

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

ĐỖ XUÂN SƠN

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ THEO PHÁP LUẬT
VIỆT NAM HIỆN NAY**

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số : 60.38.01.07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: PGS. TS. HOÀNG THẾ LIÊN

HÀ NỘI, 2017

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan bản luận văn này là công trình nghiên cứu khoa học, độc lập của tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và có nguồn gốc rõ ràng.

ĐỖ XUÂN SƠN

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
Chương 1: MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CHUNG VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ'	6
1.1. Khái quát chung về nhà chung cư, căn hộ chung cư và quản lý, sử dụng nhà chung cư.....	6
1.2. Khái niệm, đặc điểm, nội dung Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.....	16
1.3. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.....	23
Chương 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ Ở VIỆT NAM HIỆN NAY VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG	32
2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ở Việt Nam hiện nay.....	32
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ở Việt Nam hiện nay.....	37
2.3. Các tranh chấp phổ biến xảy ra trong ký kết và thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và nguyên nhân	55
Chương 3: ĐỊNH HƯỚNG VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ GÓP PHẦN HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ'	60
3.1. Định hướng xây dựng và hoàn thiện quy định pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	60
3.2. Giải pháp hoàn thiện các quy định về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	62
KẾT LUẬN	68
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	70

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Bất động sản là tài sản có giá trị lớn, có ý nghĩa và vai trò quan trọng đối với cuộc sống của chúng ta hiện nay, trong đó nhà ở luôn là một trong những tài sản thường xuyên được giao dịch và hay xảy ra tranh chấp. Ở những thành phố lớn, đặc biệt như ở TP Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, khi tốc độ đô thị hóa ngày càng nhanh, hàng loạt các trung tâm thương mại, các công ty... xuất hiện ngày càng nhiều dẫn theo hàng nghìn lao động di chuyển đến sống và làm việc tại các đô thị này. Với số lượng dân cư ngày càng đông, diện tích đất lại không thể mở rộng, nhu cầu nhà ở ngày càng nhiều, nên nhu cầu mua và sống tại căn hộ chung cư là giải pháp tối ưu nhất được đặt ra đối với nhiều người. Tuy nhiên, vì thị trường mua bán căn hộ chung cư diễn ra sôi nổi nhưng khuôn khổ pháp luật vẫn có nhiều vướng mắc nên nhiều trường hợp, các bên mua, bán đã sử dụng các dạng biến thái của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tiềm ẩn nhiều rủi ro khó lường. Do đó, vấn đề mua bán căn hộ chung cư đang là vấn đề nóng của xã hội.

Pháp luật Việt Nam có nhiều văn bản quy định về giao dịch mua bán căn hộ chung cư nhưng chưa có Luật Chung cư để thống nhất các quy định, điều này dẫn đến việc vận dụng quy định của pháp luật còn nhiều vướng mắc trong thực tiễn. Trong đó, Hợp đồng mua bán là nền tảng và quan trọng nhất trong quá trình mua bán giao dịch vì đây là căn cứ quan trọng làm phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý của các bên. Tuy nhiên, với đặc thù, đa số các Hợp đồng sẽ do một bên Chủ đầu tư, với một đội ngũ luật sư, chuyên gia cố vấn sẽ cho ra những Hợp đồng mẫu có lợi cho họ và bên yếu thế là những người mua. Thực tế, bên bán luôn quy định sẵn mẫu Hợp đồng và bên mua không được phép thay đổi hợp đồng đó; và bên mua nhiều khi lại không quan tâm đến các nội dung khác của Hợp đồng ngoài phần giá cả. Bên cạnh đó, việc công khai các thông tin về Dự án vẫn còn chưa được minh bạch, Hợp đồng không ghi rõ phần căn cứ mặc dù Luật quy định phải ghi chi tiết. Chính những điều này khiến tranh chấp về Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư diễn ra ngày càng nhiều và gay gắt, diễn hình xoay quanh các loại biến thái của Hợp đồng này như Hợp đồng góp vốn và Hợp đồng ủy

quyền; các nội dung của Hợp đồng liên quan đến việc sở hữu chung, sở hữu riêng, tiện ích, vấn đề bảo trì, cải tạo nhà chung cư.

Học viên lựa chọn đề tài “*Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo pháp luật Việt Nam hiện nay*” để thực hiện luận văn thạc sĩ luật học nhằm mục đích nghiên cứu sâu về những quy định pháp luật thực định về Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, đồng thời nghiên cứu thực trạng mua bán căn hộ chung cư và các tranh chấp chủ yếu của loại Hợp đồng này để thấy được những khó khăn, rủi ro tiềm ẩn trong giao dịch, từ đó tổng hợp những vấn đề còn vướng mắc và kiến nghị một số ý kiến cá nhân phần nào giúp cơ quan lập pháp có căn cứ bổ sung ban hành, sửa đổi các quy định pháp luật cho ngày một phù hợp hơn với đời sống thực tiễn đặt ra.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Liên quan đến giao dịch mua bán căn hộ chung cư đã có một số thạc sĩ, cử nhân lựa chọn đề tài này như Luận văn thạc sĩ: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư – Thực trạng và giải pháp*” của Hoàng Thị Thùy do TS. Phùng Trung Tập hướng dẫn (2010); Luận văn thạc sĩ “*Những vấn đề cơ bản về hợp đồng mua bán nhà ở trong Bộ luật dân sự*” của Đỗ Văn Hãn tại Viện Nghiên cứu Nhà nước và pháp luật (1997); Luận văn “*Hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật hiện hành – Một số vấn đề lý luận và thực tiễn*” của Lê Thị Lan Trường Đại học Luật Hà Nội (2011); Luận văn “*Hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu*” của Nguyễn Thị Minh Phượng Trường Đại học Luật Hà Nội (2011); Luận văn thạc sĩ “*Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở*” của Nguyễn Nhật Phương Giang (2013)...

Ngoài ra ở Học viện Khoa học Xã hội Việt Nam còn có một số công trình nghiên cứu như: *Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại ở Việt Nam hiện nay* – luận văn thạc sĩ luật học của Vũ Hồng Hoa (2013); *Hợp đồng mua bán nhà chung cư theo pháp luật Việt Nam hiện hành* – luận văn thạc sĩ luật học của Phạm Thị Hường (2013); *Hợp đồng mua bán nhà ở theo pháp luật Việt Nam* – luận án tiến sĩ luật học của Nguyễn Thị Minh Phượng (năm 2017);...

Ở cấp độ các bài viết nghiên cứu về vấn đề hợp đồng mua bán căn hộ chung cư có thể kể đến các bài viết như:

- Tác giả Anh Minh: *Đề xuất ban hành luật riêng về chung cư*, đăng trên Tạp chí điện tử Vneconomy số 25/3/2012:

- Tác giả Phan Thị Vân Hương: *Công chứng, chứng thực trong hợp đồng mua bán nhà ở, và chuyển nhượng quyền sử dụng đất*, Tạp chí Tòa án nhân dân số 6/2012

- Tác giả Trần Thị Huệ và Nguyễn Văn Hợi: *Một số bất cập trong pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở*, Tạp chí Luật học, số 12/2012.

- Tác giả Trần Thị Thu Hà, *Về hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu do vi phạm quy định về hình thức*, Tạp chí Tòa án nhân dân số 2/2014.

