

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

LÊ MINH TUẤN

**GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG MUA BÁN
CĂN HỘ CHUNG CƯ TRONG CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ
Ở THƯƠNG MẠI TỪ THỰC TIỄN XÉT XỬ
CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số : 60.38.01.07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

Người hướng dẫn khoa học: TS. NGUYỄN VĂN CƯỜNG

HÀ NỘI, 2016

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của cá nhân tôi. Các số liệu, ví dụ và trích dẫn nêu trong luận văn đảm bảo độ tin cậy, chính xác, trung thực và có nguồn gốc rõ ràng. Những kết luận khoa học của luận văn chưa từng được công bố trong bất cứ công trình nào.

TÊN TÁC GIẢ

LÊ MINH TUẤN

MỤC LỤC

MƠ ĐẦU	01
Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ TRONG CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI.....	07
1.1. Khái quát chung về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.....	07
1.2. Những vấn đề lý luận chung về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	16
Chương 2: THỰC TRẠNG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ TRONG CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TỪ THỰC TIỄN XÉT XỬ CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI.....	23
2.1. Tình hình tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại tại Hà Nội.....	23
2.2. Thực trạng giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại từ thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội	30
Chương 3: MỘT SỐ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ TRONG CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI	59
3.1. Bối cảnh chung về tình hình kinh tế-xã hội và dự báo tình hình tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong thời gian tới ở Việt Nam.....	59
3.2. Phương hướng nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	62
3.3. Kiến nghị các giải pháp cụ thể nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.....	64
KẾT LUẬN	72
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	75

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BLDS	Bộ luật dân sự
BLTTDS	Bộ luật tố tụng dân sự
MBCHCC	Mua bán căn hộ chung cư
TAND	Tòa án nhân dân
HĐXX	Hội đồng xét xử

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Có nơi ở là một trong những nhu cầu chính đáng của mọi công dân. Phát triển nhà ở thương mại nhằm tạo ra nhiều cơ hội có nơi ở cho người dân là một trong những nội dung quan trọng đã được thể hiện trong Luật Nhà ở và cụ thể hóa trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Thủ tướng Chính phủ.

Cùng với sự phát triển kinh tế và đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ, sự gia tăng dân số, tình trạng di dân từ nông thôn ra đô thị (nhất là các thành phố lớn) đã làm cho nhu cầu về nhà ở ngày càng tăng cao trong những năm gần đây. Trong khi đó, quỹ đất thành phố không tăng nên việc tạo ra nơi ở ổn định cho cư dân thành phố là một bài toán lớn đối với chính quyền. Việc đầu tư xây dựng phát triển nhà ở thương mại nhất là xây dựng chung cư cho cư dân được coi là một giải pháp.

Hà Nội là thủ đô của cả nước, với hơn 8 triệu dân, tập trung với mật độ cao ở khu vực nội thành đã đặt ra nhu cầu rất lớn về nhà ở. Xuất phát từ thực tiễn đó, các dự án phát triển nhà ở thương mại đặc biệt là nhà chung cư đã được các tổ chức kinh doanh lập dự án xin phê duyệt và đầu tư xây dựng rất nhiều trong những năm gần đây.

Cùng với sự tăng nhanh về số lượng giao dịch mua bán căn hộ chung cư, các tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cũng diễn ngày một tăng cao. Các tranh chấp xảy ra rất phức tạp theo chiều hướng những người mua nhà liên kết thành một bên (bên mua) để thương lượng, đàm phán với chủ đầu tư (bên bán). Các tranh chấp diễn ra ở nhiều khía cạnh của hợp đồng, từ hình thức, nội dung, cơ sở pháp lý thực hiện hợp đồng. Các tranh chấp diễn ra khá phổ biến như là: tranh chấp từ thỏa thuận góp vốn mua nhà nhưng không mua được nhà; tranh chấp về chậm tiến độ bàn giao nhà; về chất lượng nhà chung cư; về cách tính diện tích căn hộ; về xác định diện tích sở hữu riêng, sở hữu chung; về quản lý sử dụng nhà chung cư...

Pháp luật đã có quy định điều chỉnh về nhà chung cư, tuy nhiên các quy định này nằm rải rác trong nhiều văn bản pháp luật khác nhau như Bộ Luật dân sự, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành. Việc các

quy định điều chỉnh về chung cư nằm tản mạn như vậy đã dẫn đến tình trạng các quy định chồng chéo, mâu thuẫn nhau, có quy định thừa, nhiều nội dung lại thiếu không có pháp luật điều chỉnh,...vv đã tạo kẽ hở pháp lý cho nhiều sự vi phạm, nhiều sự xung đột dẫn đến tranh chấp về chung cư trong thời gian qua.

Việc giải quyết tranh chấp về chung cư thường được các bên thực hiện thông qua hòa giải, thương lượng. Nếu các phương thức này không thành thì bên mua nhà thường chọn cách là kêu gọi, tập hợp đông người để cùng tiến hành phản đối, đưa ra yêu cầu tập thể đối với chủ đầu tư. Có rất ít tranh chấp được các bên khởi kiện ra Tòa án để được giải quyết. Thực tế hiện nay đang tồn tại rất nhiều tranh chấp mua bán căn hộ chung cư nhưng các bên chưa tìm được cơ chế, phương thức giải quyết tranh chấp có hiệu quả.

Năm 2014, mặc dầu Luật Nhà ở và Luật kinh doanh bất động sản được ban hành tạo cơ sở pháp lý thuận lợi hơn cho việc áp dụng pháp luật. Tuy vậy, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC vẫn chưa có những chuyển biến đáng kể, rất nhiều tranh chấp vẫn còn đó, người bị xâm phạm quyền lợi vẫn tự mình xoay xở tìm cách giải quyết mà không chọn cách khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu được giải quyết theo quy định của pháp luật. Vậy, vấn đề ở đây là gì? Tại sao pháp luật có các quy định về giải quyết tranh chấp thông qua Tòa án mà các bên thường không lựa chọn?

Hiện nay, nhiều dự án xây nhà chung cư đã triển khai thi công nhưng ngừng trệ, bị bỏ dở trong nhiều năm. Nhiều dự án vì chạy theo tiến độ bàn giao, nhưng mặt khác lại thiếu năng lực tài chính nên đã bỏ đi nhiều hạng mục công trình, thay đổi nhiều hạng mục vật tư thiết bị theo thiết kế ban đầu. Thực tế đó dẫn đến nhiều tranh chấp phát sinh mà cho đến nay các bên vẫn chưa tìm ra cơ chế giải quyết có hiệu quả. Thực tế ấy vừa gây thiệt hại quyền lợi và tài sản của bên mua nhà, đồng thời đây cũng là sự lãng phí rất lớn của cải trong xã hội. Hơn thế nữa, nếu không thiết lập được cơ chế giải quyết tranh chấp có hiệu quả, sự gia tăng tranh chấp sẽ không chỉ làm ảnh hưởng đến sự phát triển bình thường của thị trường bất động sản, mà còn làm ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế chung của đất nước.

Trong quá trình thực hiện công việc chuyên môn, tôi thấy rõ tính phổ biến của loại tranh chấp về hợp đồng MBCHCC, sự phức tạp của loại tranh chấp này và đang

trở thành vấn đề nổi cộm trong xã hội. Với mong muốn tìm hiểu một cách hệ thống về thực trạng, nguyên nhân của hiện tượng này, từ đó đề xuất các giải pháp góp phần nâng cao hơn nữa hiệu quả giải quyết loại tranh chấp này, tôi đã chọn đề tài “***Giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại từ thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội***” để viết luận văn tốt nghiệp thạc sỹ luật. Việc nghiên cứu đề tài này vừa có ý nghĩa thực tiễn nhằm góp phần tìm hiểu về một loại sự kiện pháp lý đang nổi cộm trong đời sống xã hội, góp sức vào việc hoàn thiện các quy định pháp luật có liên quan trong thời gian tới, vừa có ý nghĩa lý luận trong việc nhận thức rõ hơn bản chất của một loại hiện tượng pháp lý được xã hội đang rất quan tâm.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Như phần trên đã nói, tranh chấp hợp đồng MBCHCC là một trong những loại tranh chấp ngày càng nhiều. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC có ý nghĩa quan trọng nhằm bảo vệ và khôi phục tài sản của bên bị thiệt hại, làm ổn định hơn các quan hệ dân sự và đặc biệt là đánh giá tính hiệu quả của giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC bằng con đường Tòa án. Vì vậy, liên quan đến đề tài này cũng có nhiều tác giả nghiên cứu dưới nhiều góc độ khác nhau, như là: Luận văn thạc sỹ “*Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo pháp luật Việt Nam*” của Hoàng Thị Oanh, Khoa Luật- Đại học Quốc gia Hà Nội, năm 2014. Đề tài này tập trung tổng hợp, đánh giá quy định pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ chung cư; Luận văn thạc sỹ “*Pháp luật về quản lý chung cư ở Việt Nam*” của Nguyễn Thị Thanh Nhân, Khoa Luật- Đại học Quốc gia Hà Nội, năm 2015. Đề tài này tập trung nghiên cứu thực trạng các quy định của pháp luật về quản lý chung cư hiện nay, một số bất cập và giải pháp; Luận văn thạc sỹ “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư - Thực trạng và giải pháp*” của Hoàng Thị Thuỳ, Trường Đại học Luật Hà Nội, năm 2010. Đề tài nghiên cứu về các loại tranh chấp phổ biến về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, nguyên nhân dẫn đến tranh chấp và kiến nghị giải pháp. Tuy vậy, chưa có đề tài nào đi sâu nghiên cứu, phân tích cụ thể về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán CHCC trong các dự án phát triển nhà ở thương mại. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng

MBCHCC tại Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội cũng chưa được quan tâm nghiên cứu một cách hệ thống.

Vì vậy, đề tài nghiên cứu "Giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại từ thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội" là công trình nghiên cứu không trùng lặp với các công trình nghiên cứu đã có.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích của nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu đề tài này là nhằm tìm hiểu rõ thực trạng tranh chấp và giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC, thực tiễn áp dụng các quy định của pháp luật vào giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC, vai trò của Thẩm phán, vai trò của Luật sư trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC từ thực tiễn của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội hiện nay, qua đó đề xuất được các kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC trong thời gian tới.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Luận văn có những nhiệm vụ nghiên cứu cơ bản sau:

Làm sáng tỏ các vấn đề giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC tại Tòa án với những nhiệm vụ cơ bản:

- Luận giải làm rõ cơ sở lý luận về nhà chung cư, hợp đồng MBCHCC và các biện pháp giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC.

- Nghiên cứu, đánh giá thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC.

- Nghiên cứu, đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Nêu phương hướng cũng như đề xuất một số biện pháp cụ thể nhằm nâng cao hiệu quả việc giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC là vấn đề tương đối khó và phức tạp, có liên quan đến nhiều ngành luật khác nhau, như Bộ Luật dân sự, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng, Bộ Luật tố tụng dân sự.... Luận văn phân tích, đánh giá khái quát thực trạng giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC từ thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Luận văn phân tích, đánh giá thực trạng giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC từ thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội từ năm 2012 đến năm 2015.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Luận văn được thực hiện trên cơ sở phương pháp luận dựa trên quan điểm chủ nghĩa Mác - Lê Nin, tư tưởng Hồ Chí Minh và chính sách, quan điểm, chủ trương, đường lối của Đảng, Nhà nước về công tác xét xử nói chung và giải quyết các vụ án dân sự nói riêng của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội từ năm 2012 đến năm 2015.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Luận văn được tiến hành nghiên cứu chủ yếu dựa trên các phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích, so sánh dựa trên các số liệu được thu thập một cách trung thực liên quan đến pháp luật và thực tiễn thực trạng giải quyết các tranh chấp hợp đồng MBCHCC từ thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

6. Ý nghĩa luận và thực tiễn của luận văn

Luận văn góp phần làm sáng tỏ khái niệm "giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư" và các khái niệm có liên quan. Luận văn cũng phân loại được các dạng tranh chấp và các cách thức giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC, đánh giá thực trạng giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC nói chung và thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội nói riêng.

Kết quả nghiên cứu nay có thể được sử dụng làm tài liệu tham khảo tại các cơ sở đào tạo và nghiên cứu về luật học, có thể áp dụng vào việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng MBCHCC tại Tòa án nhân dân.

7. Cơ cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận, các cụm từ viết tắt, danh mục tài liệu tham khảo, luận văn bao gồm 3 chương:

Chương 1: Những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại.

Chương 2: Thực trạng giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại từ thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Chương 3: Một số giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại.

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ TRONG CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

1.1. Khái quát chung về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

1.1.1. Khái niệm hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, nhà chung cư có thể được coi là một mô hình nhà ở điển hình ở các khu vực đô thị đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của người dân. Nhà chung cư là loại nhà ở có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh[13.tr.23].

Căn hộ chung cư là phần sở hữu riêng trong nhà chung cư của mỗi cá nhân, gia đình, tổ chức. Căn hộ chung cư là phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật; hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng[13.tr.117]. Căn hộ chung cư được coi như là một loại tài sản thuộc nhóm bất động sản có thể đem ra giao dịch mua bán theo quy định của pháp luật.

Theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 (Điều 430) “*hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua và bên mua trả tiền cho bên bán.*” Theo đó, hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với tư cách là một loại giao dịch về mua bán tài sản thì phải phản ánh được bản chất của hợp đồng mua bán tài sản là sự tự do ý chí, sự ưng thuận, là kết quả của sự thỏa thuận bình đẳng giữa các bên về việc xác lập quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng.

Mua bán căn hộ chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại là một loại giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử

dụng[13]. Theo quy định của Điều 121 Luật Nhà ở năm 2014, “*Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản...*”. Điều 123 của Luật Nhà ở về giao dịch mua bán nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại quy định rõ “*việc mua bán nhà ở phải được lập thành hợp đồng...*”.

Từ những quy định trên cho thấy, việc mua bán căn hộ chung cư bắt buộc phải được thực hiện thông qua hợp đồng. Tuy pháp luật hiện hành chưa quy định cụ thể về khái niệm hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nhưng dựa vào bản chất của loại hợp đồng mua bán tài sản theo quy định của Bộ luật dân sự và những đặc trưng của hợp đồng mua bán nhà ở theo Luật Nhà ở ta có thể đưa ra khái niệm về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư như sau: *Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán có nghĩa vụ giao căn hộ chung cư và chuyển quyền sở hữu căn hộ chung cư cho bên mua, còn bên mua có nghĩa vụ trả tiền cho bên bán theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.*

Để có thể phân biệt giữa hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với các loại hợp đồng mua bán tài sản khác, việc nghiên cứu làm rõ bản chất và đặc điểm của loại hợp đồng này là rất cần thiết nhằm bổ sung thêm lý luận về hợp đồng.

1.1.2. Bản chất hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Hợp đồng MBCHCC là một loại hợp đồng mua bán nhà ở, mà nhà ở là một loại tài sản nên về bản chất, hợp đồng MBCHCC cũng là một loại hợp đồng mua bán tài sản.

Do căn hộ chung cư trong hợp đồng MBCHCC thường không hiện hữu tại thời điểm giao dịch (mà đây là loại tài sản hình thành trong tương lai) nên hợp đồng MBCHCC thông thường là một loại hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai.

Thêm vào đó, trong các hợp đồng MBCHCC, việc chuyển giao tài sản và xác lập quyền sở hữu tài sản thường không tiến hành tại cùng một thời điểm. Căn hộ chung cư được chuyển giao từ bên bán sang bên mua tại thời điểm hoàn thành xây dựng và đủ điều kiện bàn giao nhà theo quy định của pháp luật nhưng việc xác lập và chuyển giao quyền sở hữu được xác định từ khi người mua nhà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nên hợp đồng MBCHCC còn mang bản chất của hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật.

Từ góc độ xem căn hộ chung cư là một loại tài sản thuộc bất động sản nên tài sản này có thể được giao dịch mua bán không chỉ với mục đích mua nhà để ở mà có thể với mục đích kinh doanh sinh lời. Do vậy, khi có tranh chấp hợp đồng MBCHCC xảy ra thì cần xác định đây là tranh chấp hợp đồng dân sự hay tranh chấp hợp đồng kinh doanh thương mại. Việc xác định đúng quan hệ tranh chấp sẽ quyết định đến việc lựa chọn đúng pháp luật nội dung khi giải quyết tranh chấp. Việc lựa chọn đúng pháp luật sẽ là tiền đề cho việc giải quyết tranh chấp đúng đắn, hiệu quả nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong quan hệ hợp đồng.

1.1.3. Đặc điểm hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

1.1.3.1. Đặc điểm chung

Hợp đồng MBCHCC là một loại hợp đồng mua bán nhà ở nên hợp đồng này cũng mang đầy đủ các đặc điểm đối với một hợp đồng mua bán nhà ở, cụ thể như sau:

Thứ nhất, đây là loại hợp đồng song vụ:

Bên mua và bên bán căn hộ chung cư đều có quyền nghĩa vụ đối nhau, quyền của bên này sẽ là nghĩa vụ của bên kia và ngược lại, không bên nào chỉ có quyền hoặc chỉ thực hiện các nghĩa vụ. Điều này đồng nghĩa với việc, khi bên bán đã nhận được một lợi ích vật chất từ bên mua căn hộ thì bên mua có nghĩa vụ chuyển giao căn hộ đúng cam kết. Bên bán có quyền yêu cầu bên mua nhận căn hộ đã mua đúng thời hạn các bên đã thoả thuận, đồng thời bên mua căn hộ có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền mua căn hộ đúng thời hạn, địa điểm và phương thức mà các bên đã thoả thuận. Bên mua cũng có quyền yêu cầu bên bán chuyển giao đúng căn hộ được xác định là đối tượng của hợp đồng mà hai bên đã xác lập.

Tính song vụ còn được thể hiện ở chỗ quyền lợi của bên bán và bên mua chỉ có thể được đảm bảo khi bên mua và bên bán thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tương ứng của mình. Nói cách khác, trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, quyền và nghĩa vụ của bên bán tương ứng với nghĩa vụ và quyền của bên mua. Vì thế, hợp đồng mua bán căn hộ chung cư luôn được lập thành nhiều bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ một bản để làm cơ sở pháp lý cho việc đảm bảo quyền và việc thực hiện nghĩa vụ của mình.

Thứ hai, đây là loại hợp đồng mang tính chất của hợp đồng có đền bù:

Tính chất đền bù trong quan hệ này thể hiện khi bên bán căn hộ hoặc bên mua căn hộ đã thực hiện cho bên kia một lợi ích nhất định thì sẽ nhận được từ phía bên kia một lợi ích tương ứng như khi bên bán nhận một khoản tiền nhất định theo giá cả đã cam kết thì bên mua phải được xác lập quyền sở hữu đối với căn hộ chung cư tương ứng với khoản tiền mà mình phải trả. Khoản tiền mà bên mua nhà phải trả cho bên bán là khoản đền bù về việc mua bán theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật. Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư có đặc điểm đền bù nhằm để phân biệt với hợp đồng tặng cho ở hay chuyển dịch quyền sở hữu trong quan hệ thừa kế.

Đối với quan hệ thừa kế, tặng cho nhà ở, người chuyển giao quyền sở hữu nhà sẽ không được nhận bất kỳ một lợi ích vật chất tương ứng với giá trị ngôi nhà để lại thừa kế hoặc đem tặng cho đồng thời người được thừa kế hoặc được tặng cho không phải thực hiện bất kỳ nghĩa vụ tài sản nào đối với người chuyển quyền sở hữu ngôi nhà.

Đặc điểm đền bù trong hợp đồng mua bán nhà là sự cụ thể hóa các nguyên tắc trao đổi ngang giá trong giao lưu dân sự mà các bên mua, và bán đã thực hiện để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của mình khi tham gia giao dịch.

Thứ ba, đây là loại hợp đồng ưng thuận:

Ưng thuận là một đặc điểm pháp lý quan trọng của hợp đồng mua bán tài sản nói chung và cũng là đặc điểm của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nói riêng. Kể từ thời điểm các bên đã thỏa thuận và thống nhất ý chí với nhau về những nội dung cơ bản của hợp đồng thì hợp đồng đó được coi là đã xác lập.

Khi tham gia giao kết hợp đồng phải dựa trên nguyên tắc tự nguyện, bình đẳng, thiện chí hợp tác và trung thực. Các bên đều có quyền có hoặc không tham gia vào quan hệ hợp đồng, có quyền lựa chọn và thỏa thuận về nội dung các điều khoản trong hợp đồng, hình thức hợp đồng mà liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trên cơ sở hai bên đều thống nhất và đồng ý.

Thứ tư, đây là loại hợp đồng chuyển giao quyền sở hữu nhà ở của bên bán sang cho bên mua:

Trong quan hệ mua bán, người bán có nghĩa vụ chuyển giao nhà và quyền sở hữu nhà về phương diện pháp lý cho người mua. Bản chất của việc mua bán nhà là

chấm dứt quyền sở hữu tài sản đối với nhà đem bán của chủ sở hữu đồng thời làm phát sinh quyền sở hữu đối với nhà của người mua.

Bên mua muốn được sở hữu nhà thì phải có nghĩa vụ trả tiền cho bên bán nhà một giá trị tương đương với diện tích nhà ở đó theo thỏa thuận. Bên bán có nghĩa vụ cùng người mua làm thủ tục đăng ký hoặc chuyển giao quyền sở hữu nhà cho bên mua theo quy định của pháp luật. Đây là đặc điểm khác biệt giữa hợp đồng mua bán nhà ở với hợp đồng cho mượn, cho thuê, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở.

1.1.3.2. Đặc điểm đặc thù của hợp đồng MBCHCC

Ngoài đặc điểm chung kể trên, hợp đồng MBCHCC còn mang những đặc điểm đặc thù sau đây:

Thứ nhất, đây thường là loại hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai:

Nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng. Hợp đồng MBCHCC trong các dự án phát triển nhà ở thương mại được coi là một loại hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai.

Đối tượng của hợp đồng là căn hộ chung cư chưa được hình thành vào thời điểm giao kết hợp đồng nhưng sẽ có trong tương lai. Các bên giao kết hợp đồng khi chưa có tài sản hiện hữu mà dựa trên cơ sở Bản vẽ thiết kế dự án nhà và Bản vẽ thiết kế căn hộ chung cư. Ngoài ra, người mua có thể tham khảo nhà mẫu (nếu có) để có thể hình dung cụ thể hơn, nhưng nhà mẫu đó không phải là đối tượng của hợp đồng. Những trang thiết bị, nội thất (nếu có) của căn nhà cũng chỉ được mô tả trong phụ lục của hợp đồng mà chưa có tại thời điểm giao kết hợp đồng.

Thời điểm chuyển giao tài sản thường được xác định là một quãng thời gian nhất định. Ngoài ra, có điều khoản mở xác định thời điểm bàn giao có thể sớm hơn hoặc muộn hơn nhưng không quá một quãng thời gian cho phép sớm hơn hay muộn hơn đó.

