo mẫu quy định tại Phụ Lục số 3 có chữ ký xác nhận của Các Bên.
- (iii) Khi Bên A đã xây dựng Căn nhà đúng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và Căn nhà được nghiệm thu theo quy định pháp luật thì Bên B phải nhận bàn giao Căn nhà mà không có bất kỳ khiếu nại nào liên quan đến việc xây dựng Căn nhà.
- 5.2 Trường hợp Bên B không có mặt tại địa điểm bàn giao hoặc không tiếp nhận Căn nhà trong thời hạn theo Thông Báo Bàn Giao Căn nhà mà không có lý do chính đáng được Bên A chấp thuận và Căn nhà đã được nghiệm thu theo quy định của pháp luật, Các Bên đồng ý rằng: (i) kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn nhà theo Thông Báo Bàn Giao Căn nhà của Bên A, Bên B được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn nhà theo thực tế và Bên A đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn nhà theo Hợp Đồng, Bên B không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn nhà và Bên A được miễn trừ khỏi mọi trách nhiệm và chế tài quy định tại Điều 6.4, 6.5; (ii) Căn nhà đã đáp ứng đầy đủ chi tiết quy định tại Hợp Đồng và Bên B không có quyền yêu cầu Bên A sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Căn nhà; và (iii) Bên B vẫn có trách nhiệm thanh toán phí dịch vụ và các khoản phải trả khác theo quy định của Hợp Đồng.
- 5.3 Nếu diện tích khuôn viên đất được ghi nhận tại GCNQSHN cho Bên B chênh lệch (tăng hoặc giảm) so với diện tích quy định tại Hợp Đồng thì Hai Bên sẽ tiến hành ký kết phụ lục Hợp Đồng để điều chỉnh Giá Mua Bán Căn nhà tương ứng với phần diện tích chênh lệch. Và Các Bên đồng ý:
- (i) Đơn giá đất để tính phần chênh lệch diện tích đất được tính bằng cách lấy Giá Mua Bán Căn nhà trừ đi giá trị xây dựng Căn nhà, sau đó chia cho tổng diện tích đất theo quy định tại Hợp Đồng này. Trong đó, giá trị xây dựng Căn nhà được tính trên cơ sở tỷ lệ phần trăm đơn giá sản xây dựng nhà hoàn thiện do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và có hiệu lực tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này nhân với diện tích sản xây dựng Căn nhà. Tỷ lệ phần trăm này được định mức như sau:
- Đơn giá sản xây dựng Căn nhà (nhà hoàn thiện một phần mặt ngoài) bằng 55% đơn giá sản xây dựng nhà hoàn thiện.
- (ii) Việc thanh toán phần chênh lệch, nếu có, sẽ được thực hiện ngay sau khi Hai Bên ký phụ lục Hợp Đồng về việc điều chỉnh diện tích.
- 5.4 Kể từ Ngày Bàn giao, Bên B chịu mọi trách nhiệm về mọi rủi ro, trách nhiệm và nghĩa vụ liên quan đến việc sử dụng, quản lý và sở hữu Căn nhà, bao gồm nhưng không chỉ giới hạn nghĩa vụ đóng các loại thuế theo quy định pháp luật hiện hành và

tại Hợp Đồng này, phí quản lý cho các dịch vụ công cộng phục vụ khu dân cư và các chi phí khác khi đến hạn dù Bên B có sử dụng thực tế Căn nhà hay chưa.

- 5.5 Các Bên thống nhất rằng, Bên A được bảo lưu quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Căn nhà cùng toàn bộ tài sản trên đất cho tới thời điểm Bên B đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng này.
- 5.6 Vào bất kỳ thời điểm nào trước khi tiến hành bàn giao Căn nhà cho Bên B như quy định tại Điều này, Bên A có thể sử dụng bất kỳ quyền nào của mình theo Hợp Đồng này như một biện pháp bảo đảm cho bên thứ ba mà không cần phải có sự đồng ý của Bên B, với điều kiện là biện pháp bảo đảm đó không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên B theo Hợp Đồng này.
- 5.7 Bên B thực hiện thủ tục đăng ký với nhà cung cấp dịch vụ đã được Bên A lựa chọn để được kết nối và cung cấp Dịch vụ: điện, nước, internet, truyền hình cáp. Các nhà cung cấp Dịch vụ có thể thay đổi tùy theo từng thời điểm mà không cần có thông báo trước cho Bên B.

ĐIỀU 6: XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

Vi phạm của Bên B:

- 6.1 Nếu Bên B vi phạm thời hạn thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này thì Bên B phải chịu phạt 0,05%/ngày (được tính trên số tiền trễ hạn và số ngày trễ hạn). Trong trường hợp Bên B trễ hạn thanh toán quá 30 (ba mươi) ngày hoặc/và không thanh toán tiền phạt vi phạm trong thời hạn theo yêu cầu của Bên A, thì bên cạnh việc phạt lãi suất do trễ hạn, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và phạt Bên B 18% trên Giá Mua Bán Căn nhà. Ngoài khoản phạt nêu trên, Bên B phải bồi thường cho Bên A các khoản sau:

- (i) Khoản chi phí môi giới bán hàng cho giai đoạn trước khi ký Hợp Đồng này cũng như giai đoạn tìm khách mua mới; và
- (ii) Khoản tiền bù đắp cho mọi tổn thất và thiệt hại mà Bên A phải gánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

Trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức bồi thường thiệt hại ở các mục (i) và mục (ii) nêu trên, mức bồi thường thiệt hại được ấn định bằng 10% Giá Mua Bán Căn nhà.

- 6.2 Khi chấm dứt Hợp Đồng, Bên A sẽ thông báo cho Bên B trước tối thiểu 7 (bảy) ngày ("Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng"). Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt sau 7 (bảy) ngày kể từ ngày có Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng; khi đó, Bên A có toàn quyền định đoạt Căn nhà.
- 6.3 Sau khi nhận được Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng từ Bên A, trong vòng bảy (07) ngày, Bên B có trách nhiệm tiến hành tháo dỡ các thiết bị và tài sản thuộc sở hữu của Bên B ra khỏi Căn nhà trong trường hợp Bên B đã tiếp nhận Căn nhà từ Bên A và đã tiến hành công việc hoàn thiện Căn nhà. Để làm rõ, nếu quá thời hạn nêu trên, Bên A sẽ không có nghĩa vụ hoặc trách nhiệm về bất kỳ mất mát hoặc hư hỏng nào đối với đồ đạc, trang bị, thiết bị và tài sản khác của Bên B do Bên A thu hồi lại Căn nhà như đã nói trên.