- Tác giả Nguyễn Thị Minh Phượng: *Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi hợp đồng mua bán nhà ở bị vô hiệu*, Tạp chí Kiểm sát số 12/2016

Mỗi tác giả đều có cách tiếp cận đề tài ở những góc độ khác nhau. Những vấn đề mà các công trình nghiên cứu, các bài viết đã kể trên tuy có đề cập đến giao dịch mua bán căn hộ chung cư nhưng chỉ đi vào nghiên cứu các nội dung của Hợp đồng chứ không đi sâu vào các biến thái, phân tích các rủi ro trong tương lai hay các tranh chấp thực tế liên quan đến nội dung Hợp đồng mua bán căn hộ. Vì vậy, công trình nghiên cứu này không bị trùng lặp với công trình nghiên cứu khác.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

Mục đích của luận văn là nghiên cứu làm rõ những vấn đề lý luận, pháp luật thực định cũng như các biến thái và tranh chấp liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Trên cơ sở đó, phân tích, đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật về Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, đồng thời, đề xuất một số ý kiến, giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật mua bán căn hộ chung cư tại Việt Nam hiện nay.

Để thực hiện mục đích trên, luận văn có những nhiệm vụ sau:

- Nghiên cứu góp phần làm sâu sắc hơn một số vấn đề lý luận có liên quan đến hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hiện nay.
- Nghiên cứu pháp luật thực định về mua bán căn hộ chung cư, Hợp đồng mua bán;
- Nghiên cứu, đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật về Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và thực trạng tranh chấp;
- Đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật.

4. Đối tượng nghiên cứu và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của luận văn là các quy định về Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo pháp luật Việt Nam; thực trạng giao kết và thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư từ các biến thái chính của Hợp đồng tới các tranh chấp xuất phát từ các hoạt động quản lý nhà chung cư được nêu trong Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

Phạm vi nghiên cứu: Luận văn tập trung nghiên cứu làm rõ những vấn đề lý luận và quy định pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tại Việt Nam cũng như thực trạng áp dụng các quy định này dưới góc độ Luật dân sự, Luật kinh doanh bất động sản; Luật Nhà ở năm 2014, và những văn bản hướng dẫn thi hành liên quan.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Luận văn tiếp cận vấn đề nghiên cứu dưới cơ sở lý luận về chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác Lê nin và tư tưởng Hồ Chí Minh về sở hữu nói chung và về pháp luật.

Trên cơ sở phương pháp luận nêu trên đề tài sử dụng phương pháp nghiên cứu cụ thể như sau: phương pháp phân tích, so sánh, diễn dịch và quy nạp.

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

Đề tài có tính hệ thống hóa một cách toàn diện những quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo pháp luật Việt Nam hiện nay.

Xác định được hiệu quả sự điều chỉnh của các quy định pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, qua đó chỉ ra những điểm hạn chế của pháp luật thực định về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, giúp các nhà lập pháp hoàn thiện hơn những quy định của pháp luật hiện hành, đồng thời giúp cho các cơ quan xét xử hoàn thiện hơn cơ chế giải quyết các tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

Tác giả đề xuất phương hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư được quy định trong Bộ luật dân sự năm 2015, Luật nhà ở 2014, Luật kinh doanh bất động sản. Đặc biệt, là các quy định liên quan đến đối tượng của hợp đồng là căn hộ chung cư và giải pháp hoàn thiện những quy định của pháp luật về loại đối tượng này góp phần hoàn thiện những quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

7. Cơ cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, đề tài được kết cấu thành 03 chương, cụ thể như sau:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận chung về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Chương 2: Thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và thực tiễn áp dụng

Chương 3: Định hướng và kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CHUNG VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

1.1. Khái quát chung về nhà chung cư, căn hộ chung cư và quản lý, sử dụng nhà chung cư

1.1.1. Khái niệm nhà chung cư, căn hộ chung cư

Ở Việt Nam, có thể hiểu chung cư là một tòa nhà cao tầng, bên trong bố trí các căn hộ khép kín và dùng vào mục đích ở là chính. Chung cư thường xuất hiện nhiều ở các thành phố lớn, có vai trò quan trọng trong sự phát triển của đô thị hóa, bởi, sự tập trung dân cư ở các thành phố đang trở thành vấn đề lớn, từ đó nảy sinh các vấn đề, nhu cầu về nhà ở. Do đó, cần thiết phải có sự phát triển nhà chung cư để tiết kiệm diện tích sử dụng đất, giảm giá thành xây dựng, tạo cơ hội nhà ở cho nhiều người ở các tầng lớp khác nhau. Tuy nhiên, kèm theo những nhu cầu này là những bức xúc, tranh chấp phát sinh theo loại giao dịch này. Vì vậy, từ năm 2005, khi Luật Nhà ở có hiệu lực, lần đầu tiên, khái niệm nhà chung cư được nhắc đến trong văn bản quy phạm pháp luật, còn trước đó nhà chung cư được gọi là nhà tập thể. Theo quy định tại Luật nhà ở 2005 thì:

Nhà chung cư là nhà ở có từ hai tầng trở lên, có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều hộ gia đình, cá nhân. Nhà chung cư có phần sở hữu riêng của từng hộ gia đình, cá nhân và phần sở hữu chung của tất cả các hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà chung cư [41, tr.18].

Đến năm 2014, Luật nhà ở 2014 đã sửa đổi và đưa vào áp dụng khái niệm nhà chung cư như sau: “*Nhà chung cư là nhà 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*” [48, tr.1].

Căn hộ chung cư được hiểu là phần sở hữu riêng trong nhà chung cư của mỗi cá nhân, gia đình, tổ chức bao gồm: Phần diện tích bên trong căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lôgia 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.

Như vậy, có thể hiểu nhà chung cư là tập hợp các căn hộ chung cư được xây dựng trong một khối thống nhất mà ở đó các chủ sở hữu căn hộ chung cư bị hạn chế một phần quyền sở hữu của mình. Chủ sở hữu nhà chung cư sẽ khác với các chủ sở hữu tài sản thông thường khác vì họ bị giới hạn quyền sở hữu riêng bằng việc sở hữu chung trong nhà chung cư và ngay cả căn hộ chung cư – vật thuộc sở hữu riêng của họ cũng bị giới hạn và “lập lờ” trong cách hiểu thế nào là sở hữu riêng một cách trọn vẹn.

Khái niệm nhà chung cư mặc dù được quy định như trên, nhưng căn cứ vào nhu cầu sử dụng thực tế của người sử dụng và để góp phần tạo điều kiện cho các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức, cá nhân có cơ sở phân hạng nhà chung cư khi tham gia giao dịch trên thị trường (chủ yếu là để phân biệt giá căn hộ chung cư), Bộ Xây dựng đã có quy định riêng về phân hạng nhà chung cư, theo Thông tư số 31/2016/TT-BXD ngày 30/12/2016 quy định việc phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư [14, tr.2], nhà chung cư có 3 hạng như sau:

- Hạng A: là nhà chung cư đáp ứng đầy đủ các yêu cầu để được phân hạng theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Thông tư này, đồng thời phải đạt tối thiểu 18 trên tổng số 20 tiêu chí dưới đây:

Bảng 1.1: TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ ĐỐI VỚI NHÀ CHUNG CƯ HẠNG A