Thời điểm chuyển giao tài sản và thời điểm xác lập quyền sở hữu tài sản của người mua là không đồng thời. Việc xác lập quyền sở hữu tài sản tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền do các bên thỏa thuận về chi phí. Tuy nhiên, bên bán có trách nhiệm hỗ

trợ để bên mua thực hiện thủ tục hoặc bên bán thay mặt cho bên mua để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

Hợp đồng MBCHCC xác định đối tượng của hợp đồng đối với phần tài sản là hình thành trong tương lai, còn quyền sử dụng đất của dự án là thuộc quyền sử dụng chung và đã được xác định cụ thể theo các mốc giới của dự án không được coi là tài sản hình thành trong tương lai.

Để tham gia vào hoạt động mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì chủ đầu tư phải thỏa mãn một số điều kiện theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản như sau:

- 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.

- 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.

- 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.

Do đó, khi tiến hành hoạt động mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, người mua cần xem xét cụ thể về các điều kiện trên nhằm đảm bảo rằng đối tượng của giao dịch là đủ điều kiện tránh trường hợp đối tượng không thỏa mãn điều kiện dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Thứ hai, đây là loại hợp đồng theo mẫu:

Hợp đồng mà ở đó các điều khoản cơ bản được quy định sẵn, mỗi khi đàm phán các bên chỉ cần bổ sung chi tiết và các điều khoản thỏa thuận riêng được hiểu là loại

hợp đồng theo mẫu. Hợp đồng theo mẫu là loại hợp đồng do một bên xây dựng sẵn các điều khoản cơ bản và các điều khoản này phải phù hợp với các quy định của pháp luật.

Theo quy định tại Mục 9 của Quyết định số 02/2012/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ thì mua bán căn hộ chung cư, các dịch vụ sinh hoạt do đơn vị quản lý khu chung cư cung cấp thuộc Danh mục loại Hợp đồng phải đăng ký với Sở Công thương hoặc Cục quản lý cạnh tranh[42].

Tại Điều 2, Thông tư 03/2014/TT-BXD quy định: “...các trường hợp mua bán căn hộ chung cư thương mại giữa chủ đầu tư và khách hàng không tuân thủ các nội dung và theo hợp đồng mẫu ban hành kèm theo Thông tư này thì hợp đồng đã ký không được pháp luật công nhận và không được sử dụng làm căn cứ để cấp Giấy chứng nhận. Chủ đầu tư có trách nhiệm đăng ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo mẫu quy định tại Thông tư này với cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng” [29].

Đồng thời, Điều 19 Luật Bảo vệ người tiêu dùng năm 2010 quy định về kiểm soát hợp đồng theo mẫu: “1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc Danh mục hàng hóa, dịch vụ thiết yếu do Thủ tướng Chính phủ ban hành phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng”[17].

Do vậy, chủ đầu tư (bên bán) có trách nhiệm đăng ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo mẫu quy định với Cục Quản lý cạnh tranh hoặc Sở Công thương nơi thực hiện dự án đầu tư. Đây là đặc điểm riêng biệt của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

Thứ ba, đây là loại hợp đồng mà các thỏa thuận có thể thông qua bên trung gian giao dịch bất động sản:

Giao dịch bất động sản thông qua Sàn giao dịch góp phần làm tăng tính minh bạch và thuận lợi cho các bên mua bán bất động sản. Đây là phương thức giao dịch chuyên nghiệp cho hoạt động môi giới, kinh doanh bất động sản.

Theo quy định của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2006 thì chủ đầu tư phải bán hàng qua Sàn giao dịch bất động sản.

Tuy nhiên, qua thời gian áp dụng quy định này, Sàn giao dịch bất động sản được mở nhiều nhưng chất lượng và hiệu quả hoạt động còn nhiều hạn chế, trở ngại, lãng phí trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Chính vì vậy, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đã bãi bỏ quy định bắt buộc phải giao dịch bất động sản qua sàn.

Theo đó, hiện nay người mua nhà có quyền tự do lựa chọn giao dịch qua trung gian là các Sàn giao dịch bất động sản hoặc tiếp cận trực tiếp chủ đầu tư. Việc quy định theo hướng mở này nhằm tạo sự linh động trong hoạt động mua bán bất động sản và góp phần thúc đẩy thị trường kinh doanh bất động sản phát triển.

1.1.4. Phân loại hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Trong sự đa dạng của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hiện nay, dựa vào những dấu hiệu đặc trưng có thể phân hợp đồng MBCHCC thành các loại sau đây:

- Dựa vào mục đích của hợp đồng, hợp đồng mua bán căn hộ chung cư có thể được phân loại thành:

+ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với mục đích để ở: Đây là loại hợp đồng khá phổ biến vì nhu cầu về nhà ở đang ngày càng tăng theo sự gia tăng dân số ở nước ta hiện nay. Ở các đô thị, thành phố lớn do lượng cầu về nhà ở vượt xa so với lượng cung, đồng thời quỹ đất đô thị để xây nhà không tăng nên căn hộ chung cư là một giải pháp hợp lý nhằm tạo thêm nhiều nơi ở cho người dân.

+ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nhằm mục đích kinh doanh: Căn hộ chung cư ngoài mục đích là để ở thì bản chất của nó là một loại tài sản. Do vậy pháp luật vẫn cho phép các bên có thể giao kết loại hợp đồng này với hình thức mua đi bán lại nhằm mục tiêu sinh lời. Do vậy, pháp luật cũng có những quy định cho phép chuyển nhượng căn hộ chung cư kể cả chung cư dự án và chung cư đã được cấp Giấy chứng nhận sở hữu. Hơn nữa, từ hoạt động chuyển nhượng căn hộ chung cư đã góp phần làm phong phú và tăng lượng cung cầu trên thị trường kinh doanh bất động sản.

- Dựa vào đối tượng của hợp đồng, hợp đồng mua bán căn hộ chung cư có thể được phân loại thành:

+ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là tài sản hình thành trong tương lai: Đây là loại hợp đồng mua bán có đối tượng là căn hộ chung cư dự án. Đó có thể là căn hộ chung cư chưa được hình thành vào thời điểm giao kết hợp đồng những chắc chắn sẽ

có trong tương lai hoặc là căn hộ đã hình thành trên thực tế nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại thời điểm giao kết hợp đồng.

+ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đã có Giấy chứng nhận quyền ở hữu: Đối với loại hợp đồng này thì căn hộ chung cư là đối tượng của hợp đồng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho chủ sở hữu.

- Dựa vào phương thức thanh toán, hợp đồng mua bán căn hộ chung cư có thể được phân loại thành:

+ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo phương thức trả tiền một lần: Đây là hợp đồng mà bên mua và bên bán căn hộ chung cư thỏa thuận về việc bên mua sẽ thanh toán toàn bộ số tiền cho bên bán trong một lần duy nhất.

+ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo phương thức trả chậm, trả dần theo tiến độ xây dựng: Trong loại hợp đồng này thì bên mua và bên bán có thỏa thuận về việc thanh toán tiền mua theo số lần và trong khoảng thời gian nhất định theo tiến độ xây dựng. Trong thời gian trả dần bên mua chưa có quyền sử dụng căn hộ, quyền này sẽ được chuyển giao từ bên bán cho bên mua khi bên bán đã hoàn thành các hạng mục xây dựng và điều kiện bàn giao nhà chung cư theo quy định của pháp luật, bên mua được nhận nhà khi đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng.

+ Hợp đồng thuê mua căn hộ chung cư: Đây là loại hợp đồng mà bên thuê mua sẽ trở thành chủ sở hữu căn hộ chung cư đang thuê mua sau khi trả hết tiền thuê mua theo hợp đồng thuê mua.

Quá trình xác lập hợp đồng có ý nghĩa rất quan trọng, các bên tự do ý chí, các bên có quá trình đàm phán các điều khoản của hợp đồng, các nội dung quy định trong hợp đồng cụ thể, chính xác, rõ nghĩa,...vv sẽ là tiền đề cơ bản để hợp đồng đạt được mục đích. Tuy nhiên, trong thực tế hợp đồng MBCHCC thường ít có quá trình đàm phán điều khoản hợp đồng, người mua chủ yếu quan tâm đến điều khoản giá cả và thời điểm bàn giao căn hộ, còn những nội dung khác sử dụng nguyên mẫu hợp đồng do chủ đầu tư (bên bán) đưa ra. Chính vì vậy, trong quá trình thực hiện hợp đồng đã nảy sinh rất nhiều tranh chấp, có những loại tranh chấp xảy ra ở hầu hết các hợp đồng MBCHCC trong thời gian qua đang chưa tìm ra cơ chế giải quyết có hiệu quả.

1.2. Những vấn đề lý luận chung về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

1.2.1. Khái quát về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

1.2.1.1. Khái quát về tranh chấp hợp đồng MBCHCC

Tranh chấp hợp đồng được hiểu là những xung đột, bất đồng, mâu thuẫn giữa các bên tham gia quan hệ hợp đồng với nhau liên quan đến việc thực hiện hay không thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng[1.tr.120]. Sự bất đồng ý kiến về việc đánh giá hành vi vi phạm hoặc cách thức giải quyết hậu quả phát sinh từ việc vi phạm quyền, nghĩa vụ trong hợp đồng cũng được xem là tranh chấp hợp đồng.

Từ đó, có thể khái quát hóa *tranh chấp hợp đồng MBCHCC là những xung đột, bất đồng, mâu thuẫn giữa bên bán và bên mua căn hộ chung cư với nhau liên quan đến việc thực hiện hay không thực hiện các quyền và nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng MBCHCC.*

Về mặt bản chất tranh chấp hợp đồng MBCHCC là việc các bên bất đồng quan điểm, xung đột về cách thức giải quyết những yếu tố phát sinh trong quan hệ hợp đồng, những yếu tố này có thể là hành vi hành động, hành vi không hành động hoặc hành động không đúng, không đầy đủ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bên kia trong quan hệ hợp đồng làm cho mục đích hợp đồng không đạt được hoặc có nguy cơ không đạt được.

Tranh chấp hợp đồng MBCHCC khác với vi phạm hợp đồng MBCHCC. Vi phạm hợp đồng là hành vi pháp lý của các bên đã xử sự trái với các điều khoản được cam kết trong hợp đồng. Còn tranh chấp hợp đồng là sự bất đồng quan điểm, xung đột giữa các bên về hành vi vi phạm hợp đồng hoặc cách thức giải quyết hậu quả phát sinh từ sự vi phạm đó và được thể hiện ra bên ngoài. Cho nên, không phải cứ khi nào có vi phạm hợp đồng thì khi đó có tranh chấp mà đôi khi sự vi phạm hợp đồng diễn ra trước và tranh chấp hợp đồng lại là sự kiện diễn ra sau đó một thời gian nhất định. Đôi khi có sự vi phạm hợp đồng nhưng không có sự tranh chấp xảy ra vì các bên không bày tỏ ra bên ngoài về sự bất đồng hay xung đột lợi ích giữa họ với nhau bằng các hành vi phản kháng cụ thể có giá trị chứng cứ.

Đặc điểm của tranh chấp hợp đồng MBCHCC thường là các tranh chấp phát sinh từ việc mua bán nhà hình thành trong tương lai, tại thời điểm giao dịch mua bán chưa thể kiểm tra xác nhận. Tranh chấp xảy ra từ việc thực hiện hợp đồng MBCHCC

theo mẫu do bên bán soạn thảo sẵn và đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ người tiêu dùng, bên mua nhà không có sự đàm phán về các điều khoản của hợp đồng. Ngoài ra, tranh chấp thường diễn ra giữa nhiều người mua nhà với bên bán về cùng một hoặc một số nội dung quy định trong hợp đồng, có tranh chấp “mang tính tập thể”.

Dựa vào đặc điểm tranh chấp, có thể chia tranh chấp hợp đồng MBCHCC thành các loại như sau: tranh chấp về hình thức hợp đồng; tranh chấp về nội dung hợp đồng; tranh chấp về cơ sở pháp lý để xác định về đối tượng của hợp đồng.

Tranh chấp về hình thức hợp đồng MBCHCC là các tranh chấp liên quan đến các quy định của pháp luật về điều kiện hình thức của hợp đồng. Các tranh chấp về hình thức hợp đồng như là: chủ thể ký hợp đồng (bên bán) không có thẩm quyền; chủ thể ký hợp đồng (bên mua) không có hoặc đang bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; các bên ký hợp đồng không tự nguyện, bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép; hợp đồng không có công chứng, chứng thực (trong trường hợp chuyển nhượng lại hợp đồng),...vv.

Tranh chấp về nội dung hợp đồng MBCHCC được hiểu là các tranh chấp liên quan đến các điều khoản thuộc nội dung hợp đồng. Các tranh chấp về nội dung hợp đồng như là: diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng căn hộ; cách tính diện tích căn hộ theo thông thủy hay theo tim tường; tranh chấp về tiến độ xây dựng, bàn giao nhà; tranh chấp về chất lượng nhà chung cư, chất lượng và thiết bị trong căn hộ chung cư; tranh chấp về điều khoản thanh toán; tranh chấp về phí bảo trì nhà chung cư;...vv.

Tranh chấp về cơ sở pháp lý là sự tranh chấp của các bên trong quan hệ hợp đồng về việc áp dụng pháp luật trong quá trình thực hiện hợp đồng và giải quyết các tranh chấp phát sinh từ hợp đồng. Các quy định của pháp luật không rõ ràng, có nhiều cách hiểu, quy định theo hướng tùy nghi theo sự lựa chọn của các bên trong quan hệ hợp đồng đã dẫn đến những tranh chấp hợp đồng.

1.2.1.2. Khái quát về giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC

Giải quyết tranh chấp hợp đồng được hiểu là việc áp dụng các phương pháp, cách thức, các trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật để loại trừ các tranh chấp, khôi phục lại quyền, lợi ích và đền bù thiệt hại cho bên bị vi phạm[8].

Trong các văn bản quy phạm pháp luật không có các quy định, định nghĩa về giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC, tuy nhiên từ góc độ bản chất của giải quyết tranh chấp hợp đồng nói chung, ta có thể khái quát thành khái niệm về giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC là các *phương pháp, cách thức hay các hoạt động nhằm*

điều chỉnh, loại trừ các xung đột, các bất đồng, các mâu thuẫn trong quan hệ hợp đồng MBCHCC để khắc phục, khôi phục lại quyền và lợi ích nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong quan hệ hợp đồng, bảo vệ trật tự kỷ cương của xã hội.

Giao dịch mua bán căn hộ chung cư có thể là giao dịch dân sự khi mục đích mua nhà để ở và cũng có thể là giao dịch kinh doanh, thương mại khi mục đích mua nhà sau đó bán lại để kiếm lợi nhuận. Tuy nhiên, kể cả là giao dịch dân sự hay kinh doanh, thương mại thì phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng cũng được thực hiện thông qua một số các phương pháp, cách thức nhất định. Các phương pháp giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC có thể áp dụng là: giải quyết bằng hòa giải, thương lượng; giải quyết thông qua Trọng tài; giải quyết bằng Tòa án. Việc lựa chọn giải quyết tranh chấp bằng phương thức nào là do sự thỏa thuận của các bên trên cơ sở hợp đồng hoặc sự thống nhất lựa chọn khi tranh chấp xảy ra.

Đặc thù của giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC thường được thực hiện thông qua thương lượng. Các bên gặp nhau thương lượng trực tiếp hoặc thương lượng thông qua người được ủy quyền như Luật sư,... Có rất ít trường hợp tranh chấp hợp đồng MBCHCC được khởi kiện ra Tòa án để giải quyết.

Cách thức giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC được cụ thể hóa trong Luật Nhà ở. Theo quy định tại Điều 177 Luật Nhà ở năm 2014 về: Giải quyết tranh chấp nhà ở thì: “Nhà nước khuyến khích các bên giải quyết tranh chấp về nhà ở thông qua hoà giải. Tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở, tranh chấp liên quan đến hợp đồng về nhà ở do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.”

Hợp đồng MBCHCC với tư cách là một quan hệ dân sự nên trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC tại Tòa án trong giai đoạn 2010-2015 được thực hiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011) và trong giai đoạn tới đây sẽ được thực hiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (có hiệu lực từ ngày 1/7/2016).

1.2.2. Các phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

1.2.2.1. Giải quyết tranh chấp bằng thương lượng, hòa giải.

Giải quyết tranh chấp bằng thương lượng là hình thức giải quyết tranh chấp các bên tranh chấp cùng nhau bàn bạc và đi đến thỏa thuận một cách thức giải quyết tranh chấp mà không cần đến sự tác động hay giúp đỡ của người thứ ba [8] . Nếu việc thương lượng thành công hai bên sẽ đạt đến một sự thỏa thuận. Thỏa thuận này được

thừa nhận như một hợp đồng, sự thống nhất ý chí giữa các bên, là “luật” giữa các bên và các bên phải có nghĩa vụ thực hiện.

Giải quyết tranh chấp bằng hòa giải là hình thức giải quyết tranh chấp thông qua sự tham gia của bên thứ ba, bên thứ ba đóng vai trò trung gian để hỗ trợ hoặc thuyết phục các bên tranh chấp tìm kiếm các giải pháp nhằm chấm dứt mâu thuẫn, bất đồng, xung đột.... Bên trung gian đóng vai trò hỗ trợ các bên đi đến giải pháp có lợi nhất cho cả các bên, có khi bên trung gian hòa giải thuyết phục đôi bên chấp nhận giải pháp do họ đề ra để đi đến chấm dứt tranh chấp[8] .

Việc thương lượng, hòa giải nhìn chung luôn được khuyến khích khi xảy ra bất cứ một vụ tranh chấp hợp đồng nào nhằm giải quyết một cách nhẹ nhàng nhất vụ việc. Việc thương lượng hòa giải có thể do các bên chủ động gặp gỡ nhau để giải quyết nhưng nhiều trường hợp phải do Tòa án hoặc cơ quan Trọng tài thương mại hòa giải.

Việc thương lượng, hòa giải nếu đạt được kết quả thì sẽ có nhiều lợi ích cho các bên như không phải nộp án phí, vẫn giữ được mối quan hệ tốt giữa các bên, mục đích hợp đồng sẽ đạt được. Thông thường việc thương lượng – hòa giải chỉ đạt kết quả phụ thuộc vào thiện chí của các bên tranh chấp và uy tín, kinh nghiệm, kỹ năng của trung gian hòa giải, quyết định cuối cùng của việc giải quyết tranh chấp không phải của trung gian hòa giải mà hoàn toàn phụ thuộc các bên tranh chấp.

Hình thức giải quyết tranh chấp bằng hòa giải có nhiều ưu điểm như thủ tục giải quyết được tiến hành nhanh gọn, các bên có quyền tự định đoạt, lựa chọn bất kỳ người nào làm trung gian hòa giải cũng như địa điểm tiến hành hòa giải. Các bên tranh chấp không bị gò bó về mặt thời gian như trong thủ tục tố tụng tại tòa án. Hòa giải mang tính thân thiện nhằm tiếp tục giữ gìn và phát triển các mối quan hệ hợp tác vì lợi ích của cả hai bên do hòa giải có thể giúp cho các bên dàn xếp vụ việc mà không bên nào cảm thấy mình bị thua cuộc, tránh được tình trạng đối đầu, thắng thua như phương thức giải quyết tranh chấp bằng khởi kiện tại tòa án.

Mặc dù vậy, giải quyết tranh chấp bằng hòa giải cũng có những nhược điểm nhất định: Việc hòa giải có được tiến hành hay không phụ thuộc vào sự nhất trí của các bên, hòa giải viên không có quyền đưa ra một quyết định ràng buộc hay áp đặt bất cứ vấn đề gì đối với các bên tranh chấp. Thủ tục này ít được sử dụng nếu các bên không có sự tin tưởng với nhau.

1.2.2.2. Giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài.

Giải quyết tranh chấp bằng trọng tài là một phương thức giải quyết tranh chấp, theo đó các bên thỏa thuận đưa những tranh chấp ra trước một trọng tài viên hoặc hội đồng trọng tài để giải quyết và trọng tài sau khi xem xét vụ việc sẽ đưa ra một phán quyết ràng buộc các bên tranh chấp. Giải quyết tranh chấp hợp đồng bằng trọng tài là hình thức giải quyết tranh chấp thông qua hoạt động của trọng tài viên, với tư cách là một bên thứ ba độc lập nhằm chấm dứt các xung đột bằng cách đưa ra một phán quyết buộc các bên tham gia tranh chấp phải thực hiện[11].

Trình tự và thủ tục giải quyết tranh chấp được tiến hành theo theo tổ tụng trọng tài. Trọng tài được giải quyết các vụ việc dân sự trừ những trường hợp luật quy định phải được giải quyết bởi một cơ quan tài phán khác.

Giải quyết tranh chấp thông qua Trọng tài có những ưu điểm như là: thủ tục Trọng tài đơn giản, nhanh chóng, ít tốn thời gian, tiền bạc các bên. Quyết định của Trọng tài là quyết định chung thẩm nên có giá trị bắt buộc đối với các bên (do đó các bên không thể kháng cáo quyết định). Quyền chỉ định trọng tài viên giúp các bên lựa chọn được Trọng tài viên giỏi, nhiều kinh nghiệm, am hiểu sâu sắc về vấn đề tranh chấp, qua đó việc giải quyết tranh chấp được nhanh chóng, chính xác.

Tuy nhiên, giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài cũng có những hạn chế nhất định, như là: Trọng tài không phải là cơ quan tài phán nhà nước nên có thể gặp khó khăn trong quá trình giải quyết tranh chấp khi cần xác minh thu thập chứng cứ, triệu tập nhân chứng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời, áp dụng các biện pháp cưỡng chế thi hành quyết định. Thực tế, trong các tranh chấp hợp đồng MBCHCC cho đến nay chưa có trường hợp nào được giải quyết tranh chấp thông qua Trọng tài.

1.2.2.3. Giải quyết tranh chấp bằng Tòa án

Toà án cơ quan tư pháp thực hiện quyền xét xử. Tòa án nhân danh quyền lực Nhà nước để đưa ra phán quyết buộc các bên có nghĩa vụ phải thi hành, kể cả bằng sức mạnh cưỡng chế của Nhà nước. Bên được coi là bị vi phạm trong quan hệ tranh chấp thường tìm đến sự trợ giúp của tòa án như một giải pháp để bảo vệ có hiệu quả các quyền, lợi ích của mình khi họ không đạt được trong việc sử dụng cơ chế thương lượng hoặc hoà giải và cũng không muốn đưa vụ tranh chấp của họ để giải quyết bằng trọng tài. Giải quyết tranh chấp bằng Tòa án là hình thức giải quyết tranh chấp được thực hiện bởi một bên thứ ba có quyền tài phán Nhà nước đó là Tòa án thực hiện.

Tòa án khi giải quyết tranh chấp thông qua 2 cấp xét xử đó là cấp xét xử sơ thẩm và cấp xét xử phúc thẩm. Trường hợp có những sai sót, vi phạm trong quá trình xét xử thì có thể được kiến nghị giám đốc thẩm hoặc tái thẩm theo quy định của pháp luật.

Giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC là giải quyết tranh chấp trong quan hệ dân sự, do vậy Tòa án áp dụng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự để giải quyết tranh chấp trên cơ sở các nguyên tắc sau:

- Nguyên tắc tôn trọng quyền quyết định và tự định đoạt của các đương sự;
- Nguyên tắc bình đẳng trước pháp luật;
- Nguyên tắc Tòa án không tiến hành điều tra mà chỉ xác minh, thu thập chứng cứ;
- Nguyên tắc hòa giải trong giải quyết tranh chấp;
- Nguyên tắc giải quyết vụ án nhanh chóng, kịp thời đảm bảo khắc phục kịp thời các thiệt hại cho bên bị vi phạm.

Phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng bằng Tòa án có các ưu điểm sau:

- Tòa án là cơ quan xét xử nhân danh nhà nước nên bản án quyết định của tòa được đảm bảo thi hành bằng sức mạnh cưỡng chế nhà nước. Sau khi bản án, quyết định có hiệu lực thì cơ quan thi hành án là cơ quan chuyên trách và có đầy đủ bộ máy, phương tiện để thi hành bản án, quyết định đó.

- Giải quyết bằng tòa án có thể qua nhiều cấp xét xử vì thế đảm bảo bản án, quyết định đó được chính xác, công bằng, khách quan, đúng pháp luật.

- Tòa án mang quyền lực nhà nước nên có thẩm quyền nhất định trong việc thu thập chứng cứ, triệu tập nhân chứng áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời trong quá trình xét xử.

Phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng bằng Tòa án cũng có các nhược điểm sau:

- Tốn nhiều thời gian, công sức của các bên tham gia tố tụng. Nguyên tắc xét xử công khai sẽ làm cho các bên khó bảo vệ được bí mật kinh doanh hoặc uy tín của mình trong và sau quá trình xét xử.

- Đối với phương thức giải quyết cần tiến hành theo trình tự, thủ tục nên thường kéo dài. Việc thu thập và xác minh chứng cứ mất nhiều thời gian, các bên phải thường xuyên đi lại theo quá trình tố tụng của Tòa án.

Kết luận Chương 1

Cùng với sự gia tăng số lượng giao dịch mua bán căn hộ chung cư, sự biến động về thị trường kinh doanh bất động sản đã làm bộc lộ những điểm chưa phù hợp, chưa chặt chẽ trong các hợp đồng MBCHCC trong thời gian qua. Hơn nữa, do tính chất đặc thù của hợp đồng MBCHCC là loại hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai, nên bản thân hợp đồng đã tồn tại nhiều yếu tố rủi ro, yếu tố chưa được xác định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng nên dễ xảy ra bất đồng, tranh chấp trong quá trình thực hiện hợp đồng.

Tranh chấp hợp đồng MBCHCC xảy ra là điều khó tránh khỏi, do vậy việc giải quyết tranh chấp hợp đồng là một đòi hỏi mang tính tất yếu và cần thiết. Pháp luật quy định về các phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng để các bên lựa chọn như: Hòa giải, thương lượng; Trọng tài; Tòa án. Việc lựa chọn giải quyết tranh chấp hợp đồng bằng hình thức nào là tùy thuộc vào ý chí của các bên khi xác lập hợp đồng. Nếu xảy ra tranh chấp, các bên có thể lựa chọn một hoặc một số phương thức giải quyết tranh chấp theo sự xác định của hợp đồng. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, trong thực tiễn thực hiện hợp đồng MBCHCC có nhiều tranh chấp xảy ra nhưng việc sử dụng điều khoản của hợp đồng, áp dụng các quy định của pháp luật tại thời điểm đó cũng rất khó có thể giải quyết được tranh chấp một cách có hiệu quả. Nhiều tranh chấp về hợp đồng MBCHCC đã xảy ra, kéo dài hàng năm, nhiều năm mà vẫn chưa được giải quyết triệt để. Vậy, phải chăng có nguyên nhân do các điều khoản của hợp đồng chưa phản ánh đúng ý chí của các bên hay do các quy định của pháp luật chưa phù hợp điều chỉnh quan hệ hợp đồng và giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC? Do vậy, việc nghiên cứu thực trạng tranh chấp và giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC có ý nghĩa quan trọng góp phần làm sáng tỏ vấn đề thực tế đã và đang diễn ra.

Chương 2

THỰC TRẠNG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ TRONG CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TỪ THỰC TIỄN XÉT XỬ CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

2.1. Tình hình tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại tại Hà Nội

2.1.1. *Khái quát chung về tình hình tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*

Cùng với sự phát triển kinh tế xã hội của Việt Nam nói chung và của Hà Nội nói riêng, ngày càng nhiều dự án phát triển nhà ở thương mại được triển khai để cung cấp nơi ở cho người dân. Cùng với sự tăng lên về số lượng dự án nhà chung cư, các giao dịch mua bán căn hộ chung cư cũng diễn ra khá sôi động trên địa bàn thành phố Hà Nội. Theo thống kê của Bộ Xây dựng năm 2011, nhà chung cư chiếm tỷ trọng 4% tổng số nhà ở đô thị của cả nước. Trong đó, Hà Nội là địa phương có tỷ lệ nhà chung cư cao nhất cả nước chiếm 16,64%, thành phố Hồ Chí Minh là 6,13%[46]. Số lượng giao dịch mua bán căn hộ chung cư tại Hà Nội cũng rất lớn, là một trong hai thành phố có số lượng giao dịch mua bán căn hộ chung cư nhiều nhất cả nước. Theo Báo cáo thống kê của Hiệp hội bất động sản Việt Nam (VNREA) từ tháng 1 năm 2015 đến tháng 12 năm 2015, số lượng giao dịch thành công mua bán căn hộ chung cư ở Hà Nội trung bình là 1.190 giao dịch/tháng[46]. Bên cạnh số lượng giao dịch lớn, Hà Nội cũng được biết đến là một nơi có số lượng tranh chấp về nhà chung cư, đặc biệt là tranh chấp hợp đồng MBCHCC diễn ra phổ biến và diễn biến phức tạp trong những năm gần đây.

Không có một báo cáo thống kê đầy đủ nào về số lượng tranh chấp, nhưng theo tổng hợp thông tin của Hiệp hội bất động sản Việt Nam (VNREA) tháng 8/2015, Hà Nội có tới 32 dự án nhà chung cư đang thi công thì ngừng thực hiện trong một thời gian dài[43]. Các dự án này hầu hết khởi công vào năm 2010, 2011, 2012 và đã hoàn thành xây dựng phần nền móng. Các dự án này đã và đang trong quá trình bán căn hộ cho khách hàng, nhưng vì thiếu vốn nên không thể tiếp tục xây dựng và hoàn thiện. Cụ thể:

Quận/Huyện	Dự án chung cư		Tiến độ xây dựng	Tình trạng hiện tại
	Số thứ tự	Tên dự án		
Ba Đình	1	Chung cư 18 Thụy Khuê	đang xây đến tầng 17	ngừng thi công
	2	Tổ hợp chung cư 343 Đội Cấn	thi công xong tầng hầm	ngừng thi công
	3	Chung cư 134 Đốc Ngữ	thi công đến tầng 2	ngừng thi công
Đống Đa	4	Chung cư Giảng Võ	thi công xong móng	ngừng thi công
	5	Chung cư 131 Thái Hà	thi công xong phần thô	ngừng thi công
Hai Bà Trưng	6	Chung cư Crystal Tower	thi công xong phần thô	ngừng thi công
Tây Hồ	7	Chung cư The Link	thi công xong tầng hầm	ngừng thi công
	8	Sunset Tower	thi công xong tầng hầm	ngừng thi công
	9	Chung cư Phú Thượng	thi công xong tầng hầm	ngừng thi công
	10	Chung cư N02 Tây Hồ	thi công đến tầng 8	ngừng thi công
Cầu Giấy	11	Tổ hợp chung cư Sky Park Residence	thi công xong tầng hầm	ngừng thi công
	12	Chung cư Skyview Trần Thái Tông	thi công xong tầng hầm	ngừng thi công
	13	Chung cư AZ Lâm Viên	thi công xong phần thô	ngừng thi công
	14	Chung cư Thành An Tower	thi công xong móng	ngừng thi công
Thanh Xuân	15	Tổ hợp chung cư CIE-CMC Buiding	thi công xong tầng hầm	ngừng thi công
	16	Chung cư Bình đoàn 11	thi công xong móng	ngừng thi công
	17	Chung cư X2 Hạ Đình	thi công xong phần thô	ngừng thi công
Hoàng Mai	18	Chung cư 83 Ngọc	thi công xong	ngừng thi công

		Hồi	phần thô	
	19	Chung cư Tincorn Pháp Vân	thi công xong tầng hầm	ngừng thi công
	20	Chung cư Vĩnh Hoàng-Hadico 7	thi công xong phần thô	ngừng thi công
	21	Chung cư Sky Garden City	thi công đến tầng 7	ngừng thi công
	22	Chung cư K35 Tân Mai	thi công xong phần thô	ngừng thi công
Hà Đông	23	Tổ hợp chung cư Cleve-Deawooo	thi công đến tầng 5	ngừng thi công
	24	Chung cư Hanoi Time Tower	thi công đến tầng 4	ngừng thi công
	25	Tổ hợp chung cư Usilk City	thi công thân đến tầng 3	ngừng thi công
Bắc Từ Liêm	26	Tổ hợp chung cư Habico Tower	thi công đến tầng 8	ngừng thi công
Nam Từ Liêm	27	Chung cư Handud (Khu đô thị Mỹ Trì)	thi công xong phần thô	ngừng thi công
	28	Tổ hợp chung cư Mỹ Đình Pearl SSG	thi công xong tầng hầm	ngừng thi công
	29	Chung cư Scitech Tower	thi công xong tầng hầm	ngừng thi công
	30	Chung cư CT2E Đài Phát sóng Mỹ Trì	thi công xong tầng hầm	ngừng thi công
Long Biên	31	Chung cư D12	thi công xong phần thô	ngừng thi công
	32	Tổ hợp chung cư Berriver Long Biên	thi công xong phần thô	ngừng thi công

Nguồn: Thông tin tổng hợp của VNREA tháng 8/2015

Từ bản tổng hợp thống kê cho thấy, Hà Nội đang có rất nhiều dự án bên bán (chủ đầu tư) đang vi phạm nghĩa vụ hợp đồng về thời hạn bàn giao nhà. Nếu tính trung bình mỗi dự án có 450 căn hộ thì 32 dự án này sẽ có 14.400 căn hộ. Điều đó có nghĩa rằng có thể có đến 14.400 hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đang trong tình trạng có tranh chấp.

Bên cạnh tranh chấp về chậm bàn giao nhà, còn có rất nhiều loại tranh chấp khác đang diễn ra với các hợp đồng MBCHCC trên địa bàn thành phố Hà Nội. Theo tổng kết đưa ra tại Hội thảo trao đổi giải quyết tranh chấp nhà chung cư do Sở xây dựng Hà Nội tổ chức năm 2014, tại Hà Nội đã xảy ra 14 loại tranh chấp liên quan đến chung cư [46]:

- “1. Chủ đầu tư chưa đủ điều kiện nhưng vẫn huy động vốn, khách hàng đòi lại tiền, chủ đầu tư không có khả năng hoặc không muốn hoàn trả;*
- 2. Tranh chấp về thời hạn bàn giao nhà, điều kiện bàn giao nhà;*
- 3. Chủ đầu tư niêm yết giá, tham chiếu trị giá thanh toán theo USD, khách hàng phản đối, chủ đầu tư không giao nhà, hoặc khách hàng đòi hủy hợp đồng;*
- 4. Tranh chấp về diện tích và cách xác định diện tích căn hộ chung cư*
- 5. Tranh chấp về nội dung thiết kế, chất lượng căn hộ chung cư;*
- 6. Tranh chấp quyền sở hữu chung, sở hữu riêng trong nhà chung cư.*
- 7. Tranh chấp về phí quản lý và cách thức quản lý chung cư.*
- 8. Tranh chấp về các vấn đề bảo trì, bảo hành chất lượng nhà chung cư.*
- 9. Khách hàng không chịu trả tiền đúng tiến độ, chủ đầu tư lâm vào tình trạng khó khăn tài chính, chậm tiến độ.*
- 10. Khi giá nhà đất trên thị trường tăng, chủ đầu tư đòi khách hàng trả thêm tiền mới giao nhà.*
- 11. Tranh chấp về việc cung cấp dịch vụ độc quyền như điện, nước, internet, vệ sinh, bảo vệ..*
- 12. Tranh chấp liên quan đến việc xác định nghĩa vụ và mức nộp tiền sử dụng đất.*
- 13. Chủ đầu tư không giao giấy tờ chủ quyền nhà cho khách hàng theo cam kết và theo luật định.*
- 14. Tranh chấp liên quan đến cải tạo, phá dỡ chung cư cũ.”*

Từ những báo cáo, tổng hợp thông tin trên có thể khẳng định, có rất nhiều tranh chấp hợp đồng MBCHCC đã và đang xảy ra trong hoạt động mua bán căn hộ chung cư. Với một nội dung tranh chấp nhưng có thể cùng xảy ra với rất nhiều hợp đồng MBCHCC trong cùng một dự án nhà chung cư đó. Việc giải quyết tranh chấp đối với một nội dung cụ thể của một bên trong quan hệ hợp đồng nhưng lại liên quan đến rất

nhiều người mua nhà trong dự án nhà chung cư đó. Do vậy, các tranh chấp thường diễn ra mang tính tập thể, việc giải quyết tranh chấp là rất phức tạp, khó đạt được sự thỏa thuận trực tiếp đòi hỏi cần có bên trung gian đứng ra thương lượng giải quyết.

Về tính chất, mức độ tranh chấp: Tranh chấp hợp đồng MBCHCC có tính chất là tranh chấp trực tiếp giữa bên bán và bên mua. Bên được coi là bị vi phạm đưa ra các yêu cầu, đòi hỏi bên kia thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, phạt vi phạm hợp đồng, bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng. Mức độ tranh chấp là đối kháng, gay gắt nên rất khó đạt được kết quả thông qua hòa giải giữa các bên. Biện pháp thương lượng trực tiếp hoặc thông qua bên thứ ba như Luật sư để đứng ra làm trung gian thương lượng, đàm phán thường được sử dụng nhiều nhất khi giải quyết các tranh chấp này. Trong trường hợp bên được coi là vi phạm không có thiện chí hoặc chối bỏ trách nhiệm thì việc thương lượng rất khó thành công, bên được coi là bị vi phạm chỉ còn cách là nộp đơn khởi kiện ra Tòa để giải quyết và thông qua Tòa án để yêu cầu bên vi phạm thực hiện hợp đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Về quy mô tranh chấp: Tranh chấp hợp đồng MBCHCC diễn ra phổ biến ở rất nhiều dự án nhà chung cư. Các tranh chấp thường mang tính tập thể nhiều người mua nhà tranh chấp với chủ đầu tư (bên bán) trong cùng một dự án nhà. Bên được coi là bị vi phạm (bên mua) thường kêu gọi, tập hợp nhiều người mua nhà trong dự án đó lại với nhau để tạo thành sức mạnh tập thể thực hiện việc đàm phán, đưa ra các yêu cầu đối với bên được coi là vi phạm (bên bán). Do vậy, các tranh chấp về hợp đồng MBCHCC thường diễn ra với quy mô lớn, bên được coi là bị vi phạm có xu hướng liên kết với nhau tạo thành làn sóng phản đối, đưa ra yêu cầu giải quyết tranh chấp tập thể.

2.1.2. Một số tranh chấp phổ biến về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn thành phố Hà Nội

Trong thời gian gần đây, các tranh chấp về chung cư xảy ra rất nhiều, đặc biệt là tranh chấp về hợp đồng MBCHCC. Các tranh chấp xảy ra rất đa dạng, phức tạp liên quan đến nhiều khía cạnh của hợp đồng. Có những tranh chấp về hình thức của hợp đồng; tranh chấp về nội dung của hợp đồng; tranh chấp về cơ sở pháp lý để thực hiện hợp đồng. Rất nhiều loại tranh chấp về hợp đồng MBCHCC xảy ra, nhưng phổ biến nhất là các loại tranh chấp sau đây:

2.1.2.1. Tranh chấp về sử dụng ngoại tệ trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Nội dung tranh chấp: hợp đồng MBCHCC, điều khoản thanh toán có áp dụng ngoại tệ làm đơn giá bán, giá trị thanh toán hoặc tham chiếu tỷ giá ngoại tệ để tính giá thanh toán... Bên mua cho rằng, quy định này vi phạm pháp luật nên đề nghị hủy hợp đồng, yêu cầu trả lại tiền đã nộp. Tuy nhiên, bên bán không đồng ý với đề nghị đó nên dẫn đến tranh chấp.

Thực trạng tranh chấp: trong những năm 2006 đến 2009, nhiều dự án chung cư cao cấp đã chào bán, ký hợp đồng, thanh toán bằng ngoại tệ USD. Có dự án sử dụng ngoại tệ USD để tham chiếu giá bán, nếu tỷ giá USD/VNĐ biến động thì số tiền thanh toán sẽ được tính theo tỷ giá quy đổi USD/VNĐ tại thời điểm đó để thanh toán. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên bán cho rằng quy định như vậy là vi phạm quy định về quản lý ngoại hối nên đề nghị Tòa tuyên hủy hợp đồng do vô hiệu và yêu cầu bên bán trả lại tiền đã nộp cho bên mua.

Các dự án điển hình như: Dự án tổ hợp chung cư Keangnam Landmark Tower, Dự án tổ hợp chung cư Usilk City Hà Đông, Chung cư Euro Land-Làng Việt Kiều Châu Âu, Tổ hợp chung cư Residentials Dương Nội, Chung cư Cleve Deawoo- Khu đô thị Văn Phú...

2.1.2.2. Tranh chấp về thời hạn bàn giao nhà, điều kiện bàn giao nhà

Nội dung tranh chấp: hợp đồng MBCHCC có quy định về tiến độ xây dựng và thời hạn bàn giao nhà. Tuy nhiên, có rất nhiều dự án chung cư đã không được hoàn thành và bàn giao nhà theo đúng tiến độ cam kết trong hợp đồng đã dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Thực trạng tranh chấp: nhiều dự án vì lý do chủ quan từ phía chủ đầu tư nên đã không tiến hành xây dựng và bàn giao theo tiến độ cam kết trong hợp đồng. Tình trạng xây dựng chậm tiến độ, dừng không xây dựng mà không có thông báo cho bên mua nhà đã xảy ra phổ biến. Nhiều dự án chung cư do chủ đầu tư yếu kém về năng lực thi công, chiếm dụng vốn bán nhà để thực hiện vào mục đích khác,..vv đã làm cho dự án không thể tiếp tục thực hiện và bàn giao theo đúng tiến độ.

Các dự án điển hình như: Chung cư Sparks- Khu đô thị Dương Nội, Chung cư HH1-105 Trường Chinh, Chung cư Tricon Tower- Dự án Splandora Hoài Đức. Đặc

biệt có các dự án khởi công xây dựng từ năm 2009, dự kiến giao nhà năm 2013 nhưng đến nay vẫn là những dự án treo chưa thể bàn giao được như: Dự án Usilk City Hà Đông, Hà Nội; Chung cư Clave Deawoo- Khu đô thị Văn Phú...

2.1.2.3. Tranh chấp về cách xác định diện tích căn hộ chung cư

Nội dung tranh chấp: là việc bên mua và bên bán bất đồng quan điểm về cách xác định diện tích căn hộ chung cư. Mặc dù trong hợp đồng MBCHCC có quy định về nội dung này, nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng, đặc biệt là thực hiện nghĩa vụ thanh toán bên mua cho rằng mình bị thiệt vì diện tích căn hộ được sử dụng nhỏ hơn diện tích phải trả tiền, những phần diện tích thuộc cột chịu lực tòa nhà, hộp kỹ thuật, tường bao ngoài tòa nhà thuộc sở hữu chung nhà chung cư nhưng người mua nhà vẫn phải trả tiền cho phần diện tích đó là không thỏa đáng.

Thực trạng tranh chấp: pháp luật quy định có hai cách xác định diện tích căn hộ chung cư là tính theo phương pháp tính thông thủy hoặc tính tường. Hợp đồng MBCHCC thường quy định cách xác định diện tích sàn căn hộ chung cư theo cách tính tính tường để xác định diện tích căn hộ. Phương pháp tính tường là phương thức tính diện tích căn hộ được đo và xác định từ tính tường chung và tính tường bao ngoài của căn hộ nên cho ra kết quả lớn hơn so với cách tính thông thủy. Tuy nhiên, người mua cho rằng, tường chịu lực, cột, hộp kỹ thuật là sở hữu chung theo quy định của pháp luật nên người mua không được toàn quyền sở hữu nên không phải trả tiền, chỉ trả tiền cho phần diện tích sử dụng trong lòng căn hộ. Tức là người mua chỉ phải trả tiền theo diện tích được xác định bởi cách tính thông thủy trong lòng căn hộ. Từ đó xảy ra sự bất đồng, tranh chấp giữa các bên trong thời gian qua.

Một số vụ việc tranh chấp điển hình: Dự án tổ hợp chung cư Keangnam Landmark Tower, Dự án Tổ hợp chung cư Spark- Khu đô thị Dương Nội, Dự án Chung cư Royal City Nguyễn Trãi, Dự án chung cư Khu đô thị Sala Hà Đông....

2.1.2.4. Tranh chấp về hợp đồng góp vốn dành quyền mua căn hộ chung cư

Nội dung tranh chấp: Khi dự án chung cư được phê duyệt, chủ đầu tư dự án huy động tài chính bằng hình thức vay vốn để xây dựng chung cư. Một trong những hình thức huy động vốn đó là kêu gọi cá nhân, tổ chức góp vốn xây chung cư và dành quyền mua căn hộ chung cư. Bên góp vốn cho rằng, đây là một hình thức mua bán căn hộ chung

cư khi dự án xây chung cư chưa đủ điều kiện được chào bán nhưng họ vẫn góp vốn và ký thỏa thuận dành quyền mua căn hộ. Tuy nhiên sau đó, bên mua không thể mua được căn hộ vì nhiều lý do như: bên nhận góp vốn không có căn hộ để bán, giá bán cao hai bên không thể thỏa thuận được... dẫn đến tranh chấp.

Thực trạng tranh chấp: Thông qua hình thức ký hợp đồng vay vốn, hợp đồng góp vốn mua căn hộ chung cư, các chủ đầu tư đã huy động vốn từ các cá nhân có mục đích mua nhà. Tuy nhiên, số tiền này không sử dụng đúng vào mục đích xây nhà mà sử dụng vào các mục đích khác dẫn đến chủ đầu tư không có nhà để bán, không trả lại được tiền cho bên cho vay hay bên góp vốn.

Một số dự án tranh chấp điển hình: Dự án chung cư N04 Khu đô thị hành lang đông tây Trần Duy Hưng- Trung Hòa, quận Cầu Giấy; Dự án Tổ hợp chung cư B5 Cầu Diễn, Dự án chung cư B5-Khu đô thị thành phố giao lưu, quận Nam Từ Liêm, Dự án Sky City, Láng Hạ, quận Đống Đa...