Vi phạm của Bên A:

- 6.4 Các Bên công nhận và đồng ý rằng Bên A có trách nhiệm hoàn thành việc xây dựng Căn nhà và đảm bảo Bên B được tiếp nhận Căn nhà vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc sớm hơn hoặc muộn hơn Ngày Bàn Giao Dự Kiến tối đa một trăm năm mươi (150) ngày với điều kiện là Bên B đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo đúng quy định của Hợp Đồng này. Trường hợp quá một trăm năm mươi

(150) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, Bên A không để Bên B tiếp nhận Căn nhà và Bên B đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng, thì Bên A phải trả cho Bên B khoản tiền lãi được tính theo mức 0,5%/tháng (không phải năm phần trăm trên tháng) trên tổng số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A cho khoảng thời gian tính từ ngày thứ một trăm năm mươi một (151) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế. Tuy nhiên mức phạt tối đa đối với Bên A do chậm bàn giao Căn nhà không quá 1,5% trên tổng số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A.

- 6.5 Trường hợp sau hai trăm bốn mươi (240) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên A vẫn không để Bên B được tiếp nhận Căn nhà và Bên B đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các đợt thanh toán của mình theo Hợp Đồng này, thì Bên B có quyền yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng, và Bên A có trách nhiệm trả cho Bên B các khoản tiền sau:

- (i) Mọi khoản tiền đã được Bên B thanh toán cho Bên A;
- (ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 18% Giá Mua Bán Căn nhà; và
- (iii) Khoản tiền lãi được tính theo mức 0,5%/tháng trên tổng số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A cho khoảng thời gian tính từ ngày thứ một trăm năm mươi một (151) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế. Tuy nhiên mức phạt tối đa đối với Bên A do chậm bàn giao Căn nhà không quá 1,5% trên tổng số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A.

- 6.6 Trường hợp Bên B đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 6.5 nêu trên thì Bên B phải có văn bản nêu rõ ý định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng gửi cho Bên A trong vòng 7 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt thời hạn hai trăm bốn mươi (240) ngày quy định tại Điều 6.5 nói trên, nếu không, xem như Bên B đồng ý từ bỏ quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Khi từ bỏ quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản này, thì Các Bên đồng ý rằng:

- (i) Bên B đã chấp nhận tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và gia hạn thời gian bàn giao Căn nhà cho Bên A cho đến khi Bên A đủ điều kiện để bàn giao cho Bên B theo quy định của Hợp Đồng này;
- (ii) Bên B sẽ nhận bàn giao Căn nhà theo thời hạn nhận bàn giao được Bên A nêu trong Thông Báo Bàn Giao Căn nhà và việc bàn giao Căn nhà được thực hiện theo các quy định về giao nhận Căn nhà nêu tại Hợp Đồng. Quy định về việc Bên A phải trả tiền phạt do chậm bàn giao như quy định tại mục (iii) Điều 6.5 trên vẫn tiếp tục được áp dụng.

Tuy nhiên, biện pháp phạt hay quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 6.4 hoặc/và Điều 6.5 không được áp dụng trong trường hợp Bên B không thực hiện thanh toán đúng thời hạn.

- 6.7 Để làm rõ, các quy định tại Điều 6.4 và Điều 6.5 nêu trên sẽ không được áp dụng nếu Bên A không bàn giao Căn nhà cho Bên B do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Trong trường hợp đó Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được lùi thêm một khoảng thời gian bằng thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và một khoảng thời gian hợp lý theo thông báo của Bên A để Bên A khắc phục các hậu quả tiêu cực của Sự Kiện Bất Khả Kháng đó.

- 6.8 Khi đơn phương chấm dứt Hợp Đồng quy định tại Điều này do lỗi của Bên A thì Bên A phải hoàn trả số tiền mà Bên B đã thanh toán, tiền phạt vi phạm trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đơn phương chấm dứt. Nếu đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do lỗi của Bên B thì Bên A chỉ hoàn trả lại số tiền mà Bên B đã thanh toán sau khi đã trừ số tiền lãi do trễ hạn, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại khi có khách

hàng thay Bên B mua Căn nhà và khách hàng mới này đã thanh toán ít nhất bằng với số tiền mà Bên B thanh toán cho Bên A.

ĐIỀU 7: CHUYỂN QUYỀN SỞ HỮU

- 7.1 Sau khi Bên B đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ, hoàn thiện Căn nhà đúng theo yêu cầu, và nộp đầy đủ hồ sơ theo như được hướng dẫn, Bên A sẽ tiến hành các thủ tục xin cấp GCNQSHN đứng tên Bên B trong thời hạn theo quy định của Pháp luật hiện hành. Việc cấp GCNQSHN tùy thuộc vào quyết định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng đảm bảo chậm nhất không quá 12 (mười hai) tháng kể từ ngày có xác nhận đủ điều kiện cấp GCNQSHN của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp bất khả kháng.
- 7.2 Trong quá trình thực hiện thủ tục xin cấp GCNQSHN, Bên B phải lập, cung cấp, bổ sung các giấy tờ cần thiết, và/hoặc thực hiện các thủ tục theo yêu cầu của cơ quan thẩm quyền như được thông báo để tránh sự chậm trễ (bao gồm cả việc đích thân có mặt tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nếu cần thiết). Nếu không thực hiện đúng, Bên B cam kết tự chịu trách nhiệm cho bất kỳ sự chậm trễ nào và/hoặc phải tự thực hiện các thủ tục xin cấp GCNQSHN cho Căn nhà.
- 7.3 Nếu Bên B không thực hiện hoàn thiện Căn nhà đúng theo yêu cầu/hướng dẫn của Bên A (bao gồm cả việc Bên B tự ý xây dựng thêm các công trình phụ vi phạm quy hoạch) hoặc/và Bên B không lập, nộp và bổ sung các giấy tờ cần thiết hoặc không thực hiện các thủ tục để xin cấp GCNQSHN trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày được Bên A thông báo, khi đó, bằng Hợp Đồng này Bên B xác nhận sẽ tự mình thực hiện thủ tục xin cấp GCNQSHN và đồng ý miễn cho Bên A không phải thực hiện nghĩa vụ xin cấp GCNQSHN này về sau, và Bên B đồng ý sẽ không có bất kỳ yêu cầu hay khiếu nại nào đối với Bên A về việc xin cấp GCNQSHN. Đồng thời, Bên B đồng ý sẽ thực hiện thanh toán ngay Giá Mua Bán Căn nhà còn lại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) cho Bên A mà không phụ thuộc vào thời gian Bên B được cấp GCNQSHN (thời hạn thanh toán trong vòng năm ngày kể từ ngày đã hết hạn theo yêu cầu của Bên A về việc cung cấp hồ sơ để thực hiện thủ tục cấp GCNQSHN nhưng Bên B không cung cấp hoặc cung cấp không đầy đủ).
- 7.4 Bằng Hợp Đồng này, Bên B ủy quyền không hủy ngang cho Bên A trực tiếp nhận GCNQSHN tại cơ quan thẩm quyền. Bên A sẽ giao cho Bên B, hoặc bên do Bên B ủy quyền hợp pháp, bản chính GCNQSHN nếu Bên B đã hoàn tất mọi nghĩa vụ theo Hợp Đồng.