I. Quy hoạch - Kiến trúc	
1. Vị trí:	Có hệ thống giao thông thuận tiện, cách đường phố chính (cấp đô thị, cấp khu vực) dưới 0,5 km; có thể tiếp cận phương tiện giao thông công cộng đô thị (cách ga, bến đỗ, trạm dừng xe bus, tàu điện ngầm, tàu điện trên cao) trong phạm vi dưới 0,5 km.
2. Mật độ xây dựng	Mật độ xây dựng (diện tích chiếm đất công trình) không quá 45%.
3. Sảnh căn hộ	Sảnh chính khu căn hộ được bố trí độc lập với lối vào khu vực để xe, khu vực dịch vụ, thương mại và khu vực công

	cộng khác; có quây lễ tân, có phòng hoặc khu vực bố trí bàn ghế tiếp khách.
4. Hành lang	Hành lang căn hộ có chiều rộng tối thiểu 1,8 m.
5. Diện tích căn hộ	Bình quân diện tích sử dụng căn hộ trên số phòng ngủ tối thiểu là 35 m ² . Tính theo công thức: $\frac{TDtCh}{TsPn} \geq 35m^2$ (Trong đó TDtCh là tổng diện tích sử dụng các căn hộ, TsPn là tổng số phòng ngủ các căn hộ).
6. Phòng vệ sinh	Bình quân tổng số phòng vệ sinh trên tổng số phòng ngủ của các căn hộ $\geq 0,7$. Tính theo công thức: $\frac{TsPwc}{TsPn} \geq 0,7$ (Trong đó TsPwc là tổng số phòng vệ sinh các căn hộ, TsPn là tổng số phòng ngủ các căn hộ).
7. Thang máy	Mỗi thang máy phục vụ tối đa không quá 40 căn hộ (tổng số căn hộ chia cho tổng số thang máy phục vụ căn hộ ≤ 40).
8. Chỗ để xe	Tối thiểu mỗi căn hộ có 01 chỗ để ô tô (có mái che).
II. Hệ thống, thiết bị kỹ thuật	
9. Cấp điện	Có máy phát điện dự phòng đủ công suất và hệ thống cấp điện đảm bảo cho sinh hoạt trong căn hộ và hoạt động của các thiết bị, chiếu sáng chung của tòa nhà khi mất điện lưới hoặc nguồn cấp điện bình thường khác của tòa nhà.
10. Cấp nước	Dung tích bể chứa nước sinh hoạt cho căn hộ trên tổng số căn hộ tối thiểu đạt 1.600 lít (đảm bảo cấp 200 lít/người/ngày-đêm trong 2 ngày).
11. Thông tin, liên lạc	Có hệ thống cung cấp dịch vụ truyền hình cáp, điện thoại, internet tốc độ cao đến từng căn hộ.
12. Phòng cháy chữa cháy	Có hệ thống, thiết bị chữa cháy tự động khu vực công cộng và trong căn hộ.
III. Dịch vụ, Hạ tầng xã hội	
13. Thương mại	Có trung tâm thương mại hoặc siêu thị trong bán kính 1 km.

14. Thể thao	Có 2 trong các tiện ích phục vụ thể thao sau: phòng tập gym, bể bơi, sân tennis, sân thể thao khác... dành riêng, nằm trong công trình hoặc trong tổng thể quy hoạch hoặc trong bán kính 200 m.
15. Sân chơi	Có sân chơi trẻ em và cư dân dành riêng hoặc trong tổng thể quy hoạch hoặc trong bán kính 200 m.
16. Y tế	Có bệnh viện, phòng khám trong bán kính 0,5 km.
17. Giáo dục	Có trường mầm non, tiểu học trong bán kính 0,5 km.
IV. Chất lượng, quản lý, vận hành	
18. Chất lượng	Thang máy, đèn chiếu sáng công cộng, máy bơm, máy phát điện, thiết bị báo cháy, chữa cháy và các thiết bị khác (nếu có) như điều hòa, cấp gas, cấp nước nóng còn trong thời hạn bảo hành của nhà sản xuất hoặc đơn vị cung cấp thiết bị; trường hợp hết thời hạn bảo hành thì không quá 10 năm kể từ thời điểm hết thời hạn bảo hành và phải được kiểm định đảm bảo chất lượng, vận hành tốt; công trình được hoàn thiện (ốp, lát, trát, sơn...) đạt chất lượng cao.
19. Quản lý, vận hành	Có đơn vị quản lý, vận hành chuyên nghiệp; thường xuyên quét dọn, lau rửa, hút bụi các khu vực công cộng, chăm sóc cây xanh, sân, vườn, đường nội bộ đảm bảo vệ sinh sạch đẹp.
20. Bảo vệ an ninh	Có hệ thống camera kiểm soát trong bãi đỗ xe, sảnh, hành lang, cầu thang; kiểm soát ra vào (bằng thẻ từ, vân tay, mã điện tử...).

Hạng B: là nhà chung cư đáp ứng đầy đủ các yêu cầu để được phân hạng theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Thông tư này, đồng thời phải đạt tối thiểu 18 trên tổng số 20 tiêu chí dưới đây:

Bảng 1.2: TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ ĐỐI VỚI NHÀ CHUNG CƯ HẠNG B

I. Quy hoạch - Kiến trúc	
1. Vị trí:	Có hệ thống giao thông thuận tiện, cách đường phố chính (cấp đô thị, cấp khu vực) dưới 0,5 km; có thể tiếp cận phương tiện giao thông công cộng đô thị (cách ga, bến đỗ, trạm dừng xe bus, tàu điện ngầm, tàu điện trên cao) trong phạm vi dưới 1 km.
2. Mật độ xây dựng	Mật độ xây dựng (diện tích chiếm đất công trình) không quá 55%.
3. Sảnh căn hộ	Sảnh chính khu căn hộ được bố trí độc lập với lối vào khu vực để xe, khu vực dịch vụ, thương mại và khu vực công cộng khác.
4. Hành lang	Hành lang căn hộ có chiều rộng tối thiểu 1,5 m.
5. Diện tích căn hộ	Bình quân diện tích sử dụng căn hộ trên số phòng ngủ tối thiểu 30 m ² . Tính theo công thức: $\frac{TDtCh}{TsPn} \geq 30m^2$ (Trong đó TDtCh là tổng diện tích sử dụng các căn hộ, TsPn là tổng số phòng ngủ các căn hộ).
6. Phòng vệ sinh	Bình quân tổng số phòng vệ sinh trên tổng số phòng ngủ của các căn hộ $\geq 0,5$. Tính theo công thức: $\frac{TsPws}{TsPn} \geq 0,5$ (Trong đó TsPwc là tổng số phòng vệ sinh các căn hộ, TsPn là tổng số phòng ngủ các căn hộ).
7. Thang máy	Mỗi thang máy phục vụ tối đa không quá 50 căn hộ (tổng số căn hộ chia cho tổng số thang máy phục vụ căn hộ ≤ 50).
8. Chỗ để xe	Tối thiểu 02 căn hộ có 01 chỗ để ô tô (có mái che).
II. Hệ thống, thiết bị kỹ thuật	
9. Cấp điện	Có máy phát điện dự phòng đủ công suất và hệ thống cấp điện đảm bảo cho hoạt động của các thiết bị, chiếu sáng chung của tòa nhà khi mất điện lưới hoặc nguồn cấp điện

	bình thường khác của tòa nhà.
10. Cấp nước	Dung tích bể chứa nước sinh hoạt cho căn hộ trên tổng số căn hộ tối thiểu đạt 1.200 lít (đảm bảo cấp 150 lít/người/ngày-đêm trong 2 ngày).
11. Thông tin, liên lạc	Có hệ thống cung cấp dịch vụ truyền hình cáp, điện thoại, internet tốc độ cao đến từng căn hộ.
12. Phòng cháy chữa cháy	Có hệ thống, thiết bị chữa cháy tự động khu vực công cộng.
III. Dịch vụ, Hạ tầng xã hội	
13. Thương mại	Có trung tâm thương mại hoặc siêu thị trong bán kính 1,5 km.
14. Thể thao	Có 01 trong các tiện ích phục vụ thể thao sau: phòng tập gym, bể bơi, sân tennis, sân thể thao khác... dành riêng, nằm trong công trình hoặc trong tổng thể quy hoạch hoặc trong bán kính 500 m.
15. Sân chơi	Có sân chơi trẻ em và cư dân dành riêng hoặc trong tổng thể quy hoạch hoặc trong bán kính 500 m.
16. Y tế	Có bệnh viện, phòng khám trong bán kính 1 km.
17. Giáo dục	Có trường mầm non, tiểu học trong bán kính 1 km.
IV. Chất lượng, quản lý, vận hành	
18. Chất lượng	Thang máy, đèn chiếu sáng công cộng, máy bơm, máy phát điện, thiết bị báo cháy, chữa cháy và các thiết bị khác (nếu có) như điều hòa, cấp gas, cấp nước nóng còn trong thời hạn bảo hành của nhà sản xuất hoặc đơn vị cung cấp thiết bị; trường hợp hết thời hạn bảo hành thì không quá 10 năm kể từ thời điểm hết thời hạn bảo hành và phải được kiểm định đảm bảo chất lượng, vận hành tốt.
19. Quản lý, vận hành	Có đơn vị quản lý, vận hành chuyên nghiệp.
20. Bảo vệ an ninh	Có hệ thống camera kiểm soát trong bãi đỗ xe, sảnh, hành lang, cầu thang.