2.2. Thực trạng giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại từ thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

2.2.1. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

2.2.1.1. Nhận xét chung về pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC

Trong hệ thống quy phạm pháp luật thực định, chế định về nhà ở luôn chiếm một vị trí quan trọng và đang ngày càng được hoàn thiện với sự ra đời của một loạt các văn bản luật và dưới luật. Hiện nay các giao dịch về mua bán căn hộ chung cư chủ yếu được điều chỉnh bởi: Bộ luật dân sự; Luật Nhà ở năm 2014 (trước đó là Luật Nhà ở năm 2005, sửa đổi, bổ sung năm 2009), ngoài những quy định về nhà ở nói chung, có Chương VII quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư; Luật Xây dựng; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (trước đó là Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006); Luật Đất đai năm 2013 (trước đó là Luật Đất đai năm 2003); Luật Bảo vệ người tiêu dùng năm 2010... và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Bên cạnh đó còn có rất nhiều các văn bản cá biệt được ban hành để điều chỉnh những vấn đề liên quan đến loại hợp đồng MBCHCC. Cụ thể như là:

- Thông tư 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ xây dựng, trong đó có ban hành hợp đồng mẫu mua bán căn hộ chung cư thương mại.
- Thông tư 02/2016/TT-BXD ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng;
- Thông tư số 14/2008/TT-BXD ngày 02/06/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về phân hạng nhà chung cư;
- Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định giá và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư.
- Thông tư 10/2013/TT-BXD ngày 25/7/2013 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết về quản lý chất lượng công trình xây dựng.
- Quyết định 3185/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về công bố khung giá dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội ngày 14/6/2014.

Từ các văn bản pháp luật điều chỉnh liên quan đến chung cư như trên có thể thấy, để giải quyết được tranh chấp về chung cư nói chung và tranh chấp về hợp đồng MBCHCC nói riêng thì cần phải áp dụng rất nhiều quy định liên quan. Người áp dụng pháp luật phải tìm hiểu, phải hệ thống hóa được các quy định từ các luật và văn bản hướng dẫn luật đó thì mới áp dụng đúng pháp luật. Thực tế hiện nay cho thấy vì có rất nhiều văn bản pháp luật cùng điều chỉnh về chung cư nên có những quy định thừa, quy định chồng chéo làm ảnh hưởng không nhỏ đến quá trình áp dụng pháp luật.

2.2.1.2. *Pháp luật nội dung*

Các quy định pháp luật hiện hành đã cơ bản tạo ra nền tảng pháp lý cho việc xây dựng, mua bán, quản lý, sử dụng chung cư. Tuy nhiên, trong thời gian qua cũng có một số bất cập về pháp luật liên quan đến nhà chung cư. Sự bất hợp lý, sự chồng chéo, sự mâu thuẫn trong các quy định đã gây nên một số “xung đột” trong cách hiểu và áp dụng pháp luật liên quan đến nhà chung cư.

- * Một số xung đột trong cách hiểu, áp dụng pháp luật như là:
 - Quy định về sở hữu chung, sở hữu riêng trong nhà chung cư.

Bộ luật dân sự năm 2005 đã có Điều 225 quy định sở hữu chung trong nhà chung cư thì Luật Nhà ở năm 2005 cũng có quy định về sở hữu chung nhà chung cư theo hướng liệt kê diện tích thuộc sở hữu chung nhà chung (tại Khoản 3 Điều 70). Tiếp đến, Khoản 2 Điều 49 Nghị định 71/2010/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở năm 2005 lại một lần nữa quy định về sở hữu chung nhà chung cư theo hướng liệt kê lại từ Luật Nhà ở năm 2005 và có hướng dẫn thêm một số trường hợp như nơi để xe, các thiết bị sử dụng chung. Tuy nhiên, Nghị định hướng dẫn: *“Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) do chủ đầu tư quyết định **thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư hoặc thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư**”*.

Hướng dẫn này của Nghị định dẫn đến nhiều cách hiểu khác nhau, bên mua căn hộ chung cư cho rằng tầng hầm tòa nhà dùng làm nơi để xe là thuộc sở hữu chung, bên bán (chủ đầu tư) lại cho rằng tầng hầm tòa nhà là sở hữu riêng của chủ đầu tư. Đây là một dạng tranh chấp phổ biến xảy ra trong thời gian qua do quy định của pháp luật chồng chéo, không rõ ràng khi sử dụng từ “hoặc”.

- Quy định về cách tính diện tích sàn căn hộ chung cư.

Điều 21 Thông tư 16/2010/TT-BXD hướng dẫn Nghị định 71/2010/NĐ-CP có quy định: *“diện tích sàn căn hộ mua bán được xác định theo nguyên tắc tính kích thước thông thủy của căn hộ hoặc tính từ **tầm tường bao, tường ngăn chia căn hộ**”*. Trong khi đó Nghị định 71/2010/NĐ-CP quy định diện tích thuộc sở hữu chung bao gồm: *“không gian, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, sân thượng, khung, cột, tường chịu lực, **tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ**, sân, mái, đường thoát hiểm, hệ thống bể phốt, lối đi bộ, sân chơi chung và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư;”*. Như vậy, Nghị định quy định “tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ” thuộc sở hữu chung, nhưng Thông tư hướng dẫn lại quy định một phần của tường bao, tường ngăn chia căn hộ được tính vào diện tích sở hữu riêng căn hộ chung cư và người mua nhà phải trả tiền cho cả phần diện tích đó. Đây có thể coi là sự không thống nhất, sự “xung đột” trong các quy định của pháp luật về chung cư.

- Quy định về phương pháp xác định diện tích căn hộ chung cư.

Điều 21 Thông tư 16/2010/TT-BXD quy định: “*diện tích sàn căn hộ mua bán được xác định theo nguyên tắc tính kích thước **thông thủy** của căn hộ **hoặc** tính theo kích thước **tim tường***”. Về bản chất, hai cách tính này sẽ cho ra kích thước khác nhau về diện tích căn hộ. Tính theo thông thủy (theo cách hiểu phổ thông là tính thể tích nước đổ trong lòng căn hộ) là đo diện tích trong lòng căn hộ không bao gồm diện tích cột chịu lực tòa nhà, hộp kỹ thuật, tường bao ngoài căn hộ. Tính theo tim tường được hiểu là tính từ tim tường bao, tường ngăn chia căn hộ bao gồm cả cột chịu lực tòa nhà, hộp kỹ thuật. Do vậy, cách xác định diện tích theo tim tường sẽ cho ra kết quả là diện tích sẽ lớn hơn so với tính theo thông thủy. Chính vì vậy, bên bán (chủ đầu tư) đã chọn cách xác định diện tích theo tim tường để đưa vào hợp đồng làm cơ sở tính diện tích và thanh toán. Cũng cách quy định “hoặc” như trên đã trở thành nguyên nhân của rất nhiều tranh chấp phát sinh nhưng không thể áp dụng pháp luật thực định để giải quyết tranh chấp.

- Quy định về hạn chế sử dụng ngoại hối theo Pháp lệnh ngoại hối.

Điều 22 Pháp lệnh quản lý ngoại hối năm 2005 quy định: “*Trên lãnh thổ Việt Nam, **mọi giao dịch, thanh toán, niêm yết, quảng cáo** của người cư trú, người không cư trú không được thực hiện bằng ngoại hối,*”[27].

Cách quy định theo phương pháp liệt kê “*mọi giao dịch, thanh toán, niêm yết, quảng cáo*” đã không còn phù hợp, tạo kẽ hở trong quá trình thực thi pháp luật. Có rất nhiều hợp đồng MBCHCC đã sử dụng ngoại tệ tham chiếu để tính giá trị thanh toán. Hợp đồng quy định điều khoản phát sinh: “*đơn giá chuyển nhượng được áp dụng tại thời điểm tỷ giá giữa đồng Việt Nam và đô la Mỹ là 20.880 VND/USD. Tại thời điểm bàn giao căn hộ, nếu tỷ giá giữa đồng Việt Nam và đô la Mỹ biến động tăng giảm hơn 2%, thì giá trị căn hộ còn phải thanh toán sẽ được điều chỉnh theo tỷ giá bán ra giữa đồng Việt Nam và đô la Mỹ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm đó.*”

Theo đó, đến thời điểm thanh toán bên mua nhà đã phải thanh toán số tiền thực tế nhiều hơn giá trị đã ký trong hợp đồng do do sự biến động của tỷ giá ngoại tệ. Vậy, bản chất của điều khoản trong hợp đồng này là gì và có vi phạm hoạt động quản lý ngoại hối không? Nếu căn cứ vào Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối thì điều khoản của hợp

đồng này có thuộc một trong các trường hợp cấm đã liệt kê “mọi giao dịch, thanh toán, niêm yết, quảng cáo” hay không? Do pháp luật chưa quy định chặt chẽ, đầy đủ nên nội dung tương tự như thế này vẫn tồn tại trong rất nhiều hợp đồng MBCHCC, vẫn còn là vấn đề tranh chấp mà thực tiễn chưa được giải quyết thỏa đáng.

Bên cạnh đó, các quy định pháp luật nằm rải rác, không đồng bộ dẫn đến một loại bất cập khác là thiếu quy định pháp luật điều chỉnh về chung cư.

* Một số bất cập thiếu quy định như là:

- Không có quy định nào về chiến lược, quy hoạch phát triển nhà chung cư để nhằm tạo nên diện mạo đô thị văn minh, hiện đại theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Thủ tướng Chính phủ.

- Không có quy định về điều kiện đảm bảo thực hiện hợp đồng MBCHCC như bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh nghĩa vụ hoàn trả tài chính khi chủ đầu tư không thể bàn giao nhà theo đúng thời hạn.

Thực tế cho thấy, nhiều chủ đầu tư dự án nhà chung cư không có đủ năng lực tài chính, năng lực xây dựng nhưng vẫn được phê duyệt dự án nhà chung cư. Nếu vì những lý do chủ quan từ phía chủ đầu tư (bên bán) dẫn đến không thể bàn giao nhà theo đúng tiến độ, hoặc không thể thực hiện được dự án nhà chung cư thì bên mua nhà sẽ bị thiệt hại, thậm chí coi như mất toàn bộ số tiền đã ứng trước cho bên bán mà không có cách nào thu hồi lại được. Do vậy, pháp luật không quy định về đảm bảo thực hiện hợp đồng về mua bán căn hộ chung cư là đã tạo kẽ hở cho chủ đầu tư trốn tránh nghĩa vụ dân sự, làm cho quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua nhà không được đảm bảo thực hiện theo pháp luật.

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

Bản chất của việc mua bán căn hộ chung cư là mua bán tài sản hình thành trong tương lai nên bên mua có nghĩa vụ đóng tiền mua nhà theo tiến độ xây dựng để bên bán sử dụng tiền ứng trước để xây nhà. Bên bán có nghĩa vụ sử dụng tiền ứng trước vào mục đích xây nhà để bàn giao cho bên mua. Tuy nhiên, trong những năm qua pháp luật hoàn toàn không có quy định nào liên quan đến việc sử dụng tiền ứng trước của hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai, hợp đồng MBCHCC cũng không

quy định về nội dung này nên rất nhiều chủ đầu tư đã lợi dụng vốn ứng trước của người mua nhà để thực hiện công việc khác. Đây cũng là một trong những nguyên nhân dẫn đến nhiều dự án chung cư bên mua nhà đã đóng trước đến 70% giá trị căn hộ mà nhà chỉ xây được xong phần móng sau đó “đắp chiếu” không thể xây dựng tiếp trong nhiều năm.

- Không có quy định quản lý chủ đầu tư thực hiện các hạng mục công trình tiện ích công cộng của dự án. Nhà chung cư xây xong nhưng các hạng mục công trình công cộng, tiện ích không được xây dựng làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của người mua nhà nhưng không có quy định nào quản lý chủ đầu tư tiếp tục thực hiện các hạng mục theo dự án, không có chế tài xử phạt chủ đầu tư vi phạm không xây dựng các hạng mục công trình công cộng, tiện ích theo dự án đã phê duyệt.

- Không có quy định về quyền kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện hợp đồng của bên mua nhà đối với công trình xây dựng. Nhiều dự án nhà chung cư đã dừng xây dựng trong nhiều tháng mà bên mua nhà không được biết, chủ đầu tư không thông báo về việc tạm dừng xây dựng đến bao giờ, dừng vì lý do gì,..vv

- Không có quy định và chế tài xử phạt khi chủ đầu tư (bên bán) cung cấp thông tin không chính xác về dự án nhà chung cư.

2.2.1.3. *Pháp luật về tố tụng*

Trong quá trình áp dụng pháp luật tố tụng giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC cũng xảy ra một số khó khăn, bất cập gây lúng túng cho người tiến hành tố tụng. Thực tế xảy ra một số trường hợp như sau:

- Về xác định loại vụ án tranh chấp: Hợp đồng MBCHCC được hiểu là một loại hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai. Do vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng thì việc xác định mục đích hợp đồng là mua nhà để ở hay để kinh doanh sinh lời chỉ có thể là tạm thời và có thể thay đổi trong quá trình thực hiện hợp đồng. Chính vì vậy, xác định loại tranh chấp hợp đồng là tranh chấp dân sự hay kinh doanh thương mại là rất khó. Từ đó, việc lựa chọn áp dụng pháp luật khi giải quyết tranh chấp cũng gặp nhiều sự lúng túng, quan điểm khác nhau giữa các Thẩm phán và giữa các cấp xét xử.

Ngoài ra, quy định của pháp luật về mẫu hợp đồng MBCHCC hiện tại (ban hành kèm theo Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014) không căn cứ vào

Luật Thương mại năm 2005 khi quy định về mẫu hợp đồng MBCHCC. Do vậy, nếu tranh chấp xảy ra đối với hợp đồng MBCHCC nhằm mục đích kinh doanh, thương mại và các bên chủ thể đáp ứng điều kiện về chủ thể kinh doanh, thương mại thì có được áp dụng Luật Thương mại năm 2005 để làm cơ sở giải quyết tranh chấp không? Thiết nghĩ, vấn đề này cần được xem xét trong quá trình sửa đổi các quy định của pháp luật liên quan đến mua bán nhà ở nói chung và mua bán căn hộ chung cư nói riêng.

- Về thời hiệu khởi kiện giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là hai năm sẽ không phù hợp trong một số trường hợp thực tế đang diễn ra như sau:

Căn cứ vào hợp đồng, bên mua nhà đã thanh toán đầy đủ 100% giá trị hợp đồng nhưng bên bán vẫn chưa thực hiện được nghĩa vụ bàn giao nhà. Lý do là dự án đã dừng thi công do bên bán không đủ năng lực tài chính để tiếp tục hoàn thiện nhà và bàn giao. Nhà đã ngừng thi công xây dựng, đã quá thời hạn bàn giao nhà hơn hai năm và không xác định được khi nào thì có thể bàn giao nhà. Vậy, bên mua còn có quyền khởi kiện ra Tòa yêu cầu giải quyết tranh chấp nữa không? Nếu xem đây là tranh chấp hợp đồng dân sự thì thời hiệu khởi kiện là hai năm, theo đó bên mua đã hết quyền khởi kiện. Do vậy, thời hiệu khởi kiện căn cứ vào loại tranh chấp sẽ không phù hợp trong những trường hợp như thế này. Nên chăng có những quy định mở, hoặc hướng dẫn cụ thể để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho đương sự.

- Về thời gian giải quyết tranh chấp.

Pháp luật có quy định về thời hạn giải quyết tranh chấp, tuy nhiên thực tế cho thấy rằng thời gian giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng MBCHCC thường kéo dài từ 6 tháng đến 1 năm, nhiều vụ kéo dài đến 2 năm vẫn chưa được giải quyết. Hầu hết các vụ đều bị hoãn đến hai lần, ba lần. Có những vụ bị hoãn vì những lý do chủ quan từ các bên đương sự, đặc biệt là bị đơn cố tình vắng mặt. Có vụ án hoãn vì lý do chủ quan từ cơ quan xét xử, đặc biệt có những trường hợp chờ bổ nhiệm lại (tái bổ nhiệm) thẩm phán đang thụ lý giải quyết vụ án. Việc pháp luật không được thực thi một cách nghiêm minh về thời hạn giải quyết tranh chấp cũng làm nản lòng, thậm chí gây bức xúc đối với người khởi kiện.

- Vai trò độc lập của Thẩm phán trong xét xử không được thể hiện trên thực tế.

Pháp luật đã có quy định về thẩm quyền của Thẩm phán độc lập trong xét xử. Tuy nhiên, thực tế nhiều thẩm phán không làm đúng vai trò của mình, nhiều thẩm phán nại lý do chưa xét xử vì đang chờ ý kiến chỉ đạo của cấp trên. Nhiều thẩm phán cho rằng giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC là rất phức tạp vì bản án của vụ án này có thể là cơ sở để nhiều trường hợp tương tự khác vận dụng để khởi kiện. Chính vì vậy, nhiều bản án không phản ánh đúng kết quả của sự áp dụng pháp luật độc lập, khách quan.

- Chưa có quy chế, trình tự thủ tục công nhận sự thỏa thuận của đương sự ngoài Tòa án.

Thực tế có nhiều trường hợp, các bên tranh chấp đã tự thỏa thuận được với nhau về cách thức giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên, các bên muốn sự đảm bảo thực hiện đúng thỏa thuận nên đã đề nghị Tòa án ra quyết định công nhận thỏa thuận để có cơ chế đảm bảo thi hành. Tuy nhiên, Tòa án đã từ chối và trong quá trình xét xử cũng không công nhận thỏa thuận riêng không phải được thực hiện tại Tòa án.

Như vậy, đánh giá chung về thực trạng quy định pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC ta thấy các quy định của pháp luật về chung cư nằm rải rác ở nhiều văn bản luật và văn bản hướng dẫn luật khác nhau, các văn bản pháp luật quy định không thống nhất, có sự chồng chéo dẫn đến nhiều cách hiểu không thống nhất khi áp dụng pháp luật. Mặc dù các văn bản pháp luật mới ban hành như: Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Luật Xây dựng 2014 đã có nhiều điểm sửa đổi, bổ sung khắc phục nhiều hạn chế, bất cập của những quy định trước đó. Tuy nhiên, những tranh chấp đã phát sinh trước đó vẫn còn tồn tại rất nhiều đang tìm kiếm cơ chế giải quyết tranh chấp có hiệu quả nhất.

2.2.2. Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

2.2.2.1. Tình hình giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

Theo quy định về thẩm quyền theo cấp Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC theo thủ tục sơ thẩm đối với những trường hợp đặc biệt mà Tòa xét thấy cần thiết lấy lên để giải quyết và giải

quyết theo thủ tục phúc thẩm đối với bản án có kháng cáo, kháng nghị của Tòa án nhân dân cấp huyện đã giải quyết.

Theo Báo cáo kết quả công tác của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội qua các năm 2012, năm 2013, năm 2014, năm 2015 thì số vụ giải quyết tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà, mua bán căn hộ chung cư là không nhiều. Năm 2012, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý án dân sự sơ thẩm 180 vụ (giải quyết 63 vụ), phúc thẩm 296 vụ (giải quyết 241 vụ), trong đó chỉ có 02 vụ về tranh chấp hợp đồng MBCHCC giải quyết theo thủ tục phúc thẩm, sơ thẩm 0 vụ[34]. Năm 2013 có 03 vụ (trong đó: phúc thẩm 03 vụ, sơ thẩm 0 vụ)[35]. Năm 2014 có 02 vụ (trong đó: phúc thẩm 02 vụ, sơ thẩm 0 vụ)[36]. Năm 2015 có 05 vụ (trong đó: phúc thẩm 05 vụ, sơ thẩm 0 vụ)[37].

Số vụ án mà Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết về tranh chấp hợp đồng MBCHCC trong thời gian qua là rất ít. So với các tranh chấp giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự khác thì số vụ án về tranh chấp hợp đồng MBCHCC được Tòa án thụ lý giải quyết chiếm tỷ lệ rất nhỏ chưa đến 0.01%. So với tình hình tranh chấp về hợp đồng MBCHCC diễn ra trong những năm 2012 đến 2015 thì không phản ánh logic của hiện tượng tranh chấp. Trong khi tình trạng tranh chấp về thời hạn bàn giao nhà, tranh chấp về cách xác định diện tích căn hộ chung cư, tranh chấp về sở hữu riêng-sở hữu chung nhà chung cư, tranh chấp về chất lượng nhà chung cư, về điều khoản thanh toán bằng ngoại tệ... xảy ra phổ biến ở rất nhiều dự án chung cư. Tình trạng mâu thuẫn, xung đột đã trở thành vấn đề nóng trong xã hội, nhiều cuộc tập hợp đông người chẳng biểu ngữ phản đối, yêu cầu chủ đầu tư (bên bán) thực hiện nghĩa vụ của mình.... Vậy, tại sao có rất nhiều tranh chấp xảy ra nhưng số lượng vụ án Tòa án thụ lý giải quyết lại ít như vậy? Có chăng các bên tranh chấp không chọn Tòa án là cơ quan giải quyết tranh chấp hay Tòa án cấp huyện đã giải quyết ổn thỏa các tranh chấp phát sinh?

Do vậy, cần có sự tìm hiểu, nghiên cứu về thực tiễn xét xử tranh chấp hợp đồng MBCHCC của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để phân nào làm sáng tỏ được nhận định trên.

2.2.2.2. *Một số vụ tranh chấp điển hình do Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết.*

*** Vụ án 1:** "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ số A710 Dự án Keangnam Landmark Tower" giữa nguyên đơn là Bà T.V.T (là người mua căn hộ chung cư số A710 Dự án Keangnam Landmark Tower, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội) với bị đơn là Công ty TNHH MTV Keangnam Vina (gọi tắt là Keangnam), trụ sở tại Tòa nhà Kengnam Landmark, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Nội dung vụ án: Ngày 31/12/2009, bà T.V.T ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với Công ty TNHH MTV Keangnam Vina về việc mua bán căn hộ chung cư số A710. Tổng giá trị hợp đồng là: 319.394 USD, diện tích 118,75m², đặt cọc trước khi ký hợp đồng là 5.000 USD. Sau đó, bà T.V.T tiếp tục thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ hợp đồng. Tổng số tiền đã thanh toán đến thời điểm phát sinh tranh chấp là 781 triệu đồng.

Tháng 11/2010, trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà T.V.T cho rằng Keangnam đã có vi phạm các quy định về quản lý ngoại hối của Việt Nam. Cụ thể, điều khoản giá căn hộ và các đợt thanh toán trong hợp đồng do Keangnam soạn thảo thể hiện đồng tiền thanh toán là USD. Do vậy, bà T.V.T đã tạm ngừng thanh toán và đề nghị Keangnam điều chỉnh giá bán căn hộ và các đợt thanh toán bằng VND thay vì USD, nhưng phía Keangnam không chấp nhận.