ĐIỀU 8: CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG

- 8.1. Bên B chỉ có quyền chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên thứ 3 (còn gọi là Khách hàng mới) khi có sự đồng ý của Bên A. Đồng thời tại thời điểm chuyển nhượng này, các bên phải đáp ứng các điều kiện như sau:
 - (i) Khách hàng mới phải là người có đủ điều kiện được đầu tư, mua và sở hữu nhà ở theo quy định pháp luật Việt Nam;
 - (ii) Bên B đã thanh toán đầy đủ Giá Mua Bán Căn nhà theo tiến độ của Hợp Đồng này tính tới thời điểm chuyển nhượng Hợp Đồng;
 - (iii) Hợp Đồng không ở trong tình trạng tranh chấp hoặc thế chấp;
 - (iv) Các quy định pháp luật liên quan không cấm việc chuyển nhượng Hợp Đồng này;
 - (v) Khách hàng mới hoàn toàn đồng ý với nội dung Hợp Đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai này (bao gồm cả các phụ lục đính kèm).

- 8.2. Bên B và Khách hàng mới phải thực hiện nghiêm túc và đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng này theo quy định pháp luật hiện hành. Tùy từng thời điểm theo quy định của Bên A, Bên B phải thanh toán cho Bên A khoản phí cho việc thực hiện các thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng, nếu có.
- 8.3. Bên A sẽ không chịu trách nhiệm liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên B với bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Hợp Đồng này, cũng như việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên B theo quy định tại Điều này. Bên A cũng sẽ không chịu trách nhiệm liên quan đến việc bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên B theo Hợp Đồng này không được cấp GCNQSHN do hồ sơ chuyển nhượng với Bên B không hợp lệ hoặc không đầy đủ.

ĐIỀU 9: BẢO HÀNH

- 9.1 Bên A thực hiện bảo hành các hạng mục Căn nhà (không kể vật tư tiêu hao) kể từ ngày ký biên bản nghiệm thu Căn nhà theo thời hạn: 2 (hai) năm đối với các hạng mục liên quan đến kết cấu chính của Căn nhà (dầm, sàn bê tông, cột, móng, mái, tường); thời hạn bảo hành do nhà sản xuất quy định đối với các thiết bị khác gắn với Căn nhà (nếu có).
- 9.2 Việc bảo hành không áp dụng trong trường hợp hư hỏng gây ra do lỗi, việc sử dụng sai, bất cẩn, không được bảo trì đúng cách của Bên B trong quá trình sử dụng Căn nhà, các hao mòn bình thường hoặc do sự kiện bất khả kháng hoặc các hư hỏng khác không phải do lỗi của Bên A.
- 9.3 Bên A có quyền từ chối thực hiện bảo hành một phần hoặc toàn bộ các hư hỏng nếu Bên B không thông báo kịp thời cho Bên A, hoặc Bên B tự thực hiện/sửa chữa hoặc không nỗ lực để giảm thiểu các thiệt hại, tùy theo mức độ nỗ lực khắc phục của Bên B.
- 9.4 Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ được thực hiện bởi Bên A hoặc bên được Bên A ủy quyền.
- 9.5 Trách nhiệm bảo hành không bao gồm trách nhiệm bảo trì mà Bên B/chủ sở hữu Căn nhà phải thực hiện theo Pháp luật hiện hành. Sau thời hạn bảo hành, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên B.
- 9.6 Bên B và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn nhà phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi để nhân viên của Bên A hoặc bên được Bên A thuê vào Căn nhà và mang những thiết bị, máy móc cần thiết để thực hiện công tác bảo hành.

ĐIỀU 10: SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

- 10.1 Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép bao gồm nhưng không giới hạn thiên tai, chiến tranh, nổi loạn, phá hoại, thay đổi pháp luật, thay đổi chính sách của cơ quan/người có thẩm quyền hoặc những tình trạng khẩn cấp do cơ quan thẩm quyền tuyên bố ("Sự kiện bất khả kháng").
- 10.2 Nếu một Bên không thể thực hiện thỏa đáng bất kỳ nghĩa vụ nào theo Hợp Đồng này do Sự kiện bất khả kháng, thì nghĩa vụ đó sẽ được hoãn thực hiện trong thời gian xảy ra Sự kiện bất khả kháng. Tuy nhiên, Bên bị ảnh hưởng do Sự kiện bất khả kháng phải:
- i) Nhanh chóng gửi thông báo ngay cho Bên kia khi nhận thấy rằng mình không thể thực hiện được nghĩa vụ do Sự kiện bất khả kháng. Thời gian thông báo

tối đa không quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng;

- ii) Dùng mọi nỗ lực để giảm thiểu sự ảnh hưởng của Sự kiện bất khả kháng; và
- iii) Tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này (bao gồm các nghĩa vụ thanh toán) trong phạm vi có thể.

10.3 Hợp Đồng này có thể được chấm dứt nếu Sự kiện bất khả kháng làm cản trở Các Bên thực hiện Hợp Đồng trong thời gian 03 (ba) tháng liên tục hoặc lâu hơn. Trong trường hợp chấm dứt như vậy, không Bên nào bị coi là có lỗi. Bên A sẽ hoàn lại phần Giá Mua Bán Căn nhà (không tính lãi) mà Bên B đã thực thanh toán.