Hạng C: là nhà chung cư đáp ứng đầy đủ các yêu cầu để được phân hạng theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Thông tư này nhưng không đạt đủ tiêu chí để công nhận hạng A và hạng B.

1.1.2. Đặc điểm căn hộ chung cư, nhà chung cư

Do đặc tính là tài sản có giá trị nhưng người sở hữu lại bị hạn chế quyền sở hữu so với các chủ sở hữu tài sản khác nên nhà chung cư và căn hộ chung cư ngoài những đặc điểm chung của nhà ở nói chung, còn mang những đặc điểm riêng biệt như:

- Nhà chung cư là loại nhà có nhiều người sử dụng, bao gồm các chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu các phần diện tích không phải là nhà ở, người sử dụng là người đi thuê... Đặc biệt, nhà chung cư có nhiều diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung như cầu thang, hành lang, lối đi chung,...; Do đó việc sở hữu trong nhà chung cư cũng được chia làm 2 loại, sở hữu chung cộng đồng trong căn hộ chung cư và sở hữu riêng [48, tr.2] , cụ thể:

+ Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm: 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 cho chủ sở hữu nhà chung cư; Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng.

+ Phần sở hữu chung trong nhà chung cư bao gồm: Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư; Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao 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, lòng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng

để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.”

- Nếu một căn nhà ở riêng biệt, chủ sở hữu nhà được sở hữu toàn bộ căn nhà bao gồm toàn bộ tường xây bao quanh nhà thì chủ sở hữu căn hộ chung cư lại không được sở hữu riêng hoàn toàn bức tường ngăn giữa 02 căn hộ chung cư, mặc cho Luật quy định các chiều trái ngược nhau như: trước thời điểm Thông tư 03/2014/TT-BXD có hiệu lực thì diện tích căn hộ có 02 cách tính là tính từ tim tường ngăn giữa hai căn hộ hoặc tính theo diện tích thông thủy. Với cách tính diện tích căn hộ từ tim tường thì có thể hiểu, người mua căn hộ sẽ mua $\frac{1}{2}$ tường ngăn giữa căn hộ, nhưng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 49 Nghị định 71 thì tường phân chia các căn hộ thuộc sở hữu chung;

- Người mua tài sản đặc biệt là căn hộ chung cư – một dạng của nhà ở nhưng không gắn liền với việc được chuyển nhượng hoàn toàn quyền sử dụng đất như các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở thông thường khác. Do đó, người mua rất có thể phải chịu những thiệt hại đối với các dự án mà chủ đầu tư thuê đất ngắn hạn như 30 năm hoặc 50 năm (VD: Dự án như Pacific Palace Hà Nội (thời hạn thuê đất là 30 năm), Làng Việt kiều châu Âu (thời hạn thuê là 50 năm)) hay những tranh chấp, rủi ro trong việc hết thời hạn thuê đất nhưng không có thỏa thuận nào về việc chủ đầu tư sẽ chịu phí thuê đất tiếp khi Nhà chung cư vẫn đang trong thời hạn sử dụng.

- Đối tượng sở hữu là nhà chung cư được quy định bởi nhiều quy định pháp luật một lúc như Luật dân sự, Luật nhà ở, Luật Xây dựng. Việc quản lý nhà chung cư cũng có nhiều quy định khá cụ thể như các quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư trong Luật Nhà ở 2014, Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ... Các quy định này đã tạo cơ sở pháp lý cho việc tăng cường thực hiện quản lý sử dụng nhà chung cư, góp phần nâng cao điều kiện sống, đảm bảo an toàn cho người sử dụng, đảm bảo an ninh trật tự, tạo lập nếp sống văn minh trong các khu nhà chung cư... Tuy nhiên, cùng với sự phát triển nhanh chóng về số lượng, trong quản lý nhà chung cư đã nảy sinh một số vướng mắc, bất cập. Thực tế đã xảy ra một số tranh chấp liên quan đến vấn đề sở hữu

chung trong nhà chung cư cũng như chưa có sự thống nhất trong việc thu phí dịch vụ nhà chung cư gây bức xúc cho các hộ dân tại các nhà chung cư và trong dư luận.

- Không giống như nhà ở thông thường, chủ sở hữu nhà là toàn quyền quyết định trong việc quản lý nhà ở của mình. Đa số nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu nên việc quản lý nhà chung cư trở nên khó khăn, phức tạp và dễ nảy sinh tranh chấp hơn rất nhiều. Việc quản lý nhà chung cư trong quá trình sử dụng do Ban quản trị nhà chung cư và doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư đảm nhận. Tuy nhiên, mặc dù Ban quản trị nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư (Hội nghị của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư) – cơ quan có quyền cao nhất trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư bầu ra nhưng giữa Ban quản trị nhà chung cư và chủ sở hữu căn hộ chung cư vẫn có những tranh chấp xung quanh vấn đề quản lý nhà chung cư (ví dụ như phí dịch vụ, bảo trì nhà...);

- Ngoài những đặc điểm nêu trên, căn hộ chung cư là tài sản không có giá cố định cho các loại. Nếu như nhà ở thông thường có giá tính phụ thuộc vào vị trí địa lý thì giá trị của căn hộ chung cư, ngoài việc phụ thuộc vào vị trí địa lý của Nhà Chung cư (thuộc quận, huyện nào) còn phụ thuộc vào một số đặc điểm như:

- + Phòng hướng đông nam đắt hơn tây bắc
- + Phòng hai đầu đắt hơn ở giữa
- + Dịch vụ của nhà chung cư
- + Loại căn hộ chung cư (hạng A, hạng B hay hạng C)

Do đó, sản phẩm nhà chung cư là sự kết tinh giữa các yếu tố kỹ thuật, kiến trúc công trình và chất lượng dịch vụ – quản lý của mỗi khu chung cư. Tính độc lập và riêng biệt về sở hữu được kết nối trong một không gian chung của toà nhà, những công trình tiện ích có trong cơ cấu sản phẩm nhà chung cư đã tạo ra những giá trị riêng biệt của nhà chung cư. Những yếu tố này đều quyết định đến giá trị của căn hộ chung cư.

1.2.3. Quản lý sử dụng nhà chung cư

Để thực hiện việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trong quá trình sử dụng có Ban quản trị nhà chung cư và doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư. Ban quản trị nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư (Hội nghị của các chủ sở hữu, người sử dụng

nhà chung cư) – cơ quan có quyền cao nhất trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư bầu ra.