20/8/2011, Bà T.V.T đã làm đơn khiếu nại lên Ngân hàng Nhà nước. Ngân hàng Nhà nước thanh tra và đã ban hành kết luận tại Công văn số 7178/NHNN-QLNH ngày 14/9/2011 xác định Keangnam ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với đơn giá, trị giá bằng đồng USD "là vi phạm quy định về hạn chế sử dụng ngoại hối". Sau đó, Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh Hà Nội đã có Quyết định số 291/QĐ-XPHC ngày 11/10/2011 xử phạt Keangnam về hành vi định giá này, đồng thời yêu cầu Keangnam không được định giá bán bằng ngoại tệ trong hợp đồng mua bán căn hộ.

Tháng 4/2011, dự án Kengnam Landmark Tower đã hoàn thành, bà T.V.T được kiểm tra tình trạng căn hộ. Theo bà T.V.T nhận định căn hộ được hình thành không đúng với thiết kế bản vẽ theo hợp đồng. Ngoài ra, diện tích căn hộ được đo cũng không đúng như diện tích đã ký trong hợp đồng. Theo kết quả đo đạc lại (đo từ tim

tường đến tim tường) thì diện tích sàn căn hộ A710 là 103,74m². Như vậy, diện tích còn thiếu so với trong hợp đồng là 15,01m².

Nguyên đơn cho rằng, theo quy định của hợp đồng và các quy định của pháp luật thì diện tích căn hộ được tính từ tim tường đến tim tường và không bao gồm phần diện tích thuộc sở hữu chung trong căn hộ (nếu có). Nhưng thực tế Keangnam đã phân chia toàn bộ diện tích thuộc sở hữu chung (tường, cột, khung chịu lực, hộp kỹ thuật) của tòa nhà vào diện tích căn hộ và bán cho khách hàng.

Bà T.V.T đã làm việc với Công ty TNHH MTV Keangnam Vina để yêu cầu điều chỉnh giá từ USD sang VNĐ cho toàn bộ hợp đồng bao gồm cả phần đã thanh toán theo tỷ giá tại thời điểm ký hợp đồng, tiền chênh lệch đã nộp trả lại cho bà T.V.T. Yêu cầu Keangnam xác định lại diện tích cho phù hợp với thực tế, căn cứ vào sự điều chỉnh này bà sẽ thanh toán số tiền còn lại cho Keangnam và nhận nhà.

Phía Keangnam đồng ý điều chỉnh giá từ USD sang VNĐ cho phần giá trị hợp đồng chưa thanh toán. Keangnam không chấp nhận điều chỉnh giá từ USD sang VNĐ cho phần giá trị hợp đồng chưa thanh toán. Về phần diện tích căn hộ, Keangnam không đồng ý điều chỉnh vì cho rằng cách xác định diện tích căn hộ của công ty là sự thỏa thuận và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Ngày 09/03/2012, Bà T.V.T không đồng ý với quan điểm đề xuất của Keangnam nên đã khởi kiện Công ty TNHH MTV Keangnam Vina ra Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và trả lại số tiền mà bà T.V.T. đã nộp.

Ngày 12/6/2015, Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án. Ngày 17/6/2015, Tòa án tuyên bác đơn yêu cầu hủy hợp đồng MBCHCC của bà T.V.T. Theo tòa, *“việc Keangnam quy định giá trên hợp đồng mua bán căn hộ bằng USD vi phạm điều 22 pháp lệnh ngoại hối. Tuy nhiên, căn cứ vào nghị quyết 04 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì nếu nội dung hợp đồng kinh tế có thỏa thuận giá cả, thanh toán bằng ngoại tệ trong khi một hoặc các bên không có chức năng thanh toán bằng ngoại tệ nhưng sau đó các bên thỏa thuận thanh toán bằng VND thì giao dịch đó không bị vô hiệu toàn bộ.*

Về cách tính diện tích, HĐXX nhận định các bên lựa chọn cách tính từ tim tường đến tim tường theo thông tư 01/2009 và tổng diện tích căn hộ được tính bằng cách đo từ tim tường bao ngoài căn hộ và tim tường ngăn cách giữa các căn hộ. Hình ảnh thực tế của căn hộ mẫu có thể hiện căn hộ có cột chịu lực, có hộp kỹ thuật số, hộp phòng cháy chữa cháy, phòng bếp, phòng ăn... Do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về cách tính thông thủy mà cách tính diện tích căn hộ là cách đo tim tường như trong hợp đồng”[38].

Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội: Ngày 24/12/2015, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm vụ tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà T.V.T và Công ty TNHH MTV Keangnam Vina. Tòa án xét xử phúc thẩm đã tuyên hợp đồng mua bán căn hộ chung cư A710 ký ngày 31/12/2009 giữa bà T.V.T và Công ty TNHH MTV Keangnam Vina **vô hiệu toàn bộ**. Buộc công ty Keangnam Vina hoàn trả bà T.V.T số tiền mua căn hộ đã nộp là hơn 781 triệu đồng.

Tòa án nhận định: mặc dù số tiền nộp vào tài khoản của bên bán là tiền Việt Nam nhưng về bản chất bên mua vẫn phải thanh toán tiền mua căn hộ bằng ngoại tệ. Điều này đã vi phạm Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối.

Về cách tính diện tích căn hộ, các bên lựa chọn phương pháp tính diện tích từ tim tường, tổng diện tích căn hộ được tính bằng cách đo từ tim tường chung và tim tường bao ngoài căn hộ là trái với quy định của Luật Nhà ở. Hợp đồng mua bán căn hộ không ghi phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư, mà chỉ ghi tổng diện tích căn hộ là trái với quy định của Thông tư 01/2009/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

Phân tích về bất hợp lý trong bản án sơ thẩm ngày 17/6/2015 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Tòa án thành phố Hà Nội khẳng định: “*Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng không vô hiệu toàn bộ và xác định lại giá căn hộ quy đổi ra tiền Việt Nam đồng tại thời điểm ký kết để các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng là không đúng*”.

Ví dụ vừa nêu đặt ra một số vấn đề pháp lý và thực tiễn sau đây:

- Về áp dụng pháp luật nội dung:

+ *Đối với tranh chấp liên quan đến ngoại hối:* hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà T.V.T và Keangnam sử dụng đồng tiền USD để tính giá bán căn hộ được Tòa án xác định vi phạm quy định về quản lý ngoại hối là có cơ sở. Theo Điều 22 Pháp lệnh

ngoại hối quy định hạn chế sử dụng ngoại hối: “trên lãnh thổ Việt Nam, mọi giao dịch, thanh toán, niêm yết, quảng cáo của người cư trú, người không cư trú không được thực hiện bằng ngoại hối.” Tuy nhiên, ở cấp xét xử sơ thẩm, HĐXX còn căn cứ vào Nghị quyết 04 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn: “nếu nội dung hợp đồng kinh tế có thỏa thuận giá cả, thanh toán bằng ngoại tệ trong khi một hoặc các bên không có chức năng thanh toán bằng ngoại tệ nhưng sau đó các bên thỏa thuận thanh toán bằng VND thì giao dịch đó không bị vô hiệu toàn bộ.” Căn cứ vào các quy định trên, HĐXX sơ thẩm **không tuyên hợp đồng vô hiệu**.

Tuy nhiên, khi Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm lại bản án thì cũng căn cứ vào việc hợp đồng vi phạm Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối lại **tuyên hợp đồng vô hiệu toàn bộ**.

Vấn đề thực tiễn đặt ra là, cùng áp dụng một quy định của pháp luật nhưng HĐXX cấp sơ thẩm và HĐXX cấp phúc thẩm tuyên án lại khác nhau. Vậy, cơ sở pháp lý nào mà có hai bản án đối ngược hoàn toàn như vậy? Bản án nào đúng pháp luật, bản án nào sai?

+ *Đối với tranh chấp về diện tích căn hộ*: HĐXX sơ thẩm cho rằng sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng về cách xác định diện tích căn hộ theo tim tường (tính từ tim tường đến tim tường) là phù hợp với quy định của Thông tư 01/2009/TT-BXD nên bác yêu cầu của nguyên đơn về tính lại diện tích căn hộ. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm lại cho rằng diện tích căn hộ được tính bằng cách đo từ tim tường chung và tim tường bao ngoài căn hộ là trái với quy định của Luật Nhà ở năm 2005. Hợp đồng mua bán căn hộ không ghi phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư, mà chỉ ghi tổng diện tích căn hộ là trái với quy định của Thông tư 01/2009/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

Như vậy, HĐXX cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm đều căn cứ vào quy định của Thông tư 01/2009/TT-BXD nhưng lại nhận định khác nhau về sự phù hợp của hợp đồng đối với quy định của Luật Nhà ở 2005 và Thông tư 01/2009/TT-BXD.

Điều b, Khoản 3, Điều 70 Luật Nhà ở 2005 quy định về phần sở hữu chung trong nhà chung cư gồm: “Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư, gồm **khung, cột, tường chịu lực, tường bao**

*ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, nơi để xe, hệ thống cấp điện, nước, ga, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của căn hộ nào.”. Như vậy, theo quy định của Luật Nhà ở năm 2005 thì việc xác định diện tích riêng căn hộ mà tính cả phần “**khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ**” là không phù hợp, vì đây là phần thuộc sở hữu chung của nhà chung cư.*

Tuy nhiên, theo Thông tư 01/2009/TT-BXD hướng dẫn: “*Diện tích căn hộ nhà chung cư được ghi theo diện tích sàn căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lôgia của căn hộ đó (nếu có). Trong đó, diện tích sàn được tính theo **kích thước thông thủy của căn hộ hoặc tính theo kích thước tính từ tim tường chung và tim tường bao ngoài của căn hộ** (trong đó tường chung là tường ngăn chia giữa hai căn hộ, tường bao ngoài là tường ngoài giữa căn hộ và hành lang, lối đi, mặt ngoài của căn hộ).*” Theo thông tư thì diện tích sàn căn hộ có thể được tính theo hai cách đó là tính theo kích thước thông thủy hoặc tính theo kích thước tim tường chung và tim tường bao ngoài căn hộ. Vậy, nếu hợp đồng MBCHCC xác định diện tích sàn căn hộ theo kích thước tim tường từ tim là một cách tính được pháp luật thừa nhận. Tuy nhiên, nếu xét chi tiết hơn, tính theo kích thước tính tim tường chung và tim tường bao ngoài căn hộ thì được hiểu là tính cả diện tích sở hữu chung nhà chung cư được quy định tại Điểm b, Khoản 3, Điều 70 Luật Nhà ở 2005 như đã nêu ở trên.

Thực tế cho thấy, rất nhiều tranh chấp giữa bên bán và bên mua căn hộ chung cư đã xảy ra trong thời gian qua. Tranh chấp là do chủ đầu tư thường đưa vào hợp đồng diện tích căn hộ tính theo tim tường đến tim tường, cách tính này cho ra kết quả là diện tích căn hộ lớn hơn so với cách tính diện tích theo thông thủy. Nhưng bên mua nhà thì cho rằng, cách tính này vô hình chung đã bắt người mua nhà mua cả diện tích thuộc sở hữu chung nhà chung cư, bên mua phải trả tiền nhưng không có quyền sở hữu đối với phần diện tích đó. Từ sự khác nhau về diện tích sử dụng căn hộ thực tế so với diện tích nhà phải mua đã dẫn đến tranh chấp. Tuy nhiên, các quy định của pháp luật về nội dung này lại không thống nhất, thậm chí có sự mâu thuẫn lẫn nhau dẫn đến rất khó áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp.

Việc tranh chấp này đã nảy sinh từ khi Thông tư 01/2009/TT-BXD hướng dẫn về cách tính diện tích căn hộ. Không dừng lại ở đó, sự việc này tiếp tục được đẩy lên cao trào khi Bộ xây dựng ban hành thông tư 16/2010/TT-BXD hướng dẫn Nghị định 71/2010/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở. Thông tư 16/2010/TT-BXD lại tiếp tục quy định về hai cách xác định diện tích căn hộ là: tính kích thước thông thủy hoặc tính từ tim tường bao, tường ngăn chia các căn hộ. Với hướng dẫn này tiếp tục làm cho chủ đầu tư và bên mua nhà xảy ra tranh chấp nảy lửa, nhiều dự án đã hoàn thành xây dựng nhưng không thể bàn giao được, người mua nhà không chịu nộp tiền và nhận nhà vì tranh chấp chưa giải quyết được. Sự vào cuộc của các cơ quan chức năng như Bộ tư pháp, Bộ xây dựng và các hiệp hội kinh doanh bất động sản,...vv đã cùng xem xét, rà soát và giải thích về tính hợp pháp, hợp lý của các văn bản hướng dẫn luật. Sau đó, bằng việc ban hành Thông tư 03/2014/TT-BXD đã sửa đổi bổ sung quy định trong Thông tư 16/2010/TT-BXD. Nội dung sửa đổi được quy định tại Khoản 2 Điều 1 Thông tư 03/2014/TT-BXD như sau: ***“Diện tích sử dụng căn hộ được tính theo kích thước thông thủy như ví dụ theo hình vẽ dưới đây và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó, không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.***

Nội dung sửa đổi quy định trong thông tư này được đánh giá là phù hợp với quy định trong Luật Nhà ở năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2009). Tuy nhiên, nội dung quy định này lại không được áp dụng đối với các hợp đồng đã ký trước ngày thông tư này có hiệu lực. Do vậy, các tranh chấp đã và đang xảy ra đối với hợp đồng ký trước ngày Thông tư 03/2014/TT-BXD có hiệu lực thì vẫn tồn tại ở đó, không tìm được hướng giải quyết.

Thiết nghĩ, về nguyên tắc áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp dân sự, pháp luật tại thời điểm thực hiện giao dịch dân sự sẽ được sử dụng làm cơ sở giải quyết tranh chấp. Do vậy, vẫn cần phải lựa chọn áp dụng pháp luật chính xác chính xác để tiếp tục giải quyết những tranh chấp về xác định diện tích căn hộ chung cư đang tồn tại hiện nay.

- Về áp dụng pháp luật tố tụng:

+ *Về thời hiệu khởi kiện:* Vụ án được nhận định là vụ án dân sự, tranh chấp về một loại hợp đồng dân sự đó là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nên áp dụng thời hiệu khởi kiện là 02 năm. Tranh chấp vụ án này được xác định từ 11/2010, đến 09/03/2012 bà T.V.T làm đơn khởi kiện gửi ra Tòa án. Vậy kể từ khi xảy ra tranh chấp đến khi khởi kiện là trong vòng 02 năm, do vậy được thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định về thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật.

+ *Về thời gian giải quyết vụ án:* Vụ án được thụ lý giải quyết từ tháng 3/2012 nhưng đến 12/6/2015 mới mở phiên tòa xét xử sơ thẩm, 24/12/2015 mở phiên tòa xét xử phúc thẩm. Thời gian giải quyết vụ án kéo dài 3 năm 10 tháng. Có thể nói thời hạn xét xử vụ án này là quá dài, làm mệt mỏi, nản lòng các bên đương sự mà đặc biệt là nguyên đơn.

+ *Về trình tự, thủ tục xét xử:* Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm với HĐXX (gồm 03 Thẩm phán), Kiểm sát viên và Thư ký tòa. Quá trình xét xử diễn ra theo trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Phần tranh tụng tại Tòa có được Thẩm phán đưa ra và dẫn dắt, tạo điều kiện cho các bên tranh tụng. Tuy nhiên, thời gian tranh tụng không nhiều, các bên chủ yếu tranh tụng theo nội dung các văn bản, các yêu cầu phản tố đã gửi cho Tòa, không có sự tranh tụng sâu về nội dung vụ án.

+ *Vai trò của Tòa án trong hoạt động xét xử:* So với các hình thức giải quyết tranh chấp như hòa giải, thương lượng hay Trọng tài, giải quyết tranh chấp bằng Tòa án có tính quyền lực của nhà nước, đảm bảo bắt buộc thi hành cao nhất. Trình tự, thủ tục tố tụng Tòa án chặt chẽ, tạo điều kiện cho các bên bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của mình. Quá trình giải quyết tranh chấp được thực hiện bởi những người có trình độ chuyên môn nghiệp vụ pháp luật, những người đóng vai trò rất quan trọng góp phần nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp.

+ *Vai trò của Thẩm phán:* Thẩm phán đóng vai trò rất quan trọng trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Thẩm phán đã kiểm tra, xác minh những nội dung trong đơn kháng cáo phúc thẩm, yêu cầu các bên cung cấp thông tin, tài liệu, chứng cứ, cho yêu cầu của mình. Thẩm phán không tiến hành hòa giải trong thủ tục xét xử phúc thẩm.

+ *Vai trò của Luật sư:* Vụ án có sự tham gia của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên nguyên đơn và bị đơn. Các Luật sư đã thực hiện đầy đủ quyền của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự. Luật sư là những người hiểu pháp luật, có kinh nghiệm thực hành pháp luật nên đưa ra nhiều chứng cứ pháp lý bổ sung thêm cho các bên đương sự, đưa ra các lập luận làm sáng tỏ hơn vấn đề tranh chấp và áp dụng pháp luật. Trong vụ án, quy định pháp luật về cách xác định diện tích căn hộ chung cư có sự không đồng nhất giữa Nghị định 01/2009/NĐ-CP với Luật Nhà ở năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2009), Luật sư bên nguyên đơn đã trình bày quan điểm về nguyên tắc, trình tự áp dụng pháp luật khi có sự xung đột pháp luật đề nghị HĐXX áp dụng quy định Luật Nhà ở làm cơ sở giải quyết vấn đề tranh chấp diện tích căn hộ chung cư.

+ *Quan điểm về phán quyết của HĐXX:* Có thể nói rằng, phán quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về vụ án này tuyên hợp đồng vô hiệu toàn bộ là có cơ sở pháp luật. Vì đơn giá và trị giá giao dịch trong hợp đồng giữa một công dân Việt Nam với pháp nhân Việt Nam, thực hiện hợp đồng tại Việt Nam sử dụng ngoại tệ USD là vi phạm Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối. Việc hợp đồng vi phạm quy định pháp luật cũng có hướng dẫn những cách giải quyết khác nhau, nếu các bên đồng ý thay đổi điều khoản bị tuyên là vi phạm pháp luật. Nếu bản án tuyên hợp đồng vô hiệu toàn bộ do vi phạm quy định về ngoại tệ này được sử dụng như là một quan điểm xét xử thì có thể sẽ có rất nhiều hợp đồng MBCHCC hiện nay sẽ bị khởi kiện đề nghị tuyên vô hiệu.

Mặt khác, phán quyết của HĐXX tuyên tuyên buộc công ty Keangnam hoàn trả lại số tiền 781 triệu đồng mà bà T.V.T đã nộp để mua căn hộ. Nhưng tính thực thi của phán quyết ấy sẽ được thực hiện như thế nào? Chờ Keangnam bán căn hộ A710 để lấy tiền trả lại hay phải trả tiền vô điều kiện? Thời gian trả là khi nào... Nếu bản án không làm rõ thì rất khó thi hành án trong thực tế.

*** Vụ án 2:** Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư HH1 - 102 Trường Chinh –Hợp đồng số 37/HĐ-Meco” giữa Nguyên đơn (Ông H.S.T là người mua căn hộ chung cư HH1 - 102 Trường Chinh, Đống Đa, Hà Nội) và bị đơn (Công ty CP cơ điện và xây dựng Việt Nam (gọi tắt là MECO), trụ sở tại số 105 đường Trường Chinh, Đống Đa, Hà Nội).

Nội dung vụ án: Ngày 22 /02/2012, ông H.S.T ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cao tầng HH1 - 102 Trường Chinh - Số 37/HĐ-Meco với Công ty CP cơ điện và xây dựng Việt Nam (gọi tắt là MECO) để mua căn hộ số với trị giá hợp đồng là 2.320.000.000đ, thời gian bàn giao căn hộ ghi trong hợp đồng là trước 30/6/2013, thời hạn chậm nhất được phép kéo dài thêm 6 tháng (tức đến hạn cuối cùng là ngày 30/12/2013). Tuy nhiên, đến hạn cuối cùng, ông Thụy vẫn không nhận được nhà theo đúng điều khoản đã cam kết ghi trong hợp đồng.

Trong hợp đồng “Điều 6.1.1 - Nếu ngày bàn giao căn hộ muộn hơn ngày 30/6/2013 (sau 06 tháng) và bên Mua đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo Điều 5, bên Bán sẽ phải hoàn trả toàn bộ số tiền bên Mua đã nộp, đồng thời trả cho bên Mua khoản lãi suất phát sinh bằng lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng Công thương Việt Nam áp dụng tại thời điểm bên Bán bàn giao căn hộ và được tính từ ngày 01/01/2014. Điều 6.1.2 - Bên Mua có quyền lựa chọn hủy bỏ hợp đồng theo Điều 12 của hợp đồng này”.

Đến ngày 30/6/2013, theo ông H.S.T, công ty MECO không bàn giao căn hộ cho ông, cũng không có một thông báo nào về việc chậm bàn giao căn hộ như Hợp đồng đã qui định. Ngày 03/01/2014 và ngày 14/4/2014 ông H.S.T đã đến kiểm tra và chụp ảnh lại hiện trạng tòa nhà vẫn đang xây dựng dở dang. Ngày 15/5/2014, ông H.S.T đến tận công trình Tòa nhà HH1 để kiểm tra, trao đổi thì thấy các công nhân vẫn đang thi công xây dựng.

Về phía chủ đầu tư (bên bán) lại cho rằng, nhà đã xây dựng xong và đủ điều kiện bàn giao theo hợp đồng. Ngày 30/06/2013, công ty MECO đã gửi thông báo bàn giao nhà cho bên mua. Gửi kèm thông báo là Phiếu đăng ký nhận nhà. Tuy nhiên, do bên mua thay đổi địa chỉ nơi ở nhưng không thông báo cho bên bán nên Thông báo bàn giao nhà đã không thể chuyển cho bên mua được. Bên mua nhà đã không đến thanh toán số tiền theo hợp đồng và làm thủ tục nhận nhà là do lỗi của bên mua.

Ngày 20/4/2014, ông H.S.T gửi đơn ra Tòa án nhân dân quận Đống Đa thông báo việc ông chấm dứt hợp đồng và yêu cầu Công ty MECO hoàn trả lại tiền 1.400 triệu đồng mà ông T đã nộp và bồi thường thiệt hại là 1.160 triệu đồng.

Ngày 4/9/2014, Tòa án nhân dân quận Đống Đa đã xét xử sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.S.T đối với Công ty CP cơ điện và xây dựng Việt Nam khi cho rằng: *“Không có đủ căn cứ chứng minh Công ty cơ điện và xây dựng Việt Nam chậm bàn giao nhà theo hợp đồng”*[39].

Phán quyết xét xử phúc thẩm: Ngày 25/11/2014, Tòa án Nhân dân TP. Hà Nội xét xử phúc thẩm vụ án trên. Quyết định của Hội đồng xét xử phúc thẩm là giữ nguyên Bản án sơ thẩm đã xét xử.