ĐIỀU 11: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

11.1 Quyền của Bên A:

- (i) Yêu cầu Bên B thanh toán Giá Mua Bán Căn nhà theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng và tính lãi trễ hạn trong trường hợp Bên B chậm thanh toán;
- (ii) Yêu cầu Bên B nhận Căn nhà đúng thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng;
- (iii) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên B (hoặc bất kỳ bên nào của Bên B) không thực hiện nghĩa vụ đóng các khoản phí quản lý dịch vụ công cộng sau khi nhận bàn giao Căn nhà;
- (iv) Trong quá trình thực hiện Khu nhà, nếu thiết kế của Khu nhà hoặc/và thiết kế mẫu nhà cần được chỉnh sửa nhằm giúp cải tiến thiết kế ban đầu hoặc gia tăng giá trị của Khu nhà hoặc tuân thủ các yêu cầu pháp lý mới, Bên A có quyền chỉnh sửa thiết kế Khu nhà hoặc/và thiết kế mẫu nhà mà không cần xin chấp thuận của Bên B và Bên B không được quyền chấm dứt Hợp đồng này và/hoặc đòi bồi thường thiệt hại do việc chỉnh sửa đó;
- (v) Bên A có quyền thay thế những vật liệu xây dựng Căn nhà khác so với những vật liệu được nêu tại Hợp đồng này nhưng vẫn đảm bảo có chất lượng và tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.
- (vi) Yêu cầu Bên B cùng với những người đại diện của Bên B đang quản lý/sử dụng Căn nhà phải dọn ra khỏi Căn nhà và tháo dỡ các thiết bị và tài sản thuộc sở hữu của Bên B khỏi Căn nhà trong trường hợp Bên B vi phạm nghĩa vụ của mình dẫn đến việc chấm dứt Hợp Đồng này sau khi Bên B đã nhận bàn giao Căn nhà theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng. Quá thời hạn được Bên A yêu cầu, nếu Bên B không tháo dỡ các trang thiết bị, tài sản thuộc sở hữu của mình ra khỏi Căn nhà thì Các Bên thống nhất rằng Bên A không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ mất mát, thất thoát, hư hỏng nào... đối với những tài sản của Bên B. Khi tháo dỡ tài sản của mình, Bên B phải đảm bảo Căn nhà không bị hư hỏng, đảm bảo vệ sinh, an toàn; nếu gây hư hỏng Căn nhà và gây các thiệt hại khác thì Bên B phải khắc phục và/hoặc bồi thường toàn bộ thiệt hại xảy ra.
- (v) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.

11.2 Nghĩa vụ của Bên A:

- (i) Bảo đảm chất lượng xây dựng Căn nhà phù hợp yêu cầu về quy hoạch, thiết kế, quy chuẩn xây dựng của Pháp luật hiện hành, và các thỏa thuận tại Hợp đồng này;

- (ii) Xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch và nội dung dự án đã được phê duyệt; đảm bảo khi bàn giao Căn nhà, Bên B có thể sử dụng đường giao thông, đầu nối điện, nước;
- (iii) Bàn giao Căn nhà cho Bên B theo quy định trong Hợp Đồng kèm theo các bản vẽ thiết kế và kỹ thuật của Căn nhà;
- (iv) Thực hiện nghĩa vụ bảo hành đối với Căn nhà theo thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- (v) Thực hiện các thủ tục theo quy định của Pháp luật hiện hành để xin cấp GCNQSHN cho Bên B sau khi Bên B đã thanh toán đúng tiến độ theo Hợp Đồng;
- (vi) Nộp tiền sử dụng đất theo quy định pháp luật;
- (vii) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.

11.3 Quyền của Bên B:

- (i) Được nhận bàn giao Căn nhà theo đúng chất lượng đã thỏa thuận với Bên A tại Hợp Đồng;
- (ii) Được yêu cầu Bên A thực hiện thủ tục cấp GCNQSHN đối với Căn nhà;
- (iii) Được cung ứng các Dịch vụ (cụ thể tại Điều 5.7) trực tiếp từ bên cung cấp hoặc thông qua Bên A (tùy trường hợp cụ thể) sau khi nhận bàn giao Căn nhà;
- (iv) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.

11.4 Nghĩa vụ của Bên B:

- (i) Kể từ Ngày Bàn Giao và trong suốt thời gian sử dụng, sở hữu Căn nhà, Bên B phải nộp phí quản lý cho các dịch vụ công cộng phục vụ khu dân cư như: bảo dưỡng hạ tầng, vệ sinh, an ninh, chiếu sáng..... theo thông báo của Bên A hoặc Ban quản lý khu dân cư (theo quy chế quản lý khu dân cư); nộp các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp v.v... cho những nhà cung cấp dịch vụ tương ứng, bất kể Bên B có sử dụng Căn nhà trên thực tế hay không;
- (ii) Thanh toán Giá Mua Bán Căn nhà đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này, thanh toán phí quản lý dịch vụ công cộng và các khoản thuế, phí, chi phí khác theo quy định tại Hợp Đồng và Pháp luật hiện hành;
- (iii) Thực hiện nhận Căn nhà theo quy định trong Hợp Đồng;
- (iv) Tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị quản lý Khu nhà trong việc sửa chữa, quản lý Khu nhà;
- (v) Tuân thủ đầy đủ các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này và các quy tắc, quy định khác hoặc các yêu cầu của Ban quản lý Khu nhà và/hoặc cơ quan thẩm quyền quy định theo từng thời điểm;
- (vi) Tuân thủ đầy đủ các quy định trong Hợp đồng này, quy định của Pháp luật, hướng dẫn xây dựng được Bên A và Cơ quan chức năng quy định trong từng thời điểm khi thực hiện xây dựng hoàn thiện Căn nhà cũng như thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Căn nhà;
- (vii) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn nhà, Bên B sẽ, bằng chi phí của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm theo quy định pháp luật và/hoặc quy chế khu dân cư (nếu có);
- (viii) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.

ĐIỀU 12: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

- 12.1 Bên A cam kết đầu tư xây dựng Căn nhà theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và quy định tại Hợp Đồng này, trừ trường hợp quy định tại Điều 11.1 (iv).
- 12.2 Bên B cam kết:
- (i) Đã xem xét kỹ, biết rõ về nguồn gốc, thông tin và thực trạng dự án Khu dân cư CityLand Park Hills;
 - (ii) Đủ năng lực hành vi dân sự và pháp luật để sở hữu nhà ở tại Việt Nam;
 - (iii) Không thay đổi thiết kế, cải tạo Căn nhà khác với thiết kế của Căn nhà đã được phê duyệt;
 - (iv) Bất kỳ việc thế chấp Hợp Đồng này/Căn nhà hay dùng Căn nhà làm tài sản bảo đảm cho bất kỳ nghĩa vụ nào khi Bên B chưa được giao GCNQSHN cũng phải có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên A.
- 12.3 Hai Bên cùng xác nhận và cam kết việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

ĐIỀU 13: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 13.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày được ký kết và sẽ chấm dứt hiệu lực khi Hai Bên hoàn thành các nghĩa vụ của mình.
- 13.2 Hợp Đồng này chấm dứt trước hạn khi xảy ra một trong các trường hợp sau:
- (i) Do Sự kiện bất khả kháng theo Điều 10 của Hợp Đồng.
 - (ii) Chấm dứt theo các trường hợp quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng.
 - (iii) Theo thỏa thuận của Các Bên.
- 13.3 Các thỏa thuận khác liên quan đến chấm dứt Hợp Đồng:
- (i) Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp Đồng này, các Bên bằng Hợp Đồng này thống nhất rằng Bên B không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này vì bất cứ lý do gì ngoại trừ các trường hợp được nêu tại Điều 13.1 và Điều 13.2.
 - (ii) Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp Đồng này, nếu Bên A chấp thuận cho Bên B chấm dứt Hợp Đồng này thì Bên A có quyền phạt và yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 6.1 của Hợp Đồng này.
- 13.4 Sau khi Hợp Đồng chấm dứt hoặc thanh lý, mỗi Bên vẫn phải thực hiện những nghĩa vụ còn tồn đọng đối với Bên kia và Bên B vẫn tiếp tục tuân thủ các quy định, yêu cầu và Pháp luật hiện hành trong việc sở hữu, sử dụng Căn nhà nhằm đảm bảo việc quản lý chung đối với Khu nhà.