Theo quy định thì Hội nghị nhà chung cư được tiến hành đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì hội nghị nhà chung cư là hội nghị của đại diện chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì hội nghị nhà chung cư là hội nghị của đại diện các chủ sở hữu căn hộ hoặc người đang sử dụng nếu chủ sở hữu không tham dự (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư nhưng chưa thanh toán hết tiền cho chủ đầu tư, trừ trường hợp thuộc diện chấm dứt hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ). Hội nghị nhà chung cư có quyền quyết định các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Ban quản trị gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư với nhiệm kỳ không quá 3 năm, số lượng thành viên Ban quản trị do Hội nghị nhà chung cư quyết định. Ban quản trị có quyền và nghĩa vụ theo Thông tư 21/2016/TT-BXD như sau: Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà phải thành lập Ban quản trị theo quy định của Luật Nhà ở thì Ban quản trị nhà chung cư là tổ chức có tư cách pháp nhân, có con dấu và hoạt động theo mô hình quy định tại Khoản 1 Điều 18 của Quy chế này; Ban quản trị do hội nghị nhà chung cư. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu hoặc nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà có dưới 20 căn hộ thì hội nghị nhà chung cư quyết định thành lập Ban quản trị hoặc không thành lập Ban quản trị. Trường hợp thành lập Ban quản trị nhà chung cư thì nguyên tắc hoạt động và mô hình tổ chức của Ban quản trị được quy định như sau: Trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư không có tư cách pháp nhân, không có con dấu; Ban quản trị hoạt động theo mô hình quy định tại Khoản 3 Điều 18 và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại Khoản 2 Điều 41 của Quy chế này; Trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì mô hình và nguyên tắc hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều này. Ban quản trị nhà chung cư quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này có nhiệm kỳ hoạt động 03 năm và được bầu lại tại hội nghị nhà chung cư thường niên của năm cuối nhiệm kỳ, trừ trường hợp hội nghị nhà chung cư bất thường để bầu thay thế Ban quản trị. Ban quản trị nhà chung cư có kinh phí hoạt động do chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng góp hàng năm

trên cơ sở quyết định của hội nghị nhà chung cư; kinh phí này được ghi rõ trong quy chế hoạt động của Ban quản trị và được quản lý thông qua một tài khoản hoạt động của Ban quản trị; Ban quản trị nhà chung cư phải sử dụng kinh phí hoạt động đúng mục đích, không được dùng để kinh doanh và phải báo cáo việc thu, chi tại cuộc họp hội nghị nhà chung cư thường niên.

Ban quản trị nhà chung cư có vai trò rất quan trọng, là người đại diện để bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng nhà chung cư. Ban quản trị có quyền và trách nhiệm quản lý việc sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật như: xây dựng nội quy sử dụng nhà chung cư; thực hiện thu, chi tài chính trong quá trình quản lý việc sử dụng nhà chung cư;...

1.2. Khái niệm, đặc điểm, nội dung Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

1.2.1. Khái niệm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Hợp đồng mua bán căn hộ chung là một dạng của Hợp đồng mua bán nhà ở và chưa có khái niệm riêng, cụ thể cho loại hợp đồng này. Tuy nhiên, dựa vào bản chất của loại hợp đồng này mà có thể rút 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.*

Do tài sản mua bán của loại Hợp đồng này là tài sản có giá trị lớn và thiết yếu, ảnh hưởng trực tiếp, to lớn đến đời sống của người mua, dễ xảy ra tranh chấp nên Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư được Bộ Xây dựng quy định mẫu khá cụ thể tại Thông tư số 03 /2014/TT-BXD ngày 20/2/2014.

Trong Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư phải nêu rõ về chủ đầu tư của dự án nhà chung cư qua Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy đăng ký kinh doanh và các quyết định liên quan đến quyền sử dụng đất như quyết định giao đất, cho thuê đất, văn bản phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư; và các văn bản liên quan trực tiếp đến Dự án nhà chung cư như quy hoạch dự án nhà chung cư

Cũng do đặc thù này mà trong Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư phải ghi rõ phần diện tích thuộc quyền sở hữu chung, phần diện tích thuộc quyền sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư, khoản kinh phí bảo trì 2% tiền bán nhà ở và cách tính diện tích căn hộ mua bán. Điều này sẽ được làm rõ trong phần đặc điểm của loại Hợp đồng này.

1.2.2. Đặc điểm của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

1.2.2.1. Đặc điểm chung của hợp đồng mua bán nhà ở

Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là một dạng của Hợp đồng mua bán tài sản nên loại Hợp đồng này phải đáp ứng được các nguyên tắc của Hợp đồng mua bán được quy định trong Bộ luật Dân sự. Theo đó, Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư phải được xây dựng dựa trên sự tự nguyện, bình đẳng, thiện chí, hợp tác và trung thực. Nếu một trong hai bên bị lừa dối thông tin về căn hộ chung cư hay các thông tin khác trong Hợp đồng, hoặc bị ép buộc phải ký Hợp đồng này hoặc ký Hợp đồng trong lúc năng lực hành vi dân sự, năng lực trách nhiệm dân sự bị mất hoặc hạn chế thì Hợp đồng này sẽ vô hiệu.

Điều 428 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “Hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán có nghĩa vụ giao tài sản cho bên mua và nhận tiền, còn bên mua có nghĩa vụ nhận tài sản và trả tiền cho bên bán” [50]. Do đó, Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư phải có những đặc điểm cơ bản của Hợp đồng mua bán tài sản thông thường như: song vụ, ưng thuận, có tính chất đền bù.

Vì đối tượng mua bán của loại Hợp đồng là căn hộ chung cư – tài sản giá trị lớn nên nó làm phát sinh thuế thu nhập (cá nhân, doanh nghiệp) cho người bán. Việc đóng thuế sẽ phụ thuộc vào thỏa thuận của hai bên, có thể được quy định trong Hợp đồng hoặc hai bên tự thỏa thuận với nhau bằng văn bản kèm theo hoặc bằng miệng.

Do Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư có mục đích chuyển giao quyền sở hữu một hay nhiều căn hộ chung cư từ người/tổ chức này sang người/tổ chức kia nên sau khi hai bên thực hiện xong các thủ tục mua bán căn hộ chung cư (thời điểm Hợp đồng phát sinh hiệu lực là khi hoàn thành thủ tục công chứng, chứng thực) thì Hợp đồng sẽ là căn cứ pháp lý chấm dứt quyền sở hữu căn hộ của bên bán và làm phát sinh quyền sở hữu đối với người mua. Việc chuyển giao quyền sở hữu là đặc điểm chỉ có ở Hợp

đồng mua bán, đối với các hợp đồng thuê hay cho mượn... thì không làm phát sinh quyền sở hữu căn hộ của bên nhận thuê hay mượn.

1.2.2.2. Đặc điểm riêng của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Do tính chất đặc biệt của đối tượng mua bán của loại Hợp đồng này nên chỉ có Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là tài sản hình thành trong tương lai (căn hộ chung cư dự án) mới mang những đặc điểm riêng biệt. Còn đối với Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư mà đối tượng là căn hộ đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (tên gọi khác là sổ hồng) thì Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và việc mua bán thực hiện đơn giản và giống như mua bán nhà ở thông thường khác. Tuy nhiên, cần phải chú ý đặc điểm của căn hộ chung cư và nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất. Do việc mua căn hộ chung cư (đối với trường hợp Nhà chung cư xây dựng trên đất được giao hay thuê có thời hạn) không gắn liền với việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên giấy chứng nhận sở hữu nhà ở chỉ gắn liền với quyền sử dụng đất dưới dạng sử dụng chung và trong Giấy chứng nhận sẽ ghi đất thuê của Nhà nước hoặc được giao đất có thời hạn.

Đối với hợp đồng mua bán căn hộ chung cư dự án, do đặc thù tài sản mua bán là căn hộ mới chỉ có trong dự án hoặc đang xây dựng, hoặc có thể là căn hộ đã hoàn chỉnh nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ chung cư nên pháp luật hiện hành quy định khá chặt chẽ về thời điểm bắt đầu được lập hợp đồng mua bán căn hộ chung cư – một dạng của Hợp đồng mua bán tài sản trong tương lai.