Vụ việc này đặt ra một số vấn đề pháp lý và thực tiễn như sau:

- Về áp dụng pháp luật nội dung:

Theo phán quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, HĐXX phúc thẩm tuyên giữ nguyên Bản án xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, điều đó có nghĩa rằng HĐXX cũng cho rằng nguyên đơn không có đủ căn cứ chứng minh bị đơn là Công ty MECO chậm bàn giao nhà theo hợp đồng. Theo nguyên tắc giải quyết tranh chấp dân sự, nguyên đơn có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, tuy nhiên trên thực tế thì việc chứng minh như thế nào mới được HĐXX chấp nhận lại là vấn đề rất khó xác định.

Trong vụ án này, ông T đã căn cứ vào thời hạn giao nhà, điều khoản thỏa thuận về điều kiện đơn phương chấm dứt hợp đồng và bồi thường thiệt hại được quy định trong hợp đồng làm cơ sở khởi kiện. Bằng chứng ông T (nguyên đơn) đưa ra là đến thời điểm bàn giao nhà theo hợp đồng mà ông không nhận được Thông báo bàn giao nhà của bên bán, các bức ảnh ông chụp lại vào từng thời điểm sau thời hạn bàn giao nhà cho thấy nhà vẫn chưa xây dựng xong.

Tuy nhiên, bên bán (chủ đầu tư) lại có bằng chứng đã gửi Thông báo bàn giao nhà và Phiếu đăng ký nhận nhà cho bên mua trong thời hạn giao nhà theo hợp đồng. Tuy nhiên, do bên mua thay đổi địa chỉ nơi ở nên không nhận được Thông báo là hoàn toàn do lỗi của bên mua, bên bán không chịu trách nhiệm về việc chậm bàn giao nhà.

Tòa án căn cứ vào điều khoản hợp đồng là trách nhiệm gửi Thông báo bàn giao nhà để cho rằng bên bán đã thực hiện đúng nghĩa vụ nên bác yêu cầu khởi kiện của bên mua. Điều này phù hợp với hợp đồng mà các bên đã ký. Tuy nhiên, phán quyết của Tòa án chỉ dựa vào hợp đồng mà không căn cứ vào các quy định pháp luật để xem

xét, đánh giá cơ sở giải quyết tranh chấp thì có thể nói là chưa đầy đủ. Lý do là pháp luật có quy định về điều kiện bàn giao nhà chung cư. Nếu đến thời hạn bàn giao nhà theo hợp đồng mà bên bán (chủ đầu tư) chưa thực hiện đầy đủ các điều kiện bàn giao nhà theo quy định của pháp luật thì cũng cần phải áp dụng pháp luật để làm cơ sở giải quyết tranh chấp. Cụ thể, điều kiện bàn giao nhà chung cư được pháp luật quy định như sau: Theo quy định tại Điểm d, đ, e Khoản 1 Điều 22 Thông tư 10/2013/TT-BXD ngày 25/7/2013 của Bộ Xây dựng thì điều kiện nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng cần phải có:

- “i) Bản vẽ hoàn công công trình xây dựng;*
- ii) Văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về phòng chống cháy, nổ;*
- iii) Giấy chứng nhận an toàn môi trường;*
- iv) Giấy chứng nhận an toàn vận hành theo quy định và kết luận của cơ quan chuyên môn về xây dựng về việc kiểm tra công tác nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng”* là những căn cứ để chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu hoàn thành hạng mục hoặc công trình xây dựng đưa vào sử dụng.”

Theo quy định tại khoản 3 Điều 31 Nghị định số 15/2013/NĐ-CP “*công trình xây dựng hoàn thành chỉ được phép đưa vào sử dụng sau khi được chủ đầu tư nghiệm thu theo quy định*”.

Như vậy, nếu thiếu một trong các giấy tờ theo điều kiện trên thì công trình không đủ căn cứ nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng và không được phép bàn giao căn hộ cho khách hàng vào sử dụng.

Quá trình xét xử vụ án này cho thấy, việc chứng minh yêu cầu khởi kiện và bằng chứng cung cấp cho Tòa của nguyên đơn là rất quan trọng và có ý nghĩa tiên quyết trong quá trình xét xử. Nếu cung cấp không đầy đủ, chứng minh yêu cầu khởi kiện không dựa vào quy định của pháp luật thì rất có thể bị bác yêu cầu khởi kiện ngay cả khi bản chất là có sự vi phạm hợp đồng.

- Về áp dụng pháp luật tố tụng:

+ *Về thời hiệu khởi kiện:* Đây là vụ án dân sự nên thời hiệu khởi kiện là 02 năm. Tranh chấp vụ án này được xác định từ 30/6/2013 (thời hạn bàn giao nhà theo

hợp đồng), đến 20/04/2014 ông T làm đơn khởi kiện gửi ra Tòa án. Vậy kể từ khi xảy ra tranh chấp đến khi khởi kiện là trong 02 năm, do vậy được thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định về thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật.

+ *Về thời gian giải quyết vụ án:* Vụ án được thụ lý giải quyết từ tháng 4/2014 nhưng đến tháng 9/2014 mới mở phiên tòa xét xử sơ thẩm, tháng 11/2014 mở phiên tòa xét xử phúc thẩm. Thời gian giải quyết vụ án kéo dài 7 tháng. Có thể nói thời hạn giải quyết của Tòa án là tương đối dài.

+ *Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục xét xử:* Căn cứ vào chủ thể và mục đích ký kết hợp đồng, tranh chấp hợp đồng này đáp ứng các điều kiện về tranh chấp dân sự nên Tòa dân sự- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm vụ án này là phù hợp với quy định pháp luật về thẩm quyền xét xử. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại 105 đường Trường Chinh, Đống Đa, Hà Nội nên ông T là đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận Đống Đa xét xử sơ thẩm là đúng với quy định pháp luật về thẩm quyền xét xử. HĐXX gồm 03 Thẩm phán, đại diện Viện kiểm sát và Thư ký Tòa án là phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình xét xử diễn ra theo trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

+ *Vai trò của Tòa án trong hoạt động xét xử:* Giải quyết tranh chấp bằng Tòa án được thực hiện theo trình tự, thủ tục tố tụng chặt chẽ, tạo điều kiện cho các bên bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của mình. Phán quyết của Tòa án được đảm bảo thi hành bởi quyền lực của nhà nước, có tính bắt buộc đối với các bên đương sự. Thẩm phán đóng vai trò quan trọng trong việc áp dụng pháp luật và đưa ra phán quyết. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự được phép tham gia tố tụng và góp phần quan trọng trong việc giải quyết tranh chấp giữa các bên.

+ *Vai trò của Thẩm phán:* Trong vụ án này Thẩm phán chỉ căn cứ vào bằng chứng, chứng cứ và tài liệu do các bên cung cấp có trong hồ sơ, không có quá trình thực hiện việc điều tra, xác minh tại hiện trường. Thẩm phán không dựa vào quy định pháp luật về điều kiện nghiệm thu công trình, điều kiện bàn giao nhà theo Nghị định 15/2013/NĐ-BXD và Thông tư 10/2013/TT-BXD quy định về kiểm tra, nghiệm thu công trình xây dựng làm căn cứ pháp lý giải quyết vụ án.

+ *Vai trò của Luật sư:* Vụ án này không có sự tham gia của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự tại phiên tòa xét xử phúc thẩm.

+ *Quan điểm về phán quyết của HĐXX:* Thông báo bàn giao nhà có được xem là bằng chứng quyết định việc bên bán (chủ đầu tư) không vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà khi mà pháp luật có quy định về điều kiện bàn giao nhà. Thẩm phán căn cứ vào Thông báo bàn giao nhà do bên bán đưa ra để bác yêu cầu khởi kiện của bên mua mà không căn cứ vào quy định của pháp luật về điều kiện nghiệm thu công trình, điều kiện bàn giao công trình trước khi đưa vào sử dụng là chưa phù hợp.

Thông báo bàn giao nhà là do bên bán phát hành ra, ngày tháng thông báo là do bên bán ghi nhận. Nếu thông báo bàn giao nhà được gửi đi nhưng tại thời điểm đó nhà chưa đủ điều kiện bàn giao theo quy định của pháp luật thì thông báo đó có được xem là hợp lệ không?

Kèm theo Thông báo bàn giao nhà là Phiếu đăng ký ngày nhận nhà. Vậy phiếu đăng ký ngày nhận nhà có được xem là phụ lục hợp đồng về thay đổi thời gian bàn giao nhà theo hợp đồng không?

Nếu bên mua nhận được thông báo bàn giao nhà trong thời hạn hợp đồng, nhưng ngày đến kiểm tra nhận bàn giao thì thấy còn một số hạng mục chưa hoàn thiện, tòa nhà chưa được nghiệm thu đủ điều kiện bàn giao thì bên bán có bị coi là vi phạm hợp đồng về thời hạn bàn giao nhà không? Nếu có thì thời điểm để xác định thời gian vi phạm, xác định thời hiệu khởi kiện được tính từ ngày phát hiện ra vi phạm hay kể từ ngày hết thời hạn bàn giao nhà theo hợp đồng?

Trong vụ án này còn nhiều nội dung pháp lý và thực tiễn chưa được làm sáng tỏ. Do vậy, có thể nhận định rằng phán quyết của Tòa án về vụ việc này chưa thật sự thuyết phục, chưa giải quyết được sự xung đột thực chất giữa các bên.

*** Vụ án 3:** “Tranh chấp hợp đồng mua nhà” giữa nguyên đơn là Ông T.B.A và Bà Đ.D.L (hai người cùng đặt mua căn hộ chung cư tại Dự án N04- Khu đô thị Đông Nam, đường Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội) và bị đơn là Công ty CP tư vấn kiến trúc đô thị Hà Nội (viết tắt UAC), trụ sở tại số 25, phố Bùi Ngọc Dương, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Nội dung vụ án: Ngày 30/6/2011, Ông T.B.A (ông A) và Bà Đ.D.L (bà L) đã ký Hợp đồng vay vốn số 10,11,12,13/HĐVV/2011 với Công ty UAC (Người đại diện theo pháp luật là bà M-Chủ tịch HĐQT đã ký hợp đồng) với tổng số tiền cho vay là 15,765,800,000 đồng. Tiếp đó, hai bên đã ký bốn Thỏa thuận hợp tác số 10,11,12,13/TTHT/2011 với nội dung giành quyền mua căn hộ chung cư Dự án N04-Khu đô thị Đông Nam, Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội. Dự án này được hợp tác đầu tư bởi 04 công ty: Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc đô thị Hà nội – UAC, Tổng Công ty đầu tư phát triển hạ tầng đô thị - UDIC, Công ty Cổ phần xây dựng công nghiệp – ICC, Công ty cổ phần thương mại quốc tế và tư vấn đầu tư – INVECON. Công ty UAC đã cung cấp Biên bản xác nhận việc phân chia căn hộ giữa bốn chủ đầu tư và xác nhận bốn căn hộ ông T.B.A, bà Đ.D.L đặt mua nằm trong quyền của UAC.

Từ ngày 30/6/2011 đến 28/10/2011, ông A bà L đã nộp tổng số tiền 11.036.060.000 đồng tại trụ sở công ty UAC. Tất cả các Phiếu thu tiền đều được Thủ quỹ, Kế toán ký xác nhận, Chủ tịch HĐQT ký tên, đóng dấu. Đến ngày 25/9/2011, Công ty UAC gửi văn bản xác nhận tên ông A, bà L đã có tên trong danh sách được mua căn hộ mà không cần thông qua Sàn giao dịch bất động sản như trong Thỏa thuận hợp tác hai bên đã ký.

Đầu năm 2013, qua thông tin báo chí, ông A bà L giật mình khi nghe thấy thông tin UAC chính thức rút vốn khỏi Dự án tổ hợp chung cư cao cấp và dịch vụ N04, khu đô thị Đông Nam, đường Trần Duy Hưng. Ông A và Bà L đã liên lạc với UAC, gửi Thư yêu cầu xác nhận quyền lợi của Nhà đầu tư tại Dự án và yêu cầu UAC thực hiện nghĩa vụ của mình như trong Hợp đồng và Thỏa thuận đã ký.

Ngày 14/8/2013, Công ty UAC gửi văn bản trả lời số 118/CV và 119/CV (do Tổng giám đốc ký) thông báo rằng: ông A, bà L không có tên trong danh sách mua căn hộ và cho rằng đây là giao dịch cá nhân giữa ông A, bà L với bà M (Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc của công ty), công ty UAC không chịu bất kì trách nhiệm gì liên quan đến việc này.

Không đồng ý với thông báo này, ông A và bà L đã nhiều lần đến công ty UAC làm rõ sự việc, nhưng chỉ gặp được người đại diện theo pháp luật mới của công ty

(Tổng giám đốc), phía công ty UAC từ chối thực hiện các hợp đồng và thỏa thuận quyền mua căn hộ đã ký với ông A, bà L.

Ngày 03/10/2013, ông A và bà L cùng làm đơn ra Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng (nơi có trụ sở công ty UAC) yêu cầu công ty UAC thực hiện nghĩa vụ bàn giao 04 căn hộ theo hợp đồng và thỏa thuận đã ký.

Ngày 27/3/2014, Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm dân sự. Sau quá trình xét xử, HĐXX quyết định hoãn phiên tòa để:

“- Yêu cầu Công an thành phố Hà Nội cho biết về việc đã khởi tố vụ án, khởi tố bị can đối với bà M- nguyên Chủ tịch HĐQT người đại diện theo pháp luật của công ty UAC hay chưa?

- Yêu cầu Công ty UAC xuất trình kết quả giám định mẫu dấu công ty, mẫu chữ ký của Chủ tịch HĐQT, Kế toán trưởng, Thủ quỹ công ty .

- Yêu cầu nguyên đơn xuất trình bản chính phiếu thu và các hợp đồng đã ký để làm mẫu đối chứng khi giám định.”

Ngày 24/7/2014, Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng mở lại tiếp tục xét xử vụ án. Quan điểm của HĐXX cho rằng: *“hợp đồng và thỏa thuận hợp tác dành quyền mua căn hộ chung cư được ký giữa ông A, bà L với công ty UAC được xác lập hợp pháp. Nhưng tiền thu từ các hợp đồng này lại không được nhập vào quỹ của công ty UAC. Các phiếu thu không phải do công ty phát hành ra, chữ ký kế toán trưởng, thủ quỹ trên phiếu không phải do kế toán trưởng và thủ quỹ của công ty ký (theo kết quả giám định).”* Từ đó xác định, công ty UAC không nhận tiền vay vốn của ông A, bà L nên công ty UAC không chịu trách nhiệm về khoản vay này.

Ngoài ra, HĐXX nhận thấy: *“việc giải quyết tranh chấp dân sự của ông A, bà L với công ty UAC có liên quan đến việc Công an thành phố Hà Nội đã ra Quyết định khởi tố vụ án, Quyết định khởi tố bị can đối với bà M (nguyên Chủ tịch HĐQT, người đại diện theo pháp luật của công ty UAC) về hành vi phạm tội: Lạm dụng chức vụ, quyền hạn chiếm đoạt tài sản.”*. Do vậy, căn cứ vào quy định pháp luật HĐXX tuyên tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả xét xử vụ án hình sự có liên quan làm căn cứ giải quyết tranh chấp dân sự[40].

Ngày 19/11/2014, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm giải quyết kháng cáo đối với Quyết định tạm đình chỉ vụ án của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng. HĐXX cấp phúc thẩm ra Quyết định giữ nguyên Quyết định tạm đình chỉ vụ án của Tòa án quận Hai Bà Trưng vì *“cần phải đợi kết quả giải quyết hành vi phạm tội của bà M (nguyên là người đại diện theo pháp luật- Chủ tịch HĐQT công ty UAC) trong vụ án hình sự mới có căn cứ giải quyết vụ án dân sự được quy định tại Khoản 4 Điều 189 của BLDS và hướng dẫn tại Điều 22 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.”*

Ngày 14/3/2016, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã mở phiên tòa xét xử đối với bà M- nguyên là người đại diện theo pháp luật- Chủ tịch HĐQT của Công ty UAC từ năm 2009 -2013. Bà M chiếm đoạt số tiền là 29,3 tỷ đồng của 13 cá nhân mua căn hộ N04 Khu đô thị Đông Nam, đường Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội. (trong danh sách 13 cá nhân mua căn hộ N04 Khu đô thị Đông Nam bị chiếm đoạt có bao gồm trường hợp của ông A và bà L đang xét xử sơ thẩm tại Tòa án quận Hai Bà Trưng).

Bà M bị Tòa án tuyên về hai tội, với mức án chung thân về tội lạm dụng chức vụ, quyền hạn chiếm đoạt tài sản và mức án 12 năm tù về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Ngoài quyết định mức hình phạt trên, HĐXX cũng tuyên án *buộc Công ty UAC có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại 29,3 tỷ đồng cho các bị hại nộp tiền mua nhà*. Còn bị cáo M phải hoàn trả số tiền tương ứng cho Công ty UAC.

Vụ việc vừa nêu đặt ra một số vấn đề pháp lý và thực tiễn sau đây:

- Về áp dụng pháp luật nội dung:

Thứ nhất, giá trị pháp lý của Hợp đồng vay vốn và Thỏa thuận hợp tác dành quyền mua căn hộ chung cư có được xem là một dạng của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư?

Trong thực tiễn, do pháp luật có quy định về điều kiện chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở thương mại được huy động vốn ứng trước khi thiết kế nhà ở đã được phê duyệt và đã được xây xong phần móng. Cụ thể, Điều 39 Luật Nhà ở năm 2005 quy định: *“Trường hợp chủ đầu tư huy động vốn từ tiền ứng trước của người có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở thì chỉ được áp dụng trong trường hợp **thiết kế nhà ở đã được phê duyệt và đã được xây dựng xong phần móng**. Tổng số tiền huy động trước khi*

bàn giao nhà ở cho người có nhu cầu không được vượt quá 70% giá trị nhà ở ghi trong hợp đồng.” Do vậy, nhiều chủ đầu tư đã “lách luật” bằng cách ký hợp đồng vay vốn không xác định lãi suất với điều kiện thỏa thuận kèm theo là dành quyền mua căn hộ chung cư của dự án khi dự án xây dựng đủ điều kiện chào bán theo quy định của pháp luật. Khi dự án đủ điều kiện chào bán, các bên chuyển từ hợp đồng vay vốn, góp vốn kinh doanh sang hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Giá bán căn hộ có thể đã được các bên thỏa thuận trước hoặc được xác định theo giá bán công bố tại thời điểm mở bán căn hộ lần đầu tiên. Số tiền đã cho vay, đã góp vốn sẽ chuyển thành số tiền thanh toán cho hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

Về mặt bản chất, Hợp đồng vay vốn và Thỏa thuận hợp tác dành quyền mua căn hộ chung cư là một dạng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Đây là sự thỏa thuận của các bên về điều khoản chính mang tính bản chất của hợp đồng. Về tên gọi, hình thức, các điều khoản bổ sung khác sẽ được thỏa thuận khi đối tượng hợp đồng đủ điều kiện giao dịch theo quy định của pháp luật.

Về mặt pháp lý, Hợp đồng vay vốn và Thỏa thuận hợp tác dành quyền mua căn hộ chung cư không phải là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Đối tượng của các loại hợp đồng này là khác nhau, pháp luật điều chỉnh về các loại hợp đồng này cũng khác nhau.

Do vậy, khi tranh chấp xảy ra giữa ông A, bà Linh với công ty UAC thì đây được xem là tranh chấp đòi thực hiện thỏa thuận bán căn hộ chung cư hay đòi trả lại khoản tiền đã cho vay? Nếu xác định đây là tranh chấp đòi giao nhà, thì đây là tranh chấp dân sự được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự. Nếu xác định đây là đòi trả tiền, thì đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng được thực hiện theo quy định của pháp luật về tín dụng.

Từ đó cho thấy, việc xác định bản chất hợp đồng có ý nghĩa quan trọng để xác định đúng loại tranh chấp hợp đồng. Khi xác định đúng loại tranh chấp thì việc áp dụng pháp luật mới chính xác nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

Thứ hai, trách nhiệm của pháp nhân (công ty UAC) và cá nhân bà M (Chủ tịch HĐQT, đại diện theo pháp luật của công ty UAC) được xác định như thế nào trong trường hợp này là phù hợp, khi mà:

- Hợp đồng được xác lập với pháp nhân công ty UAC là hợp pháp. Công ty UAC có đóng dấu, vào sổ văn thư ghi số hợp đồng, lưu tại công ty.
- Số tiền theo thỏa thuận hợp đồng được ông A, bà L đến nộp tại công ty nhưng không được nhập vào quỹ công ty.
- Công ty UAC có nghĩa vụ theo dõi, thực hiện hợp đồng không?
- Ông A, Bà L có nghĩa vụ kiểm tra phiếu thu tiền có đầy đủ chữ ký, đóng dấu công ty là hợp lệ không?

Theo quy định tại khoản 1 Điều 93 BLDS 2005 quy định: *“Pháp nhân phải chịu trách nhiệm dân sự về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ dân sự do Người đại diện pháp nhân xác lập hoặc thực hiện nhân danh pháp nhân”*. Trong trường hợp này bà M chính là người đại diện theo pháp luật của pháp nhân được xác lập theo Điều lệ của công ty UAC và được thể hiện trên giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty UAC. Bà M là người có thẩm quyền đại diện và nhân danh công ty ký kết các hợp đồng với ông A và bà L theo đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, đối chiếu vào quy định pháp luật nêu trên thì Công ty UAC phải chịu trách nhiệm với ông A, bà L liên quan đến hợp đồng vay vốn và thỏa thuận hợp tác về quyền mua căn hộ mà Công ty UAC đã ký kết. Việc Tòa án xét xử sơ thẩm nhận định vì tiền không được nộp vào công ty UAC nên công ty UAC không phải chịu trách nhiệm là không phù hợp. Tiếp sau đó, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử vụ án hình sự tuyên mà M phạm tội lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản và công ty UAC phải bồi thường 29,3 tỷ, sau đó đòi lại bà M là có căn cứ phù hợp.

- Về áp dụng pháp luật tố tụng:

+ *Về thời gian giải quyết vụ án:* Đơn khởi kiện của ông A, bà Linh được Tòa án thụ lý giải quyết từ 03/10/2013, đến 14/03/2016 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội mới có phán quyết yêu cầu công ty UAC bồi thường cho 13 người với số tiền 29,3 tỷ (trong đó có ông A, bà L). Vậy, thời gian ông A, bà L phải theo kiện là 2 năm 5 tháng có thể nói qua dài.

+ Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục xét xử:

Thẩm quyền theo vụ việc, nguyên đơn khởi kiện vụ án dân sự nhưng vi liên quan đến vụ án hình sự đối với người đại diện theo pháp luật của bị đơn nên thẩm

quyền xét xử được chuyển sang Tòa hình sự Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử là phù hợp với quy định của pháp luật. Trình tự và thủ tục xét xử vụ án trên thực tế diễn ra theo đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định.

+ *Vai trò của Tòa án trong hoạt động xét xử:* Vụ án được xét xử theo thủ tục tố tụng hình sự, trên cơ sở hồ sơ của cơ quan điều tra, lời khai tại tòa HĐXX đã làm rõ mục đích, động cơ phạm tội và tổng hợp xác định toàn bộ những người bị hại, những người có liên quan.