ĐIỀU 14: LIÊN LẠC GIỮA HAI BÊN

- 14.1 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên kia như địa chỉ đã nêu ở phần đầu Hợp Đồng. Mỗi Bên phải thông báo ngay cho Bên kia sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được thông báo.
- 14.2 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi theo Hợp Đồng này được xem là Bên kia nhận được:
- (i) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận; hoặc

- (ii) Vào ngày người gửi nhận được báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax; hoặc
- (iii) Vào ngày thứ hai kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm; hoặc
- (iv) Vào thời điểm thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch được nhập vào hệ thống thông tin do Bên B đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng (khi Bên A gửi cho Bên B) hoặc do Bên A chỉ định/cung cấp hợp lệ (khi Bên B gửi cho Bên A) trong trường hợp gửi bằng thư điện tử.

ĐIỀU 15: ĐIỀU KHOẢN KHÁC

- 15.1 Trường hợp thời điểm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định pháp luật thì ngày thực hiện các nghĩa vụ là ngày làm việc tiếp theo.
- 15.2 Trường hợp xảy ra tranh chấp trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, Các Bên giải quyết trước hết bằng thương lượng trên tinh thần hợp tác. Nếu không thể giải quyết bằng thương lượng, tranh chấp sẽ được giải quyết tại tòa án nơi có trụ sở chính của Bên A theo Pháp luật hiện hành. Thời hạn thương lượng để giải quyết tranh chấp là ba mươi (30) ngày kể từ ngày một Bên nhận được thông báo yêu cầu giải quyết của Bên kia. Quá thời hạn này nếu tranh chấp không giải quyết được sẽ được coi là Các Bên không thương lượng được.
- 15.3 Hợp Đồng này và tất cả các phụ lục đính kèm theo là một văn bản thỏa thuận mang tính toàn bộ, thống nhất và thay thế các thỏa thuận/văn bản trước đây đối với các vấn đề nêu tại Hợp Đồng. Các phụ lục đính kèm theo có giá trị pháp lý cùng với Hợp Đồng. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc chấm dứt Hợp Đồng này phải lập thành văn bản và phải được ký bởi các đại diện có thẩm quyền của Các Bên, trừ các trường hợp một Bên có quyền đơn phương chấm dứt theo những trường hợp quy định tại Hợp Đồng.
- 15.4 Nếu có bất kỳ phần, khoản mục hoặc điều kiện nào của Hợp Đồng bị tuyên bố theo pháp luật là vô hiệu, không có hiệu lực thi hành thì các điều khoản còn lại của Hợp Đồng vẫn có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành tuyệt đối.
- 15.5 Việc Bên A không áp dụng hay trì hoãn thực hiện một biện pháp xử lý đối với một vi phạm của Bên B trong quá trình thực hiện Hợp Đồng sẽ không được diễn giải và/hoặc xem là Bên A đồng ý với vi phạm đó, miễn cho Bên B thực hiện nghĩa vụ, hoặc từ bỏ quyền thực hiện xử lý của Bên A đối với vi phạm đó, và/hoặc nghĩa vụ của Bên B tương tự tiếp theo hay làm căn cứ để tính thời hiệu xử lý. Bên A được quyền bảo lưu áp dụng biện pháp xử lý đối với vi phạm đó tại bất kỳ thời điểm nào trong thời gian thực hiện Hợp Đồng.
- 15.6 Nếu theo quy định của Pháp luật hiện hành và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan thẩm quyền trong việc xin cấp GCNQSHN, Các Bên phải ký một hợp đồng mua bán khác theo mẫu do cơ quan thẩm quyền ban hành, trong trường hợp đó Các Bên đồng ý rằng các điều khoản của Hợp Đồng này nếu không trái Pháp luật hiện hành thì phải được thể hiện trong hợp đồng theo mẫu. Việc ký lại hợp đồng (theo mẫu) không được làm thay đổi nghĩa vụ và quyền lợi của Các Bên xác lập theo Hợp Đồng này.
- 15.7 Hợp Đồng này được lập thành 04 (bốn) bản bằng tiếng Việt, có hình thức, nội dung và hiệu lực pháp lý như nhau, Hai Bên đã đọc lại, hiểu rõ và thống nhất trước khi ký tên vào Hợp Đồng; Bên A giữ 03 (ba) bản, Bên B giữ một (01) bản để cùng thực hiện.

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B

PHỤ LỤC SỐ 1

TIỀN ĐỘ THANH TOÁN GIÁ MUA BÁN CĂN NHÀ

1. Bên B chọn phương án thanh toán Giá Mua Bán Căn nhà theo lịch như sau:
 - + Đợt 1: Bên B thanh toán cho Bên A số tiền..... đồng (.....đồng) tương đương 30% Giá Mua Bán Căn nhà ngay trong ngày ký kết Hợp Đồng này.
 - + Đợt 2: Bên B thanh toán cho Bên A số tiền..... đồng (.....đồng) tương đương 20% Giá Mua Bán Căn nhà trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên A thông báo đã khởi công xây dựng Căn nhà.
 - + Đợt 3: Bên B thanh toán cho Bên A số tiền..... đồng (.....đồng) tương đương 20% Giá Mua Bán Căn nhà trong vòng 02 (hai) tháng kể từ ngày Bên A thông báo đã khởi công xây dựng Căn nhà.
 - + Đợt 4: Bên B thanh toán cho Bên A số tiền..... đồng (.....đồng) tương đương 10% Giá Mua Bán Căn nhà trong vòng 04 (bốn) tháng kể từ ngày Bên A thông báo đã khởi công xây dựng Căn nhà.
 - + Đợt 5: Bên B thanh toán cho Bên A số tiền..... đồng (.....đồng) tương đương 10% Giá Mua Bán Căn nhà trong vòng 06 (sáu) tháng kể từ ngày Bên A thông báo đã khởi công xây dựng Căn nhà.
 - + Đợt 6: Bên B thanh toán cho Bên A số tiền..... đồng (.....đồng) tương đương 07% Giá Mua Bán Căn nhà trong ngày bàn giao Căn nhà.
 - + Đợt 7: Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên A có thông báo về việc cơ quan có thẩm quyền đã cấp GCNQSHN cho Bên B, Bên B thanh toán cho Bên A số tiền.....đồng (..... đồng) tương đương 3% Giá Mua Bán Căn nhà. Sau khi Bên B hoàn thành nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác (nếu có), Bên A tiến hành bàn giao bản chính GCNQSHN cho Bên B.
2. Các khoản thuế, phí, và chi phí khác khi thực hiện thủ tục xin cấp GCNQSHN, Bên B thanh toán theo thông báo của Bên A khi thực hiện các thủ tục này.