Do đặc thù của nhà chung cư là một loại tài sản cần số vốn đầu tư lớn để có thể hoàn thiện nên chủ đầu tư dự án (chủ đầu tư cấp I) nếu có nhu cầu huy động vốn để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích xây dựng nhà ở và đầu tư xây dựng nhà ở trong khu nhà ở, khu đô thị đó thì được huy động vốn theo các hình thức được quy định tại Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP [19, tr.17] . Trong các hình thức huy động vốn này, có hình thức quyết định loại Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Nói chính xác hơn, các hình thức huy động vốn này đã làm nên một dạng biến thái chính của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là Hợp đồng góp vốn, cụ thể: Chủ đầu tư có quyền ký hợp đồng, văn bản góp vốn với tổ chức, cá nhân để đầu tư xây dựng nhà ở. Theo hợp đồng góp vốn này, bên góp vốn sẽ được phân chia sản phẩm là nhà ở trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận. Như vậy, bằng hợp đồng góp vốn,

người góp vốn sẽ “coi như” người mua nhà chung cư dự án và thực chất, hợp đồng góp vốn này chính là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư dự án bởi nó đáp ứng đủ yếu tố mua bán, một bên có nghĩa vụ trả tiền để nhận tài sản là căn hộ chung cư, một bên có nghĩa vụ giao tài sản cho bên bán và được nhận tiền từ bên mua. Tuy nhiên loại Hợp đồng này có giới hạn về chủ thể mua và số lượng căn hộ, cụ thể, chủ đầu tư chỉ được phân chia cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở và phải tuân thủ quy định về số lượng nhà ở được phân chia.

Tương tự như vậy, loại hình huy động vốn bằng cách chủ đầu tư ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản và bên tham gia hợp tác kinh doanh được phân chia sản phẩm là nhà ở theo thỏa thuận, cũng là một dạng của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

Còn đối với cách huy động vốn theo hình thức quy định tại khoản 3 Điều 69 Luật Nhà ở 2014: “Huy động vốn từ Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.” [48, tr. 36] thì cách huy động vốn này sẽ hình thành nên Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Tuy nhiên, việc ký Hợp đồng góp vốn, Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai này không phải có thể ký vào bất cứ lúc nào mà chủ đầu tư hay người mua muốn. Theo quy định tại Điều 119 Luật Nhà ở 2014 [48, tr. 62], việc ký Hợp đồng chỉ được diễn ra sau các thời điểm sau:

- Đối với Hợp đồng góp vốn, chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng sau khi đã có dự án phát triển nhà ở được phê duyệt, đã thực hiện khởi công xây dựng công trình nhà ở;
- Đối với Hợp đồng hợp tác kinh doanh thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng hợp tác kinh doanh sau khi đã có dự án nhà ở được phê duyệt, đã thực hiện giải phóng mặt bằng, có biên bản bàn giao mốc giới của dự án.
- Đối với Hợp đồng mua bán nhà ở trong tương lai thì chỉ được ký sau khi đã có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt, đã xây dựng xong phần móng của nhà ở, đã hoàn thành thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản [49].

- Tất cả các Hợp đồng này phải được ký sau khi đã thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở biết trước ít nhất 15 ngày.

Một điểm đặc biệt nữa của các dạng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này thì bên mua (bên góp vốn, bên đầu tư) chỉ được phân chia tối đa không quá 20% số lượng nhà ở trong mỗi dự án (tính trên tổng số lượng nhà ở thương mại của dự án cấp I hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập không phải là dự án cấp II) không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản, nhưng phải thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở để xác nhận theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. [49]

Như vậy, với các đặc điểm riêng biệt của loại hợp đồng mua bán căn hộ chung cư dự án, Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đã bị biến thái thành nhiều loại hợp đồng khác nhau mà trong đó chủ yếu là Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng góp vốn. Hai loại Hợp đồng này đang được người mua và người bán sử dụng rất nhiều mặc cho vô số rủi ro tiềm ẩn trong nó.

1.2.3. Nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Nội dung của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư về cơ bản có nội dung giống như hợp đồng mua bán nhà ở, trên cơ sở quy định tại Điều 121 Luật nhà ở năm 2014 [48, tr.63], Điều 18 Luật kinh doanh bất động sản năm 2016 [49, tr.8] và phải thể hiện được các nội dung sau:

- Họ và tên của cá nhân, tên tổ chức và địa chỉ bên mua, bên bán; ngày tháng năm ký hợp đồng, chữ ký và ghi rõ họ, tên của các bên, nếu là tổ chức phải đóng dấu, ghi rõ chức vụ người ký

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

- Giá mua bán, cho thuê, cho thuê mua: Các bên phải thỏa thuận được với nhau về giá nhà bán bằng một số tiền cụ thể. Tùy thuộc vào vị trí, diện tích, chất lượng,... của căn hộ mà các bên sẽ xác định giá bán thực tế.

- Phương thức và thời hạn thanh toán: Các bên phải thỏa thuận, thống nhất với nhau về phương thức thanh toán cụ thể, chi tiết trong hợp đồng. Có nhiều phương thức thanh toán mà các bên có thể lựa chọn như: thanh toán trực tiếp bằng tiền mặt, chuyển khoản qua ngân hàng hoặc các tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam. Tùy từng loại hợp đồng mua bán căn hộ chung cư mà các bên có thể thỏa thuận trả tiền một lần hoặc trả nhiều lần nhưng thời hạn thanh toán phải phù hợp với phương thức thanh toán mà các bên thống nhất. Các bên phải thỏa thuận thời hạn thanh toán cụ thể để xác định nghĩa vụ trả tiền của bên mua và làm căn cứ xử lý khi phát sinh tranh chấp

- Thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo: Đây là điều khoản rất quan trọng để tránh các phát sinh tranh chấp, các bên phải thỏa thuận cụ thể, rõ ràng về thời gian bàn giao nhà trong hợp đồng, nhất là đối với nhà ở hình thành trong tương lai. Việc phân định thời hạn giao, nhận nhà, hồ sơ kèm theo giúp xác định rõ hơn trách nhiệm pháp lý của các bên. Nội dung thỏa thuận này sẽ ràng buộc nghĩa vụ giao nhà của bên bán nhưng đồng thời nó lại loại bỏ trách nhiệm của bên bán trong trường hợp bên mua chậm thực hiện nghĩa vụ nhận nhà.

- Bảo hành;

- Quyền và nghĩa vụ của các bên: Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là một dạng của Hợp đồng mua bán nên mang bản chất của Hợp đồng song vụ, vì vậy, quyền và nghĩa vụ của các bên phải đi cùng với nhau. Quyền của bên mua có thể là nghĩa vụ của bên bán và ngược lại. Quyền và nghĩa vụ cơ bản của cả bên mua và bên bán được quy định tại Bộ luật Dân sự và các quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật kinh doanh bất động sản

- Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng: Nếu một trong các bên vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng thì trách nhiệm với các chế tài bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm sẽ có hiệu lực để xử lý hành vi vi phạm hợp đồng theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận của các bên. Để hạn chế rủi ro, thiệt hại khi phát sinh tranh chấp trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên cần thỏa thuận với nhau về trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thỏa thuận trong hợp đồng, xâm hại đến quyền lợi của bên kia.

- Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

- Ngoài ra, theo Thông tư số 03 /2014/TT-BXD ngày 20/2/2014 của Bộ xây dựng có bổ sung: “đối với hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại ký với chủ đầu tư thì ngoài các nội dung quy định tại khoản 1 điều này, các bên còn phải ghi rõ thêm các nội dung sau này: phần diện tích thuộc sở hữu, sử dụng chung, phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; diện tích sàn xây dựng căn hộ; diện tích sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy) để tính tiền mua bán căn hộ; khoản kinh phí bảo trì 2% tiền bán nhà ở; mức phí và nguyên tắc điều chỉnh mức phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư do chủ đầu tư ban hành, bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ, mặt bằng tầng có căn hộ và mặt bằng nhà chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt.” [10, tr.2]

1.2.4. 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 ta có thể phân hợp đồng thành các nhóm sau đây:

1.2.4.1. Dựa vào mục đích của hợp đồng thì hợp đồng mua bán căn hộ chung cư được chia thành hai loại:

- 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.

- 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 đích sinh lời.

1.2.4.2. Dựa vào đối tượng của hợp đồng thì hợp đồng mua bán căn hộ chung cư được chia 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 nhưng chắc chắn sẽ có trong tương lai (căn hộ mới chỉ tồn tại trên dự án, bản vẽ đã được phê duyệt,..) 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 sở 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.

1.2.4.3. Dựa vào phương thức thanh toán thì hợp đồng mua bán căn hộ chung cư được chia 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: 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. Trong thời gian trả chậm, trả tiền dần bên mua có quyền sử dụng căn hộ chung cư và được chuyển thành quyền sở hữu căn hộ từ bên bán sau khi đã trả đủ tiền cho bên bán.

- 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.

1.3. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

1.3.1. Khái niệm

Về nguyên tắc, pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là một bộ phận hay nói cách khác là một chế định quan trọng của pháp luật về nhà ở nói chung. Nó gồm tổng thể các quy phạm pháp luật điều chỉnh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia quá trình giao kết, thực hiện hợp đồng. Lợi ích của các chủ thể tham gia hợp đồng mua bán căn hộ chung cư chỉ đạt được khi các bên thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình đối với bên kia. Vì vậy pháp luật phải được sử dụng để điều chỉnh quan hệ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nhằm bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của các chủ thể từ giai đoạn tìm kiếm, xác lập, thực hiện hợp đồng. Nói cách khác nếu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là tập hợp các điều khoản do các bên thỏa thuận, cam kết thực hiện,

hướng tới lợi ích mà các bên mong muốn đạt được thì pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là tập hợp các quy phạm pháp luật chứa đựng trong các văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh hiệu lực của hợp đồng, trình tự, thủ tục, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

Như vậy có thể rút ra khái niệm pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư như sau: *Pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là tổng hợp các quy phạm pháp luật được quy định trong nhiều văn bản pháp luật do nhà nước ban hành và đảm bảo thực hiện bằng sức mạnh cưỡng chế của nhà nước nhằm điều chỉnh các quan hệ phát sinh trong quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.*

Các quy phạm pháp luật điều chỉnh quan hệ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư được quy định chủ yếu trong các văn bản sau đây: Bộ luật dân sự; Luật Nhà ở; Luật Kinh doanh bất động sản và các Nghị định, Thông tư, văn bản quy định chi tiết khác.

1.3.2. Đặc điểm

Thứ nhất, pháp luật điều chỉnh quan hệ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư mang tính liên ngành luật. Điều này được hiểu là pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư có mối quan hệ mật thiết với nhiều văn bản quy phạm pháp luật trong các ngành luật khác nhau. Xuất phát từ vai trò của căn hộ chung cư, tính chất và đặc điểm của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đã làm cho pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư có nhiều đặc trưng khác biệt so với các loại hợp đồng mua bán tài sản khác. Do đó, ngoài sử dụng các quy định trong Bộ luật dân sự, các văn bản khác về hợp đồng mua bán tài sản khác nhau còn cần mang tính liên thông đến các quy định về mua bán căn hộ chung cư trong luật nhà ở.

Thứ hai, pháp luật điều chỉnh quan hệ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thuộc lĩnh vực luật tư. Luật tư là luật điều chỉnh quan hệ giữa các cá nhân với nhau và giữa pháp nhân với nhau. Phương pháp điều chỉnh đặc trưng của luật tư là tự do thỏa thuận và tự do ý chí của các chủ thể nhằm hướng tới lợi ích của mỗi chủ thể mong muốn đạt được trong giao kết hợp đồng.

Thứ ba, pháp luật điều chỉnh quan hệ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư gắn với thực hiện mục tiêu an sinh xã hội. Thị trường Nhà ở nói chung và căn hộ chung cư

nói riêng là một bộ phận quan trọng nhất và sôi động nhất của thị trường bất động sản. Những con số nhà đất hầu hết bắt nguồn từ số nhà ở ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống của người dân và xã hội. Cùng với nhiệm vụ phát triển và quản lý hiệu quả thị trường bất động sản bình ổn thị trường nhà ở bảo đảm cho giá nhà chung cư được phù hợp với thu nhập của người dân thì an sinh xã hội về nhà ở cũng được Đảng và Nhà nước ta rất quan tâm. Để đạt được điều này phải hình thành hệ thống các quy phạm pháp luật điều chỉnh các vấn đề liên quan đến các dự án căn hộ chung cư xã hội, căn hộ tái định cư, ưu đãi cho người nghèo, người thu nhập thấp, đối tượng chính sách...

1.3.3. Nội dung pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Nội dung của pháp luật về mua bán căn hộ chung cư được hiểu là pháp luật về vấn đề này được quy định những vấn đề gì, gồm các bộ phận nào hợp thành. Theo đó, nội dung pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư gồm.

Thứ nhất, các quy định về chủ thể của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Cá nhân hoặc tổ chức tham gia xác lập, thực hiện giao dịch dân sự được gọi là chủ thể của quan hệ pháp luật dân sự đó. Quyền nghĩa vụ của các chủ thể sẽ được phát sinh khi hợp đồng được giao kết hợp pháp. Để tránh các rủi ro có thể xảy ra, yếu tố đầu tiên được các bên quan tâm đó là tư cách chủ thể của các đối tác tham gia hợp đồng. Theo đó, chủ thể của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư gồm: cá nhân đáp ứng các điều kiện theo quy định của Bộ luật dân sự và Luật Nhà ở; Pháp nhân gồm các pháp nhân trong nước, pháp nhân nước ngoài và các tổ chức khác; Nhà nước.

Do đặc điểm của tài sản mua bán là tài sản có giá trị lớn lại liên quan đến quyền cư trú nên pháp luật quy định mức tối đa số lượng căn hộ chung cư được phép bán cho một bên mua (không quá 20% số lượng nhà ở trong mỗi dự án) và riêng với đối tượng mua nhà chung cư có liên quan đến yếu tố nước ngoài thì được quy định khá rõ, cụ thể: Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan; Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam; Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam. [48, tr.76]

Đối với cá nhân, tổ chức nước ngoài, muốn sở hữu căn hộ chung cư thì chỉ có 02 cách, cụ thể:

Đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;[48,tr .77]

Mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ. [48,tr .77]

Theo đó, tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam phải thỏa mãn các điều kiện như sau:

- Đối với Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật nhà ở 2014 [48] và pháp luật có liên quan thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư và có nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan. [48,tr .77]

- Đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động tại Việt Nam do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp. [48,tr .77]

- Đối với Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật. [48,tr .77]

Thứ hai, các quy định về hình thức của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Hình thức của hợp đồng là cách thức thể hiện sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng. Do đó, trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thì hình thức thể hiện ra bên ngoài ý chí của các bên chiếm một vị trí quan trọng góp phần hình thành nên hình thức của hợp đồng này. Theo đó, hình thức của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư được quy định cụ thể trong Luật nhà ở, không giống như các hợp đồng mua bán tài sản khác là phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực.