Tòa án cũng đã xác minh, xác nhận về những vấn đề dân sự như Thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để biết ai là nạn nhân của vụ án trên thì đến trình báo, Tòa án cũng triệu tập người bị hại để làm rõ sự việc, Tòa án yêu cầu các cơ quan chức năng phối hợp giải quyết vụ án.

+ *Vai trò của Thẩm phán:* Trong vụ án này Thẩm phán căn cứ vào hồ sơ của cơ quan điều tra, bản luận tội và đề nghị của Viện kiểm sát, căn cứ vào lời khai tại tòa thì ngoài việc tuyên án về tội danh, Thẩm phán cũng tuyên luận về vấn đề dân sự trong vụ án hình sự này. HĐXX tuyên vấn đề dân sự trong vụ án hình sự là phù hợp với quy định của pháp luật.

+ *Vai trò của Luật sư:* Vụ án này không có sự tham gia của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người liên quan về dân sự trong vụ án hình sự.

+ *Quan điểm về phán quyết của HĐXX:* Quá trình xét xử vụ án trên cho thấy việc xét xử vụ án dân sự có thể bị đình chỉ nếu có liên quan đến vụ án hình sự. Tòa án xét xử vụ án hình sự có thể tuyên án luận vấn đề dân sự trong vụ án hình sự. Điều này cũng có những thuận lợi nhưng cũng có nhiều bất cập nhất định. Những bất cập có thể kể đến như: thời gian giải quyết tranh chấp kéo dài, phải chờ quá trình điều tra, xét xử theo tố tụng giải quyết vụ án hình sự; Tòa hình sự không căn cứ vào thỏa thuận hợp đồng để đưa ra phán quyết, các trường hợp bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng không được xem xét thỏa đáng.

Ngoài ra, về tính khả thi của phán quyết tòa án. Cụ thể, Tòa án tuyên công ty UAC phải bồi thường cho những người bị hại là 29,3 tỷ, sau đó đòi lại bà M. Tuy nhiên, vốn điều lệ của công ty UAC là 20 tỷ. Vậy công ty UAC không đủ khả năng trả

nợ thì điều gì sẽ xảy ra? Phán quyết này có thể làm cho công ty UAC phá sản hoặc tuyên bố giải thể?

Kết luận Chương 2

Quá trình nghiên cứu thực trạng các quy định của pháp luật, thực trạng giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC từ thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội cho thấy các quy định của pháp luật liên quan đến dự án phát triển nhà ở thương mại nói chung và nhà chung cư nói riêng còn nhiều bất cập. Các quy định pháp luật về xây dựng, quản lý chất lượng nhà chung cư, quản lý sử dụng nhà chung cư, giao dịch mua bán căn hộ chung cư,... được ban hành bởi nhiều cơ quan khác nhau. Các quy định về mua bán nhà chung cư cũng nằm rải rác ở nhiều văn bản quy phạm pháp luật (nhất là văn bản hướng dẫn luật) khác nhau. Điều này đang tạo ra nhiều khó khăn cho các bên trong giao dịch mua bán căn hộ chung cư. Đồng thời, điều này cũng gây ra những trở ngại trong việc áp dụng đúng pháp luật của cơ quan quản lý nhà nước, đặc biệt là cơ quan giải quyết tranh chấp như Tòa án.

Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC bằng phương thức khởi kiện ra Tòa án là một hình thức khá phù hợp. Cơ chế giải quyết tranh chấp dân sự bằng Tòa án là cách thức vừa thể hiện sự hòa giải, vừa trọng tài cho các bên, vừa sử dụng sức mạnh cưỡng chế của nhà nước bằng việc áp dụng các quy định pháp luật để giải quyết tranh chấp. Phán quyết của Tòa án có hiệu lực thi hành đối với các bên và được đảm bảo thi hành bởi cơ quan thi hành án.

Tuy nhiên, giải quyết tranh chấp bằng con đường Tòa án cũng có những hạn chế nhất định như: thời gian giải quyết vụ án thường kéo dài; án phí rất cao; nhiều bản án xét xử chưa thỏa đáng, thường bị kháng cáo phúc thẩm. Việc áp dụng các quy định pháp luật nhiều trường hợp chưa sát thực, kết quả xét xử vụ án phụ thuộc nhiều vào ý chí chủ quan của những người tiến hành tố tụng, đặc biệt là của Thẩm phán. Trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, quan điểm xét xử của Thẩm phán còn nhiều hạn chế cũng làm ảnh hưởng không nhỏ đến quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự. Đây cũng được coi là nguyên nhân chính dẫn đến các tranh chấp hợp đồng MBCHCC ít được khởi kiện ra Tòa án để giải quyết.

Chương 3

MỘT SỐ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ TRONG CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

3.1. Bối cảnh chung về tình hình kinh tế-xã hội và dự báo tình hình tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong thời gian tới ở Việt Nam

3.1.1. Tình hình kinh tế - xã hội ở Việt Nam

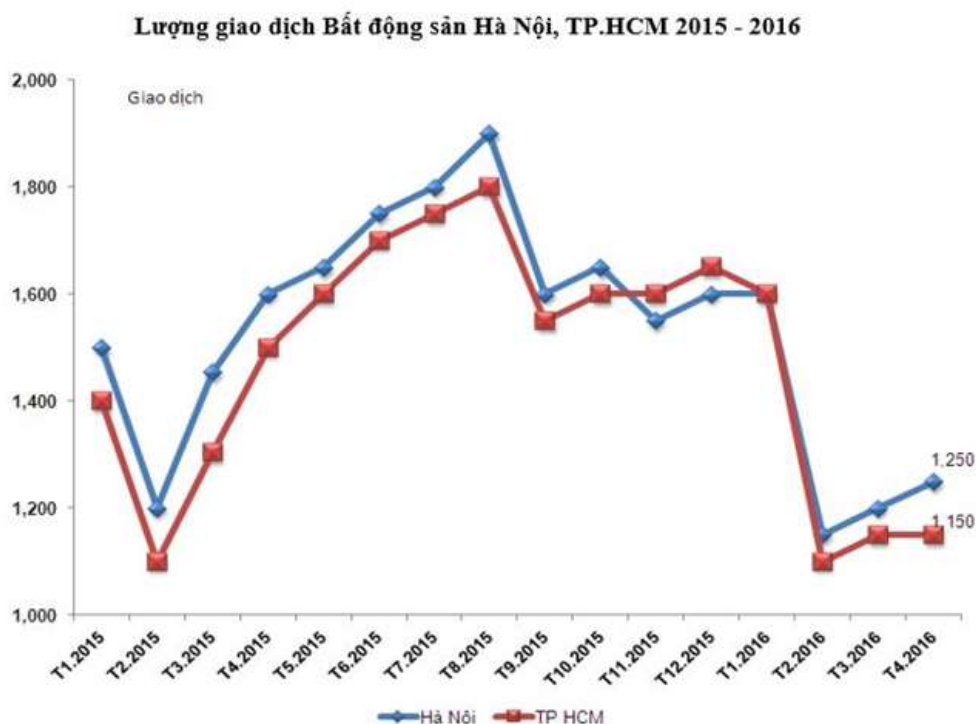
Quá trình triển khai đường lối đổi mới của Đảng và Nhà nước ta đã và đang đem lại nhiều thành quả quan trọng. Tốc độ tăng trưởng kinh tế hàng năm luôn đạt con số dương. Tình hình chính trị, xã hội ổn định làm tiền đề cho kinh tế phát triển. Tuy nhiên, có nhiều yếu tố chủ quan cũng như khách quan làm cho tốc độ phát triển kinh tế chậm lại trong thời gian gần đây. Diễn biến kinh tế chung trong những năm gần đây cũng phức tạp và khó lường hơn. Những yếu tố góp phần làm phức tạp hóa các diễn biến kinh tế ấy bao gồm giá dầu thô xuất khẩu giảm, sự khủng hoảng của thị trường tài chính toàn cầu.

Ở Việt Nam, năm 2016 được kỳ vọng là năm có nhiều sự chuyển biến tích cực trong hoạt động kinh tế khi mà những biến động trên thị trường tài chính được kiểm soát chặt chẽ hơn, thị trường bất động sản có nhiều điểm khởi sắc. Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 có những bước ngoặt trong chính sách theo hướng thông thoáng, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho thị trường bất động sản phát triển. Chính sách mở rộng quyền cho người nước ngoài được mua nhà để ở và để kinh doanh tại Việt Nam đã tạo thêm kênh thu hút vốn từ nước ngoài, tạo nên sự sôi động hơn về giao dịch bất động sản.

Báo cáo của Tổng cục Thống kê trình Chính phủ cho thấy tình hình kinh tế-xã hội 6 tháng đầu năm 2016 đã có sự tăng trưởng, đặc biệt hoạt động kinh doanh bất động sản đạt mức tăng 3,77%, là mức cao nhất kể từ năm 2011 đến nay (Mức tăng ngành kinh doanh bất động sản 6 tháng của một số năm: Năm 2011 tăng 0,3%; năm 2012 giảm 0,75%; năm 2013 tăng 0,76%; năm 2014 tăng 1,87% và năm 2015 tăng 2,35%)[48].

Về số lượng giao dịch bất động sản, tổng hợp của Hiệp hội bất động sản Việt Nam (VNREA) cho thấy, thời điểm tháng 4/2016 tại Hà Nội có 1.250 giao dịch thành công trong tháng 4/2016, tăng khoảng 6% so với tháng trước, nhiều dự án mới tiếp tục được chủ đầu tư mở bán và được thị trường đón nhận tích cực[46].

Tại Thành phố Hồ Chí Minh, con số này là 1.150 giao dịch thành công, tăng khoảng 7% so với tháng trước[46]. *Chi tiết từng tháng như biểu đồ sau:*



Nguồn: Bộ Xây Dựng, VNREA tổng hợp

Sự tăng trưởng trở lại của hoạt động kinh doanh bất động sản là một tín hiệu tốt tác động đến sự phát triển kinh tế-xã hội của Việt Nam trong thời gian tới, tạo bối cảnh kinh tế-xã hội cho những dự báo về tình hình tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong thời gian tới ở Việt Nam (như được trình bày ở phần dưới đây).

3.1.2. Dự báo về tình hình tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong thời gian tới ở Việt Nam

Để đáp ứng được nhu cầu về nơi ở cho cư dân thành thị, nhà chung cư sẽ tiếp tục là một trong những giải pháp hợp lý trong những năm tiếp theo. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương thực hiện các giải pháp để tăng tỷ trọng nhà ở chung

cư tại khu vực đô thị; phần đầu thực hiện đầu tư xây dựng mới nhà ở mỗi năm khoảng 100 triệu m²sàn[41.tr.2]. Mục tiêu đến năm 2020 tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại các đô thị loại đặc biệt (Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh) đạt trên 90%, đô thị từ loại I đến loại II đạt trên 60%, đô thị loại III đạt trên 40% tổng số đơn vị nhà ở xây dựng mới[41.tr.3].

Như vậy, để đạt được mục tiêu nhà ở mỗi năm tăng khoảng 100 triệu m², nhà chung cư ở Hà Nội và Hồ Chí Minh chiếm tỷ lệ 90% số lượng nhà ở, sẽ có rất nhiều dự án nhà chung cư được xây mới trong những năm tới.

Xu hướng nhà chung cư hiện nay không chỉ là tạo ra nơi ở mà còn có cả diện tích sử dụng để kinh thương mại, diện tích làm văn phòng ngay trong một tòa nhà. Với xu thế này thì nhà chung cư sẽ trở thành tòa nhà ở phức hợp như nhiều quốc gia phát triển trên thế giới. Tuy nhiên, tòa nhà phức hợp sẽ có những đặc điểm phức tạp hơn nhà chung cư thuần túy. Tòa nhà phức hợp có nhiều diện tích sử dụng chung, việc bảo trì tòa nhà, quản lý dịch vụ, an toàn sử dụng,... là những vấn đề mới đặt ra đòi hỏi phải có quy định pháp luật kịp thời điều chỉnh.

Hiện nay, pháp luật về chung cư vẫn còn nhiều điều bất cập, việc mua bán căn hộ chung cư ở nước ta còn thiếu chuyên nghiệp. Chủ đầu tư (bên bán) thường dành cho mình những ưu thế hơn khi xây dựng hợp đồng mua bán, quy định mang tính hình thức, chung chung đối với những điều khoản về trách nhiệm của mình. Trong khi đó bên mua nhà thường là những người không có chuyên môn, ít hiểu biết về pháp luật, không thể tạo lập được sự công bằng về quyền và nghĩa vụ các bên trong mua bán chung cư. Chính vì vậy, khả năng phát sinh tranh chấp trong quá trình thực hiện hợp đồng là khó tránh khỏi.

Từ xu hướng phát triển nhà chung cư phức hợp, sự thiếu chuyên nghiệp trong quan hệ mua bán và sự thiếu đồng bộ về pháp luật như hiện nay có thể dự báo rằng tranh chấp về mua bán chung cư sẽ còn tiếp tục diễn biến phức tạp trong những năm tới. Do vậy, cùng với việc tiếp tục hoàn thiện các quy định pháp luật về chung cư thì đòi hỏi phải chú trọng nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC, qua đó, góp phần duy trì sự hiện diện của pháp luật trong các giao dịch mua bán chung cư nói riêng và các giao dịch trên thị trường bất động sản nói chung.

3.2. Phương hướng nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Sự phát triển kinh tế, xã hội và sự hội nhập quốc tế đang diễn ra sôi động như hiện nay đã làm cho các giao dịch dân sự ngày càng trở nên đa dạng và phức tạp. Việc hoàn thiện pháp luật nhằm điều chỉnh các quan hệ trong xã hội, quan hệ mới phát sinh trong đời sống dân sự và kinh doanh thương mại là đòi hỏi khách quan của quá trình phát triển. Tiếp đến, việc áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp sao cho chính xác, công bằng, minh bạch là rất quan trọng góp phần tạo niềm tin của người dân vào sự hiện diện của công lý - giá trị nền tảng trong quá trình xây dựng nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa ở nước ta. Để đạt được mục tiêu chung này, trong thời gian tới, Nhà nước cần thực hiện những định hướng chung như sau:

Thứ nhất, hoàn thiện khung pháp lý đồng bộ về nhà chung cư từ quy hoạch vị trí, không gian nhà chung cư, chất lượng công trình tòa nhà, giao dịch mua bán căn hộ chung cư, quản lý, sử dụng nhà chung cư theo hướng phát triển nhà chung cư không chỉ góp phần tạo nơi ở phù hợp cho cư dân thành thị mà còn góp phần tạo diện mạo thành phố văn minh, hiện đại. Theo đó, cần tiếp tục sửa đổi, hoàn thiện các văn bản pháp luật hiện hành một cách căn bản, đồng bộ theo hướng khắc phục tình trạng tản mạn, phân tán trong điều chỉnh pháp luật đối với nhà ở chung ở hiện nay.

Thứ hai, xây dựng cơ chế pháp lý nhằm nâng cao khả năng các bên tự giải quyết tranh chấp dân sự thông qua thương lượng, hòa giải, tạo cơ chế thuận lợi để công nhận sự thỏa thuận của các bên tự giải quyết tranh chấp ngoài tố tụng tòa án.

Thứ ba, mở rộng và thúc đẩy hoạt động tố tụng tranh tụng trong giải quyết các vụ án dân sự bằng Tòa án. Nâng cao vai trò, trình độ chuyên môn nghiệp vụ của Thẩm phán trong tố tụng tranh tụng. Tạo điều kiện và thúc đẩy vai trò của Luật sư trong tố tụng tranh tụng.

Thứ tư, hoàn thiện quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp dân sự theo hướng sẵn sàng thụ lý và giải quyết mọi yêu cầu khởi kiện nếu các bên thỏa thuận đưa ra Tòa án để giải quyết. Rút ngắn thời gian giải quyết tranh chấp, mở rộng khả năng giải quyết tranh chấp theo thủ tục rút gọn. Đơn giản các thủ tục, biểu mẫu trong hoạt động tố tụng, nhằm làm cho hoạt động tố tụng trở nên thuận tiện, phù hợp. Đẩy mạnh

ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động của tòa án các cấp, bao gồm cả các tòa án cấp quận, huyện, xây dựng, công bố và hiển thị hóa quy trình giải quyết vụ án trên các bảng tin điện tử theo hướng giúp người dân dễ dàng tiếp cận với thông tin về tiến trình giải quyết vụ việc, tạo thuận tiện cho việc khởi kiện và nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp.

Thứ năm, cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền (nhất là Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng, Bộ Tư pháp, Sở Tư pháp) cần tăng cường hoạt động phổ biến pháp luật, tuyên truyền pháp luật về xây dựng, quản lý, sử dụng, mua bán chung cư sâu rộng với người dân ở đô thị, nhất là những người có nhu cầu mua hoặc những người đang sinh sống tại các chung cư. Việc tuyên truyền, hướng dẫn các bên liên quan tìm hiểu và thực hiện tốt các tiêu chuẩn, quy định đối với việc mua bán căn hộ chung cư, quản lý sử dụng, đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường khi sinh sống tại các khu chung cư sẽ góp phần giảm thiểu phát sinh tranh chấp về chung cư.

Thứ sáu, đẩy mạnh hoạt động giám sát của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nhất là của cơ quan dân cử), giám sát trực tiếp của công dân đối với quá trình giải quyết tranh chấp của Tòa án. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết tranh chấp khi mới phát sinh, nếu các bên không đạt được sự thỏa thuận thông qua hòa giải, thương lượng, khi cần thiết, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (chính quyền địa phương có liên quan) có thể chủ động đóng vai trò làm trung gian hòa giải, ngăn chặn sự phản ứng cục bộ, quá khích dẫn đến xung đột lan rộng, bùng phát thành những cuộc biểu tình phản đối, gây mất trật tự công cộng như thời gian vừa qua.

Thứ bảy, thực hiện hoạt động thống kê quá trình và kết quả giải quyết tranh chấp, phân tích hiệu quả giải quyết tranh chấp để đúc rút kinh nghiệm nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp. Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân đóng ở các đô thị nên lựa chọn những vụ án giải quyết tranh chấp điển hình để nghiên cứu, khái quát hóa thành chuẩn mực xét xử để tiến tới có thể áp dụng tương tự pháp luật hoặc án lệ trong việc giải quyết vụ án dân sự.

3.3. Kiến nghị các giải pháp cụ thể nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

3.3.1. Các giải pháp nhằm hạn chế tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

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

Theo quy định tại Thông tư số 16/2010/TT - BXD thì trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư phải liệt kê đầy đủ diện tích thuộc sở hữu chung, sở hữu riêng. Tuy nhiên, Thông tư này lại không quy định các chế tài xử phạt đối với chủ đầu tư khi vi phạm vấn đề này dẫn đến tính phiến diện của các quy định.

Việc xác định diện tích thuộc sở hữu chung nhà chung cư hay sở hữu riêng của chủ đầu tư chưa được quy định chặt chẽ, đặc biệt là đối với tầng hầm tòa nhà chung cư. Pháp luật quy định nếu diện tích tầng hầm được chủ đầu tư hạch toán chi phí vào giá bán căn hộ thì tầng hầm thuộc sở hữu chung, nếu chủ đầu tư không hạch toán chi phí xây dựng của tầng hầm vào giá bán căn hộ thì tầng hầm thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư. Cách quy định như vậy tạo kẽ hở để chủ đầu tư tự quyết định đối với sở hữu tầng hầm nhà chung cư, không phụ thuộc vào sự quản lý nhà nước nhằm đảm bảo tiện ích chính đáng cho người dân sinh sống trong tòa nhà chung cư.

Hơn nữa, không có quy định nào buộc chủ đầu tư công bố việc hạch toán chi phí xây dựng tầng hầm nhà chung cư nên người mua nhà không thể biết được tầng hầm của dự án này thuộc sở hữu chung hay sở hữu riêng.

Việc phân định không cụ thể, rõ ràng sẽ kéo theo nhiều vấn đề khác như việc thu phí các phần sở hữu chung, việc bảo trì sửa chữa các phần diện tích này. Nếu một phần diện tích nào đó trong nhà chung cư thuộc sở hữu chung của tất cả các hộ dân thì mọi chi phí quản lý, vận hành, bảo trì phần diện tích đó sẽ do các hộ dân cùng đóng góp. Nhưng nếu nó là phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư thì chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm. Ở nhiều khu chung cư hiện nay ranh giới giữa các phần sở hữu không rõ ràng nên khi xảy ra các tình huống bất khả kháng, rủi ro rất khó quy trách nhiệm cho bên nào.

Các tranh chấp liên quan đến sở hữu riêng trong nhà chung cư không chỉ mới tồn tại gần đây mà nó đã kéo dài nhiều năm mà vẫn chưa thể giải quyết triệt để. Khi

các tranh chấp xảy ra cứ phải chờ quy định ban hành, pháp luật luôn chạy theo các quan hệ xã hội dẫn đến hệ quả là các mâu thuẫn tranh chấp chỉ giải quyết được phần ngọn mà không thể giải quyết dứt điểm phần gốc.

Luật Nhà ở năm 2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở năm 2014 đã có quy định cụ thể hơn về quyền và nghĩa vụ của các bên đối với diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng nhà chung cư. Tuy nhiên, chưa có quy định cụ thể về cơ sở pháp lý để xác định phần diện tích thuộc sở hữu chung hay sở hữu riêng. Chưa có quy định về chế tài xử phạt nên vi phạm đối với việc xác định diện tích sở hữu chung và sở hữu riêng nhà chung cư.

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

Theo quy định của Luật Nhà ở năm 2005 (hiện đã được thay thế bởi Luật Nhà ở năm 2014) thì một trong những nguồn vốn để phát triển nhà ở thương mại là vốn từ tiền ứng trước của khách hàng có nhu cầu mua nhà. Như vậy, pháp luật đã thừa nhận việc huy động vốn, tuy vậy việc huy động vốn này có những hạn chế nhất định, khi quy định công trình phải hoàn thành xong phần móng và tỷ lệ vốn góp không quá 70% giá trị hợp đồng. Về nguyên tắc pháp luật cho phép các chủ đầu tư kinh doanh bất động sản và khách hàng được thỏa thuận trong hợp đồng về việc mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo hình thức ứng tiền trước, những phải đảm bảo các nguyên tắc sau: Việc ứng tiền trước phải được thực hiện nhiều lần, lần đầu chỉ được thực hiện khi chủ đầu tư đã xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ cho bất động sản theo nội dung, tiến độ của dự án đã được phê duyệt; chủ đầu tư phải sử dụng nguồn vốn đúng mục đích nhằm tạo lập bất động sản, khách hàng ứng tiền trước được hưởng giá mua, giá chuyển nhượng bất động sản tại thời điểm ký hợp đồng trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Thực tế hiện nay cho thấy, rất nhiều dự án chung cư mặc dù bên mua đã đóng tiền theo tiến độ hợp đồng nhưng dự án không thể tiếp tục xây dựng. Một trong những lý do chính là do chủ đầu tư đã dùng tiền ứng trước của bên mua nhà vào mục đích khác. Từ việc thua lỗ, thất thoát dẫn đến tình trạng chủ đầu tư mất khả năng thực hiện dự án vì không có tài chính. Vậy, trách nhiệm của chủ đầu tư (bên bán) được xác định

như thế nào khi đã quá hạn bàn giao nhà mà không có nhà để giao, cũng không có tiền để trả lại cho bên mua nhà. Liệu việc sử dụng tiền mua nhà ứng trước không đúng mục đích có thể coi là có dấu hiệu lừa đảo không? Vấn đề này đang tồn tại rất nhiều trong hoạt động mua bán chung cư hình thành trong tương lai. Bên mua nhà thì cho rằng chủ đầu tư (bên bán) có dấu hiệu lừa đảo vì đã chiếm dụng tiền, sử dụng tiền ứng trước mua nhà sai mục đích.