BÊN B

Đã đọc kỹ trước khi ký

PHỤ LỤC SỐ 2

CÁC KHOẢN THANH TOÁN KHÁC NGOÀI GIÁ MUA BÁN CĂN NHÀ

1. Thực hiện thủ tục xin cấp GCNQSHN đối với Căn nhà, Bên B đồng ý chịu trách nhiệm nộp các khoản thuế, lệ phí và chi phí như sau:
 - Lệ phí trước bạ nhà: 0,5% Giá Mua Bán Căn nhà.
 - Phí công chứng (nếu có), phí đo vẽ và các chi phí khác liên quan đến việc mua bán Căn nhà, việc chuyển nhượng quyền sở hữu Căn nhà cho Bên B và việc cấp GCNQSHN cho Bên B liên quan đến Căn nhà; và
 - Các khoản khác mà Bên B phải trả theo quy định tại Hợp Đồng.
- Chú ý:** Các mức thuế và phí nêu trên đang có hiệu lực tại thời điểm ký Hợp Đồng và có thể thay đổi không cần báo trước, do sự thay đổi chính sách, quyết định của cơ quan thẩm quyền theo từng thời điểm không có thông báo trước.
2. Kể từ ngày nhận bàn giao Căn nhà, Bên B phải nộp phí quản lý cho các dịch vụ công cộng phục vụ khu dân cư như: bảo dưỡng hạ tầng, vệ sinh, an ninh, chiếu sáng..... theo thông báo của Bên A hoặc Ban quản lý khu dân cư (theo quy chế quản lý khu dân cư).
3. Bên B có nghĩa vụ đóng các khoản phí và chi phí cho các dịch vụ phục vụ cho nhu cầu của Bên B tại Căn nhà (điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp . . .).

BÊN B

Đã đọc và hiểu rõ trước khi ký

PHỤ LỤC SỐ 3

MẪU BIÊN BẢN GIAO CĂN NHÀ

Hôm nay, ngày _____, các bên sau đây:

BÊN A: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC THÀNH PHỐ

Địa chỉ : 24 Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Đại diện bởi :

Chức vụ:

Điện thoại : (08) - 39106562

Fax: (08) - 39106563

BÊN B: Ông/Bà _____ CMND số _____

cấp ngày _____ tại _____

Và Ông/Bà _____ CMND số _____

cấp ngày _____ tại _____

Cùng nhau xác nhận rằng:

1. Căn nhà số _____, khu _____, Phường _____, Quận Gò Vấp, TP. HCM được xây dựng có các đặc điểm sau đây:
 - Diện tích Căn nhà: _____ m²
 - Diện tích khuôn viên đất: _____ m²
- Hiện trạng căn nhà: được xây dựng như thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, số..... ngày..... giữa Bên A và Bên B.
2. Bên B đã kiểm tra và chấp nhận Căn nhà theo hiện trạng. Căn nhà được bàn giao cho Bên B kể từ ngày Biên bản này được lập.
4. Kể từ ngày ký Biên bản này, Bên B được nhận bàn giao Căn nhà để hoàn thiện Căn nhà và thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng.
5. Bên B phải thanh toán phí dịch vụ và các chi phí khác kể từ ngày ký Biên bản này.
6. Biên bản này được lập thành 04 (bốn) bản bằng tiếng Việt, Bên A giữ 03 (ba) bản, Bên B giữ 01 (một) bản.

BÊN A

BÊN B

Ngày: _____

Ngày: _____

(Ghi chú: Nếu được ký bởi người đại diện của Bên B, thì phải đính kèm giấy ủy quyền).

PHỤ LỤC SỐ 4

1. Bản vẽ sơ đồ vị trí, bản vẽ sơ bộ Căn nhà

2. Bảng mô tả Căn nhà mua bán (nhà thô có tường bao được hoàn thiện một phần mặt ngoài)

BẢNG MÔ TẢ CĂN NHÀ MUA BÁN - MẪU NHÀ LIÊN KẾ CÓ HẦM (NHÀ XÂY THÔ CÓ TƯỜNG BAO ĐƯỢC HOÀN THIỆN MỘT PHẦN MẶT NGOÀI THEO BẢN VẼ THIẾT KẾ CHI TIẾT ĐƯỢC DUYỆT)			
STT	HẠNG MỤC THỰC HIỆN	MÔ TẢ THỰC HIỆN	GHI CHÚ
I Hệ thống chịu lực chính của căn nhà			
1.1	Móng	- Thi công hệ thống móng được cấu tạo bằng bê tông cốt thép, bao gồm móng, cổ móng, dầm móng.	Sử dụng bê tông thương phẩm hoặc bê tông trộn tại chỗ
1.2	Tầng hầm	- Thi công hệ thống sàn và vách hầm được cấu tạo bằng bê tông cốt thép. - Thi công ram dốc tầng hầm được cấu tạo bằng bê tông cốt thép. - Thi công bản thang được cấu tạo bằng bê tông cốt thép. - Thi công xây bậc cầu thang bằng gạch.	Sử dụng bê tông thương phẩm + Phụ gia chống thấm
1.3	Phần thân nhà (bao gồm toàn bộ các tầng nhà)	- Thi công hệ thống cột, dầm, sàn được cấu tạo bằng bê tông cốt thép. - Thi công bê tông lót nền tầng trệt đối với mẫu nhà không có tầng hầm (nếu có). - Thi công bản thang được cấu tạo bằng bê tông cốt thép. - Thi công xây bậc cầu thang bằng gạch.	Sử dụng bê tông thương phẩm hoặc bê tông trộn tại chỗ.
1.4	Phần mái nhà	- Thi công mái nhà được cấu tạo theo thiết kế.	
1.5	Phần tường rào (áp dụng tùy theo mẫu nhà có hay không)	- Thi công hệ thống móng tường rào (bao gồm móng, cổ móng, giằng móng) bằng bê tông cốt thép. - Thi công cột hàng rào cấu tạo bằng bê tông cốt thép.	Sử dụng bê tông thương phẩm hoặc bê tông trộn tại chỗ
II Hệ thống tường bao công trình			
2.1	Tường bao	- Thi công xây tường toàn bộ tường bao ngoài công trình bằng gạch. - Xây các hộp gen ngoài nhà. - Xây gạch ốp cột ngoài nhà. - Tô trát mặt ngoài toàn bộ tường bao, cột và dầm ngoài nhà (đối với căn giữa sẽ không trát mặt hông).	Sử dụng gạch đất nung

2.2	Lanh tô	- Thi công và lắp dựng lanh tô và ô văng cấu tạo bằng bê tông cốt thép cho các ô cửa trên hệ thống tường bao ngoài nhà theo thiết kế. - Thi công lanh tô cho các lối đi trang trí cho hành lang, sảnh, ban công ngoài nhà theo thiết kế.	Sử dụng gạch đất nung
2.3	Tường rào (áp dụng tùy theo mẫu nhà có hay không)	- Thi công xây tường hàng rào bằng gạch theo thiết kế - Xây gạch ốp cột hàng rào, cột cổng, bồn hoa theo thiết kế. - Tô trát toàn bộ tường hàng rào (bao gồm cả công tác đắp chỉ phào) theo thiết kế. - Thi công hoàn thiện theo thiết kế.	
III Hệ thống ngầm công trình			
3.1	Bể tự hoại	- Thi công bể tự hoại bằng gạch. - Tô mặt trong thành bể. - Lắp đặt hệ thống ống cấu tạo bên trong. - Lắp đặt ống chờ tại các vị trí theo bản vẽ cấu tạo.	Sử dụng gạch đĩnh
3.2	Hố ga	- Thi công hố ga kết cấu bằng gạch (nếu có). - Tô mặt trong thành hố. - Lắp đặt hệ thống ống cấu tạo bên trong. - Lắp đặt ống chờ tại các vị trí theo bản vẽ cấu tạo.	Sử dụng gạch đĩnh
IV Hệ thống điện và nước			
4.1	Hệ thống thoát nước âm nền	- Lắp đặt hệ thống ống thoát nước từ hố ga, bể tự hoại đến hố ga chung của hệ thống thoát nước dự án và đấu nối (theo thiết kế).	
4.2	Hệ thống cấp, thoát nước ống gen trong và ngoài nhà	- Lắp đặt hệ thống ống thoát nước mưa trực đứng - Lắp đặt hệ thống ống thoát nước sàn ban công từ phễu thu sàn đến ống chính.	
4.3	Hệ thống ống hoặc lỗ chờ phục vụ cấp thoát nước	- Lắp đặt hệ thống ống hoặc miệng chờ của hệ thống cấp thoát nước tại các vị trí nằm trong cấu kiện bằng bê tông cốt thép (xuyên sàn, dầm, vách bằng bê tông cốt thép).	
4.4	Hệ thống ống luồn dây điện	- Lắp đặt hệ thống ống luồn dây điện nằm trong các cấu kiện bằng bê tông cốt thép (dầm, sàn, cột, vách tầng hầm, mái).	
V Hệ thống tiếp đất thiết bị điện			
5.1	Cọc tiếp địa	- Lắp đặt cọc tiếp địa nằm dưới sàn tầng hầm.	
5.2	Dây dẫn tiếp địa	- Lắp đặt hệ thống dây dẫn tiếp địa từ cọc tiếp địa tới cột cao độ tương đương sàn tầng trệt.	
VI Các công tác khác liên quan tới hoàn thiện một phần mặt ngoài Căn nhà			
6.1	Các chi tiết hoàn thiện một phần	- Thi công chỉ toàn bộ mặt ngoài công trình (bao gồm tường và cột, nhưng không bao gồm chỉ đá).	

	mặt ngoài nhà	- Thi công tô trát mặt ngoài công trình (bao gồm cạnh cửa). - Thi công sơn nước theo thiết kế (bao gồm cạnh cửa).	
6.2	Mái ngói	- Thi công hoàn thiện theo thiết kế (không bao gồm chống thấm và không bao gồm lát nền hoàn thiện khu vực sân thượng, ban công)	

3. Bảng vật liệu một Căn nhà mua bán (nhà thô có tường bao được hoàn thiện một phần mặt ngoài) trong Khu nhà

BẢNG VẬT LIỆU

Căn nhà mua bán (nhà thô có tường bao được hoàn thiện mặt đứng ngoài) trong Khu nhà

STT	Tên vật tư	Chủng loại vật tư
1	Thép xây dựng các loại	Pomina/Việt Nhật/Thép Miền Nam hoặc các thương hiệu khác có chất lượng tương đương
2	Xi măng PC30, PC40	Holcim/Fico/Hà Tiên hoặc các thương hiệu khác trên thị trường
3	Bê tông thương phẩm (BT tươi)	Ngoại thương/Lê Phan/Hải Âu/FicoPanu hoặc các thương hiệu khác trên thị trường
4	Chống thấm	Sika hoặc tương đương
5	Gạch đinh/thẻ 4x8x18	Tuynel
6	Gạch ống 8x8x18	Tuynel

4. Bảng quy cách vật tư hoàn thiện một phần mặt ngoài Căn nhà

BẢNG QUY ĐỊNH QUY CÁCH VẬT TƯ HOÀN THIỆN				
<i>Căn nhà thô có tường bao được hoàn thiện mặt đứng ngoài</i>				
ST	Tên vật tư	Hình ảnh minh họa	Quy cách vật tư	Nhà sản xuất tham khảo
1	Lợp mái		- Mái ngói lợp trên hệ cầu phong sắt hộp - Ngói	Thái lan, Đồng Tâm, tương đương

2	Lan can		Lan can bê tông dạng con tiện/lục bình, sơn nước màu BE hoặc theo thực tế	Việt nam
3	Sơn tường mặt tiền ngoài nhà		Sơn nước màu BE hoặc theo thực tế	ICI; Nippon; Dulux Weathershield; trương đương