Luật Nhà ở năm 2014 đã bổ sung quy định chủ đầu tư *“phải sử dụng vốn đã huy động vào đúng mục đích phát triển nhà ở đó, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích khác”*. Tuy nhiên, pháp luật lại chưa có quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư nếu vi phạm quy định này. Đây là trách nhiệm dân sự hay trách nhiệm hình sự? Chế tài đối với sự vi phạm này nên quy định theo hướng nào thì đây vẫn là vấn đề bỏ ngỏ, cần được hoàn thiện trong thời gian tới.

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

Một thực trạng phổ biến hiện nay là các dự án nhà chung cư luôn bị chậm so với tiến độ, dẫn đến người mua nhà không nhận được nhà theo đúng thời hạn. Tình trạng nhà chung cư có chất lượng kém, thiết bị vận hành tòa nhà không đồng bộ, không phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng MBCHCC vẫn còn nhiều. Tuy nhiên, người mua nhà không thể kiểm tra giám sát được tiến độ xây dựng, chất lượng công trình, thiết bị vận hành tòa nhà. Vì vậy, thực tế đặt ra đối với các dự án nhà chung cư là phải có một cơ quan chuyên môn làm nhiệm vụ kiểm tra, giám sát các dự án từ khi triển khai xây dựng đến khi hoàn thành và đánh giá đủ điều kiện đưa vào sử dụng.

Để đảm nhận được hết chức năng này, lực lượng này phải tập hợp những người có chuyên môn cao, làm việc chuyên trách, khách quan. Cơ cấu tổ chức, điều kiện thành lập, nguyên tắc hoạt động do Bộ Xây dựng quyết định. Đối với các thành phố lớn nơi có nhiều dự án nhà ở thì có thể thành lập cơ quan này với quy mô lớn hơn đáp ứng yêu cầu của dự án. Chức năng của cơ quan này là kiểm tra, giám sát các dự án xây dựng nhà ở trên phạm vi địa bàn mình phụ trách, công khai các dự án đã được cấp phép. Áp dụng các biện pháp nghiệp vụ để giám sát tiến độ thi công, khi dự án hoàn thành xong phần móng chủ đầu tư phải lấy xác nhận của cơ quan này về tiến độ thi

công mới được phép huy động vốn của khách hàng. Đây là biện pháp nhiều quốc gia áp dụng để quản lý và sử dụng nguồn vốn đúng mục đích. Bên cạnh đó việc giám sát chất lượng thi công căn cứ vào tiêu chuẩn kỹ thuật và hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt sẽ đảm bảo việc phân hạng nhà chung cư được chính xác.

Thứ tư, các dự án xây dựng nhà chung cư cần được công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng.

Hiện tại, trên địa bàn Hà Nội có hàng trăm dự án xây dựng nhà chung cư. Tuy nhiên hiện nay người mua nhà có rất ít cơ hội tìm hiểu các thông tin về dự án, bởi hầu như việc phê duyệt dự án, thời điểm khởi công, tiến độ, quy hoạch, thiết kế chưa được công khai để khách hàng có thể tiếp cận nguồn thông tin này. Yêu cầu đặt ra hiện nay là phải công khai hóa các dự án trên thực tế. Đây là nhiệm vụ thuộc về các phòng ban thuộc Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố. Theo đó các dự án xây dựng đã được phê duyệt phải được thông tin trên các trang web của Sở Xây dựng với các nội dung cụ thể như thiết kế, quy hoạch, tiến độ thi công, ngày dự kiến bàn giao, tên chủ đầu tư, số vốn góp... Hơn nữa, trong quá trình thi công dự án mọi sự thay đổi liên quan đến dự án phải được cập nhật thường xuyên. Thông qua các trang web này người có nhu cầu cần tìm hiểu về các dự án có thể tiếp xúc với những thông tin một cách chính xác nhất. Đây có thể coi là giải pháp tiên phong cho việc hạn chế những rủi ro cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai.

3.3.2. Các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tại Tòa án

Thứ nhất, cần tạo hành lang pháp lý riêng cho chung cư, như: xây dựng luật riêng về “ luật chung cư” hoặc “luật nhà cao tầng”.

Việc nghiên cứu thực tiễn giải quyết tranh chấp về hợp đồng MBCHCC ở trên cho thấy, nhà chung cư tồn tại nhiều vấn đề pháp lý phức tạp mà trong phạm vi của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành... không thể giải quyết trọn vẹn được. Bởi vì các quy định liên quan đến chung cư nằm rải rác ở nhiều các văn bản luật khác nhau, cụ thể như: Bộ luật dân sự quy định về sở hữu chung của nhà chung cư, Luật Nhà ở liệt kê các diện tích chung riêng, Luật Kinh doanh bất động sản quy định

về điều kiện mua bán chung cư, Luật Xây dựng quy định về cách tính diện tích căn hộ chung cư.

Việc có quá nhiều văn bản quy định một vấn đề pháp lý là không cần thiết và dễ dẫn đến việc áp dụng pháp luật không thống nhất và mâu thuẫn với nhau. Các giao dịch mua bán căn hộ chung cư hiện nay còn tồn tại nhiều mâu thuẫn, tranh chấp và rất khó giải quyết bởi thiếu các văn bản điều chỉnh trực tiếp vấn đề này. Chính vì vậy, việc xây dựng và ban hành luật riêng về chung cư như “luật chung cư” hay “luật nhà cao tầng” để có chính sách, quy định mang tính định hướng phát triển nhà chung cư ở Việt Nam cũng như thống nhất các quy định điều chỉnh các nội dung liên quan đến chung cư có thể là một hướng đi nên thực hiện trong những năm tới.

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

Như phần trên đã đề cập, năm 2014 được đánh giá là năm có ý nghĩa bước ngoặt đối với sự phát triển của thị trường bất động sản nói chung và phân khúc nhà chung cư nói riêng khi Quốc hội đã thông qua ba đạo luật lớn điều chỉnh về lĩnh vực này, đó là Luật Nhà ở năm 2014, Luật Xây dựng năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Các quy định sửa đổi, bổ sung từ các luật này đã căn bản quy định cụ thể về phạm vi quyền hạn, trách nhiệm của các bên trong quá trình xây dựng, kinh doanh, mua bán căn hộ chung cư.

Tuy vậy, các quy định pháp luật hiện tại chưa phản ánh rõ tinh thần của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Phát triển nhà ở phải đảm bảo an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và môi trường, phát triển đô thị theo hướng văn minh, hiện đại [41.tr.2].

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

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

+ Không gian, cảnh quan, tiện nghi cộng đồng nhà chung cư phải được hoàn thiện cùng với quá trình hoàn thành nhà chung cư. Đây là điều kiện bắt buộc để nghiệm đánh giá nhà chung cư đủ điều kiện bàn giao đưa vào sử dụng.

+ Chất lượng nhà chung cư phải được thẩm định đánh giá và cấp Giấy chứng nhận phù hợp với thiết kế và đảm bảo an toàn vận hành bởi đơn vị có chức năng thẩm định độc lập. Giấy chứng nhận phù hợp này được sử dụng như là một loại hồ sơ kỹ thuật của nhà chung cư.

+ Quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư liên quan đến bảo trì nhà chung cư. Bên mua nhà có trách nhiệm đóng phí bảo trì, chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra, thực hiện bảo trì có thu phí theo quy định của pháp luật.

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

+ Bổ sung “căn cứ Luật Thương mại” vào mục các căn cứ pháp luật của Mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hiện hành- ban hành kèm theo thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ Xây dựng nếu hợp đồng mua bán CHCC với mục đích kinh doanh, thương mại và các bên đáp ứng điều kiện về chủ thể theo quy định pháp luật.

+ Quy định cụ thể về chất lượng công trình nhà và căn hộ chung cư. Bỏ cụm từ “**tương đương**” vì rất khó xác định như thế nào là tương đương nên dễ xảy ra tranh chấp. Tham chiếu Khoản 1 Điều 4 Mẫu hợp đồng: “1. *Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.*”

+ Thống nhất quy định thời hạn thanh toán gắn liền với tiến độ xây dựng công trình để làm rõ căn cứ, điều kiện phát sinh nghĩa vụ thanh toán và nghĩa vụ xây dựng. Ví dụ: Thanh toán đợt 2 từ ngày 01 đến ngày 15/8/2016 (khi công trình xây thô đến tầng 06). Vì hiện tại Mẫu hợp đồng quy định về thanh toán tại Điều 3, Tiến độ xây dựng tại Điều 4. Do vậy, không có sự tham chiếu ràng buộc quyền và nghĩa vụ tương ứng của các bên nên dễ phát sinh tranh chấp.

Thứ tư, cần có những quy định hướng dẫn về tranh chấp đòi tài sản để làm rõ cách xác định thời hiệu khởi kiện đối với tranh chấp không bàn giao nhà chung cư. Cần có những quy định hướng dẫn cách xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết tranh chấp dân sự và kinh doanh thương mại.

3.3.3. Giải pháp tăng cường năng lực giải quyết tranh chấp cho Tòa án

Trong điều kiện hội nhập, phát triển kinh tế như hiện nay, chất lượng, trình độ xét xử của Thẩm phán và Hội thẩm nhân dân là vấn đề vô cùng quan trọng thể hiện sức mạnh của nền tư pháp. Do vậy, để nâng cao hiệu quả, hiệu lực của Tòa án thì cần phải nâng cao vai trò của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân thông qua các hoạt động sau:

- Đào tạo đội ngũ thẩm phán mang tính chuyên nghiệp, được trang bị một cách hệ thống kiến thức pháp luật và kỹ năng xét xử.
- Coi Thẩm phán là một nghề, bổ nhiệm một lần, bổ nhiệm chức danh cho từng cấp xét xử.
- Pháp luật cần quy định rõ quyền hạn độc lập và trách nhiệm cá nhân đối với Thẩm phán.
- Xây dựng quy chế cụ thể, phù hợp cho Hội thẩm nhân dân trong lĩnh vực dân sự.

Kết luận Chương 3

Tranh chấp hợp đồng MBCHCC là một loại tranh chấp mới phát sinh trong những năm gần đây, đặc biệt là từ khi phát triển các dự án nhà ở thương mại sau khi có Luật Nhà ở 2005 đến nay. Các tranh chấp về chung cư nói chung và về hợp đồng MBCHCC đã trở nên phổ biến ở một số thành phố như Hà Nội, Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, do thực trạng pháp luật về chung cư trong những thời điểm nhất định đã có những quy định chưa thực sự phù hợp, đồng bộ nên quá trình giải quyết tranh chấp còn gặp nhiều khó khăn.

Để nâng cao tính hiệu lực, hiệu quả của việc giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC bằng con đường Tòa án thì yêu cầu tiên quyết là phải tiếp tục hoàn thiện các quy định của pháp luật về chung cư, tạo hành lang pháp lý phù hợp để thúc đẩy thị trường giao dịch bất động sản phát triển.

Cơ chế giải quyết tranh chấp dân sự của Tòa án cũng cần được cải cách theo hướng tối giản thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian giải quyết thông qua vai trò tích cực của Thẩm phán và mở rộng, tăng cường áp dụng giải quyết tranh chấp dân sự theo thủ tục rút gọn.

Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC tại Tòa án cần được phát huy hơn nữa vai trò của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân. Cần phát huy vai trò chủ động, tích cực của các bên đương sự, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án.

KẾT LUẬN

Tranh chấp hợp đồng MBCHCC là một hiện tượng pháp lý đang xảy ra khá phổ biến trong xã hội. Các tranh chấp về hợp đồng này rất đa dạng và phức tạp ảnh hưởng không chỉ đối với các bên tranh chấp mà còn có thể xảy ra xung đột tập thể gây mất trật tự công cộng, kìm hãm sự phát triển kinh tế-xã hội. Vì vậy, nghiên cứu việc giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC là rất cần thiết, có ý nghĩa quan trọng góp phần làm sáng tỏ hơn về tranh chấp, thực trạng giải quyết tranh chấp và từ đó kiến nghị giải pháp hạn chế tranh chấp, giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC. Qua nghiên cứu chủ đề của luận văn, tác giả nhận thấy:

1. Tranh chấp hợp đồng MBCHCC là một loại tranh chấp phức tạp, đối kháng liên quan chủ yếu đến yêu cầu thực hiện nghĩa vụ hợp đồng, bồi thường vi phạm hợp đồng hoặc yêu cầu trả lại tiền ứng trước cho bên mua nhà khi hợp đồng bị vô hiệu hoặc không thể thực hiện được. Tính phức tạp trong tranh chấp hợp đồng thể hiện ở nhiều khía cạnh như là: do có nhiều người (bên mua nhà) cùng tranh chấp với chủ đầu tư (bên bán nhà) trong cùng một dự án nhà chung cư; do nhiều trường hợp bên mua nhà đã đóng tiền ứng trước theo hợp đồng nhưng bên bán không thực hiện nghĩa vụ xây dựng và bàn giao nhà nhưng lại trốn tránh có dấu hiệu của sự lừa đảo vi phạm pháp luật,...Do đó, tranh chấp hợp đồng MBCHCC trong nhiều trường hợp không chỉ là tranh chấp dân sự giữa các cá nhân đơn lẻ mà còn là tranh chấp tập thể, tranh chấp dân sự có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự.

2. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC có thể được thực hiện thông qua một số phương thức khác nhau như: hòa giải, thương lượng; thông qua Trọng tài hoặc thông qua Tòa án. Mỗi phương thức giải quyết tranh chấp có những ưu điểm và đem lại hiệu quả nhất định tùy thuộc vào tính chất, mức độ tranh chấp cũng như thiện chí của các bên trong quá trình giải quyết tranh chấp. Trong thời gian qua, hầu hết các tranh chấp hợp đồng MBCHCC được giải quyết thông qua hòa giải, thương lượng. Một số trường hợp các bên không đạt được sự đồng thuận trong thương lượng thì khởi kiện ra Tòa án để giải quyết. Chưa có trường hợp nào tranh chấp hợp đồng MBCHCC

được giải quyết thông qua Trọng tài (theo ghi nhận số liệu các vụ án giải quyết của Trọng tài từ năm 2012 đến 2015).

3. Giải quyết tranh chấp thông qua Tòa án là một trong những sự lựa chọn phương thức giải quyết tranh chấp của các bên đương sự. Tòa án dựa vào sự thỏa thuận hợp đồng, xem xét sự vi phạm hợp đồng, áp dụng các quy định của pháp luật để giải quyết tranh chấp. Do đó, hiệu quả của việc giải quyết tranh chấp không chỉ phụ thuộc vào thiện chí của các bên mà còn phụ thuộc rất nhiều vào các quy định của pháp luật hiện hành, phụ thuộc vào năng lực chuyên môn, nghiệp vụ của những người tiến hành tố tụng áp dụng pháp luật.

4. Qua tìm hiểu, nghiên cứu thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có thể thấy việc giải quyết tranh chấp vẫn còn nhiều trở ngại, bất cập làm ảnh hưởng đến hiệu quả giải quyết tranh chấp. Một số trở ngại khách quan như là: sự xung đột giữa các văn bản pháp luật điều chỉnh về chung cư; sự bất hợp lý trong một số các quy định dẫn đến nhiều cách hiểu và lựa chọn khi áp dụng pháp luật; các quy định pháp luật nằm tản mạn ở nhiều văn bản luật và các văn bản hướng dẫn luật làm cho pháp luật thiếu sự thống nhất, đồng bộ gây khó khăn cho việc áp dụng pháp luật của cơ quan giải quyết tranh chấp. Một số trở ngại chủ quan như là: trình độ chuyên môn, nghiệp vụ và kiến thức hiểu biết chuyên sâu về lĩnh vực nhà chung cư của đội ngũ Thẩm phán hiện nay còn hạn chế; cơ chế giải quyết tranh chấp dân sự theo thủ tục tố tụng tranh tụng không được vận dụng có hiệu quả... Ngoài ra, thực tế cho thấy thời gian giải quyết vụ án là quá dài; án phí cao; nhiều bản án hay phán quyết của Tòa án rất khó thi hành án. Với những trở ngại, hạn chế này đã ảnh hưởng đến hiệu quả của giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC thông qua Tòa án là chưa cao.

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

MBCHCC của Tòa án nhân dân. Chú trọng đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn cho Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân. Mở rộng giải quyết tranh chấp dân sự theo thủ tục rút gọn, chủ động thúc đẩy tố tụng tranh tụng trong các vụ án dân sự. Tạo điều kiện thuận lợi để phát huy vai trò của Luật sư trong việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

6. Tiếp tục đẩy mạnh hoạt động tuyên truyền, phổ biến pháp luật về chung cư và hợp đồng mua bán căn hộ chung cư sâu rộng cho người dân ở đô thị (nhất là người có nhu cầu tìm kiếm mua nhà chung cư và người đang sinh sống ở các chung cư), nâng cao nhận thức và ý thức pháp luật của người dân khi tham gia các quan hệ dân sự nói chung và quan hệ hợp đồng MBCHCC nói riêng.

Trong quá trình nghiên cứu lý luận và thực tiễn, tác giả đã có cơ hội tập hợp thông tin, tìm hiểu những vụ việc cụ thể tại Tòa án, tiếp xúc với chủ đầu tư (bên bán) và người mua nhà (bên mua) trong quan hệ hợp đồng để có được những thông tin sát thực nhất về tranh chấp hợp đồng và việc giải quyết tranh chấp hợp đồng MBCHCC. Tuy nhiên, do những hạn chế nhất định của cá nhân nên không thể tránh khỏi những thiếu sót, rất mong tiếp tục nhận được ý kiến đóng góp của các nhà nghiên cứu, của Thầy, Cô và các bạn đồng nghiệp.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ luật dân sự 2015, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
2. Bộ luật dân sự 2005, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
3. Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
4. Bộ luật tố tụng dân sự 2005, sửa đổi bổ sung năm 2011, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
5. Đảng Cộng sản Việt Nam, *Nghị quyết số 08/2002/NQ-TW ngày 02/01/2002 của Bộ chính trị về một số nhiệm vụ trọng tâm công tác tư pháp trong thời gian tới, Hà Nội.*
6. Đảng Cộng sản Việt Nam, *Nghị quyết số 48/2005/NQ-TW ngày 24/5/2005 của Bộ chính trị 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. Đảng Cộng sản Việt Nam, *Nghị quyết số 49/2005/NQ-TW ngày 02/6/2005 của Bộ chính trị về chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020, Hà Nội.*
8. Giáo trình Luật dân sự Việt Nam, tập 1&2, Đại học Luật Hà Nội, 2009. Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
9. Giáo trình Luật tố tụng dân sự, Đại học mở Hà Nội, 2005. Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
10. Trần Hoàng Hải, *Về hình thức thỏa thuận trọng tài, Tạp chí Nhà nước và pháp luật số 4/2011.*
11. PGS.TS.Bùi Nguyên Khánh, *Tài liệu giảng dạy cơ chế giải quyết tranh chấp thương mại bằng trọng tài, Viện Nhà nước pháp luật, Hà Nội.*
12. Luật nhà ở 2014, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
13. Luật nhà ở 2005, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
14. Luật xây dựng 2014, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
15. Luật kinh doanh bất động sản 2014, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
16. Luật kinh doanh bất động sản 2006, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
17. Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 2010, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
18. Luật Thương mại 2005, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.

19. Luật Trọng tài thương mại 2010, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
20. Luật Tổ chức Tòa án nhân dân, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
21. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật nhà ở 2014 ngày 20/10/2015 của Chính phủ.
22. Nghị định số 71/2010/NĐ-CP hướng dẫn Luật nhà ở 2005 ngày 23/06/2010 của Chính phủ.
23. Nghị định số 76/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật kinh doanh bất động sản 2014 ngày 10/09/2015 của Chính phủ.
24. Nghị quyết số 05/2003/NQ-HĐTP ngày 31/07/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.
25. Nghị quyết số 01/2005/NQ-HĐTP ngày 31/3/2005 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.
26. Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.
27. Pháp lệnh quản lý ngoại hối số 28/2005/PL-UBTVQH11 ngày 13/12/2005 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.
28. Thông tư 16/2010/TT-BXD quy định chi tiết và hướng dẫn Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 01/09/2010 của Bộ Xây dựng.
29. Thông tư 03/2014/TT-BXD sửa đổi bổ sung Điều 21 Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ Xây dựng.
30. Thông tư 02/2016/TT-BXD ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng.
31. Thông tư số 14/2008/TT-BXD ngày 02/06/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về phân hạng nhà chung cư.
32. Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định giá và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư.
33. TAND Tối cao, *Báo cáo tổng kết ngành Tòa án hàng năm 2015*.
34. TAND thành phố Hà Nội, *Báo cáo kết quả công tác năm 2012*.
35. TAND thành phố Hà Nội, *Báo cáo kết quả công tác năm 2013*.
36. TAND thành phố Hà Nội, *Báo cáo kết quả công tác năm 2014*.

37. TAND thành phố Hà Nội, *Báo cáo kết quả công tác năm 2015*.
38. TAND thành phố Hà Nội, *Bản án số 56/2015/DS-PT ngày 24/12/2015 về việc “tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa bà Tạ Vân Thanh với Công ty TNHH MTV Keangnam Vina”*.
39. TAND quận Đống Đa, *Bản án số 27/2014/DS-ST ngày 24/07/2014 về việc “tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa ông Hồ Sỹ Thụy với Công ty CP Xây dựng cơ điện Việt Nam”*.
40. TAND quận Hai Bà Trưng, *Bản án số 09/2014/DS-ST ngày 24/07/2014 về việc “tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Văn An, bà Đặng Diệp Linh với Công ty CP kiến trúc đô thị Hà Nội (UAC)”*.
41. Thủ tướng Chính phủ, *Quyết định số 2127/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030*.
42. Thủ tướng Chính phủ, *Quyết định số 02/2012/ QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ quy định về Danh mục hàng hóa, dịch vụ thiết yếu phải đăng ký hợp đồng theo mẫu*.
43. www.moj.gov.vn (Bộ tư pháp)
44. www.toaan.gov.vn (Tòa án nhân dân tối cao)
45. www.vietlaw.gov.vn (Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật)
46. www.vnrea.vn (Hiệp hội bất động sản Việt Nam)
47. www.chinhphu.vn (Cổng thông tin Chính phủ)
48. www.gso.gov.vn (Tổng cục thống kê Việt Nam)