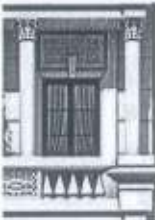
PHỤ LỤC SỐ 5

QUY ĐỊNH VỀ HOÀN THIỆN CĂN NHÀ

1. Bên B phải thực hiện công tác xây dựng hoàn thiện Căn nhà (hoàn thiện bên trong và bên ngoài) bằng chi phí của Bên B. Thời hạn thực hiện hoàn thành công tác xây dựng hoàn thiện là trong vòng 06 (sáu) tháng kể từ ngày nhận bàn giao Căn nhà. Trường hợp quá 06 (sáu) tháng nhưng Bên B chưa hoàn tất công tác hoàn thiện Căn nhà thì Bên A có quyền không tiến hành thực hiện thủ tục hoàn công và không xin cấp GCNQSHN cho Bên B và sẽ thu phí quản lý dự án và giám sát xây dựng hoàn thiện theo quy định của Bên A. Tuy nhiên, thời gian chậm trễ không quá 12 (mười hai) tháng kể từ ngày Bên B nhận bàn giao Căn nhà. Nếu quá 12 tháng thì Bên A có quyền tạm dừng công tác thi công và không chịu bất kỳ trách nhiệm gì với Bên B do việc tạm dừng thi công gây ra.
2. Công việc hoàn thiện chỉ được phép thực hiện nếu không gây tổn hại đến kết cấu, độ an toàn cũng như ảnh hưởng đến kiến trúc, thẩm mỹ, nét đặc trưng của Khu nhà và công trình liền kề. Bên B sẽ phải tự thanh toán tất cả các chi phí về thiết kế, thi công, và các chi phí khác liên quan đến công tác hoàn thiện Căn nhà. Trong thời gian thực hiện hoàn thiện Căn nhà, Bên B phải đăng ký danh sách người ra vào Căn nhà và tự chịu trách nhiệm trông nom tài sản, vật tư và thiết bị của mình và phải thanh toán cho Bên A tiền sử dụng điện, nước thực tế theo thông báo của Bên A (trong trường hợp Bên B chưa lắp đặt đồng hồ điện, nước riêng).
3. Trước khi tiến hành xây dựng hoàn thiện Căn nhà, Bên B hoặc nhà thầu của Bên B phải tiến hành ký quỹ cho Bên A số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Bên A sẽ hoàn trả tiền ký quỹ trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhà thầu của Bên B hoàn toàn rút khỏi công trường có sự xác nhận của Ban quản lý dự án của Bên A và Căn nhà đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận hoàn công.
4. Bên B và nhà thầu của Bên B phải tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật, quy định của Bên A đối với công tác xây dựng hoàn thiện Căn nhà (bao gồm việc tuân thủ Bảng Quy định quy cách vật tư hoàn thiện tại mục 6 Phụ lục số 5 này và thông báo điều chỉnh quy cách vật tư của Bên A, nếu có), nếu vi phạm thì phải chịu phạt theo quy định pháp luật và/hoặc quy định của Bên A, đồng thời phải phục hồi nguyên trạng và/hoặc bồi thường toàn bộ thiệt hại xảy ra cho Bên A và bên thứ ba (nếu có). Bên B hoặc/và nhà thầu của Bên B phải thanh toán tiền phạt và tiền bồi thường ngay sau khi có thông báo của Bên A, nếu chậm trễ thanh toán, Bên A có quyền cầm trả vào tiền ký quỹ, nếu số tiền ký quỹ không đủ thì Bên B hoặc/và nhà thầu của Bên B phải thanh toán phần còn thiếu. Sau khi cầm trả thì Bên B hoặc/và nhà thầu của Bên B phải bổ sung số tiền ký quỹ để đảm bảo tiền ký quỹ là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Bên B và nhà thầu của Bên B phải liên đới chịu trách nhiệm về các khoản phạt và bồi thường thiệt hại quy định tại mục này, do vậy Bên A có quyền yêu cầu Bên B hoặc nhà thầu của Bên B hoặc cả Bên B và nhà thầu của Bên B thực hiện thanh toán đầy đủ tiền phạt và bồi thường thiệt hại.
5. Bên B đồng ý trong trường hợp Bên B không thực hiện đúng các quy định về công tác xây dựng hoàn thiện Căn nhà quy định tại Hợp Đồng (bao gồm việc phải hoàn thiện trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày nhận bàn giao Căn nhà) thì Bên A có quyền không tiến hành thực hiện thủ tục hoàn công và không xin cấp GCNQSHN cho Bên B. Khi đó, bằng Hợp Đồng này, Bên B đồng ý miễn cho Bên A không phải thực hiện nghĩa vụ xin cấp GCNQSHN, và Bên B đồng ý sẽ không có bất kỳ yêu cầu hay khiếu nại nào đối với Bên A về việc xin cấp GCNQSHN. Đồng thời, Bên B đồng ý sẽ thực hiện thanh toán ngay Giá Mua Bán Căn nhà còn lại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) cho Bên A mà không phụ thuộc vào việc có GCNQSHN hay không (thời hạn thanh toán trong vòng năm ngày kể từ ngày có thông báo của Bên A về việc Bên

B không thực hiện đúng các quy định về xây dựng hoàn thiện Căn nhà và yêu cầu thanh toán Giá Mua Bán Căn nhà còn lại và các nghĩa vụ tài chính khác, nếu có).

6. Bên B phải tuân thủ đầy đủ quy định về quy cách vật tư hoàn thiện mặt ngoài Căn nhà theo Bảng dưới đây (trừ trường hợp Bên A có thông báo điều chỉnh quy cách vật tư hoàn thiện thì Bên B phải thực hiện hoàn thiện Căn nhà theo thông báo điều chỉnh của Bên A):

BẢNG QUY ĐỊNH QUY CÁCH VẬT TƯ HOÀN THIỆN MẶT NGOÀI CĂN NHÀ				
<i>Cho căn nhà xây thô có tường bao Mẫu cổ hẻm</i>				
ST	Tên vật tư	Hình ảnh minh họa	Quy cách vật tư	Nhà sản xuất tham khảo
1	Cửa cuốn nhôm, xuống hầm		Màu ghi, trắng.	Mita Door, Alludoor, hoặc tương đương
2	Cửa đi ban công		- Cửa nhôm màu đen - Kính trong	nhôm nhật, yanghua, tungshin, Đông Anh - Xingfa hoặc tương đương
3	Cửa đi tầng trệt		- Cửa nhôm màu đen - Kính trong	nhôm nhật, yanghua, tungshin, Đông Anh - Xingfa hoặc tương đương
4	Cửa sổ ngoài nhà		- Cửa nhôm màu đen - Kính trong	nhôm nhật, yanghua, tungshin, Đông Anh - Xingfa hoặc tương đương

5	Đá ốp công trình ngoài nhà – tầng trệt		Đá mable màu vàng, có vân	Đá mable Cream Nova hoặc tương đương
6	Cổng nhỏ		Cổng sắt, uốn , sơn đen	Việt nam
7	Cổng lớn		Cổng sắt, uốn, sơn đen	Việt nam
8	Đá lát sảnh chính, tam cấp			Đá Granite Tan Brown

BÊN B

Đã đọc và đồng ý trước khi ký