Thứ ba, pháp luật về đối tượng của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Về nguyên tắc việc mua bán căn hộ chung cư thì đối tượng mua bán ở đây là căn hộ chung

cư. Theo đó, căn hộ chung cư là một bộ phận trong nhà chung cư. Nhà chung cư là nhà ở có từ hai tầng trở lên, có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều hộ gia đình, cá nhân. Nhà chung cư có phần sở hữu riêng của từng hộ gia đình, cá nhân và phần sở hữu chung của tất cả các hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà chung cư.

Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm: Phần diện tích bên trong căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, logia 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 các hộ, phần diện tích thuộc phần sở hữu riêng.

Phần sở hữu chung trong nhà chung cư bao gồm: Phần diện tích nhà còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng trên; 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... Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó.

Đồng thời ngoài nội dung đó, căn hộ chung cư còn phải đáp ứng được các điều kiện sau mới có thể trở thành đối tượng của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư: Một là căn hộ chung cư có thể đang có thực hoặc có thể hình thành trong tương lai, nhưng đều phải đảm bảo tính hợp pháp và không có tranh chấp. Hai là căn hộ chung cư phải thực hiện được việc chuyển giao quyền sở hữu và không bị pháp luật cấm hoặc hạn chế.

Quy định về thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở đã được làm rõ hơn và được quy định thành một điều riêng tại Luật Nhà ở năm 2014 [48, tr.8], theo đó, thời điểm chuyển quyền sở hữu được quy định rõ ràng và không còn phụ thuộc chung chung vào việc Hợp đồng được công chứng hoặc theo thỏa thuận nữa mà thời điểm chuyển quyền sở hữu căn hộ chung cư được phân định rõ làm 02 trường hợp:

- Trường hợp mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư dự án với người mua thì thời điểm chuyển người sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao nhà ở hoặc kể từ thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua nhà;

- Trường hợp mua bán ngoài trường hợp nêu trên thì thời điểm chuyển quyền sở hữu sẽ được tính kể từ thời điểm bên mua đã thanh toán đủ tiền mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp hai bên có thỏa thuận khác.

Thứ tư, các quy định của pháp luật về nội dung hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Đây là một trong những nội dung quan trọng của pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Theo đó, nội dung pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư gồm quyền và nghĩa vụ của các bên thông qua các điều khoản do các bên thỏa thuận về đối tượng, giá cả, phương thức, thời hạn thanh toán và bàn giao nhà, bảo hành, thanh toán, bảo hành, bảo đảm thực hiện hợp đồng, trách nhiệm khi vi phạm hợp đồng và các điều khoản khác. Quyền và nghĩa vụ của chủ thể là hai mặt thống nhất với nhau không thể tách rời trong quan hệ pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, là hiệu lực ràng buộc như pháp luật đối với các bên tham gia.

Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư phải có đầy đủ các nội dung theo mẫu hợp đồng mua bán nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư 16/2010/TT-BXD được sửa đổi, bổ sung bằng Thông tư 03/2014/TT-BXD ngày 20/2/2014;

Các chủ đầu tư dự án phải thực hiện đăng ký Hợp đồng mua bán nhà chung cư với Cục Quản lý cạnh tranh – Bộ Công thương theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, của Quyết định số 02/2012/QĐ-TTg ngày 13/01/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Danh mục hàng hóa, dịch vụ thiết yếu phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung. Theo đó, trước khi áp dụng hợp đồng mua bán để giao kết với người tiêu dùng, tổ chức, cá nhân kinh doanh căn hộ chung cư phải hoàn thành nghĩa vụ đăng ký với cơ quan bảo vệ người tiêu dùng tại trung ương và địa phương Hiện nay, Cục Quản lý cạnh tranh thuộc Bộ Công Thương là cơ quan bảo vệ người tiêu dùng trung ương. Tất cả các hợp đồng theo mẫu mua bán căn hộ chung cư và dịch vụ quản lý căn hộ chung cư áp dụng với người tiêu dùng trên phạm vi từ hai tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trở lên đều phải đăng ký với Cục Quản lý cạnh tranh. Những hợp đồng áp dụng với người tiêu dùng trong phạm vi một tỉnh/thành thì phải đăng ký với Sở Công Thương của tỉnh/thành đó. Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đã đăng ký và được Cục Quản lý cạnh tranh hoặc các Sở Công

Thương chấp nhận là những hợp đồng đã được rà soát, loại bỏ các điều khoản xâm hại và ảnh hưởng đến quyền lợi của người tiêu dùng như: Cho phép bên bán thay đổi giá trong thời hạn bàn giao căn hộ; Hạn chế, loại trừ quyền khiếu nại, khởi kiện người tiêu dùng; Đơn phương thay đổi các điều kiện trong hợp đồng; Cho phép bên bán chuyển giao quyền nghĩa vụ cho bên thứ ba mà không được người mua đồng ý.

Như vậy, sau khi được Cục Quản lý cạnh tranh phê duyệt, Hợp đồng mua bán nhà chung cư mới được tiến hành giao kết với khách hàng; Hợp đồng mua bán nhà chung cư chỉ được áp dụng đối với người tiêu dùng khi việc đăng ký hợp đồng mẫu được hoàn thành theo quy định của pháp luật [17, tr.5].

Các quy định này nhằm gia tăng vai trò quản lý nhà nước và bảo vệ quyền lợi người mua nhà và hạn chế tình trạng các chủ đầu tư áp đặt ý chí đơn phương của họ lên Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Tuy nhiên, thực tế các vụ tranh chấp liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư vẫn đang diễn ra phức tạp. Một trong những nguyên nhân chủ yếu là việc các chủ đầu tư khi tiến hành giao kết, đã khéo léo lồng những quy định, điều kiện có lợi cho mình về tiến độ thanh toán và phạt hợp đồng; quy định về thời hạn bàn giao; nghĩa vụ của chủ đầu tư khi bàn giao nhà... Nếu người mua căn hộ không tìm hiểu, không được tư vấn kỹ từ người trình độ, chuyên môn hay am hiểu pháp luật thì dễ chịu thiệt thòi khi có tranh chấp xảy ra.

Thứ năm, đặc điểm về trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư: Trình tự mua bán căn hộ chung cư khác với trình tự mua bán nhà ở thông thường. Nó không chỉ phụ thuộc vào đối tượng giao dịch là căn hộ đã có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hay căn hộ đang trong quá trình xây dựng như đã phân tích ở phần trên mà trình tự mua bán căn hộ chung cư còn phụ thuộc vào chủ thể giao dịch như cá nhân hay tổ chức có chức năng kinh doanh bất động sản hay không.

Đối với những cá nhân/tổ chức “mua” căn hộ chung cư theo hình thức góp vốn, vay vốn hay hợp tác kinh doanh thì những cá nhân, tổ chức này được phân chia không quá 20% căn hộ và số căn hộ này sẽ không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản. Tuy nhiên, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo về số lượng, địa chỉ nhà ở và loại nhà ở được phân chia kèm theo danh sách tên, địa chỉ các đối tượng được phân chia nhà ở

để Sở Xây dựng nơi có dự án nhà ở xác nhận thay cho giấy xác nhận đã bán qua sàn giao dịch bất động sản.

Đối với số lượng căn hộ dự án còn lại sau khi phân chia số căn hộ cho những đối tượng đã nhận theo Hợp đồng vay/góp/hợp tác kinh doanh thì chủ đầu tư phải thực hiện bán thông qua sàn giao dịch bất động sản. Nếu không thực hiện qua sàn thì Hợp đồng sẽ không có giá trị và người mua sẽ không được cấp Giấy chứng nhận nhà ở. Tuy nhiên, việc mua bán chỉ được thực hiện khi Dự án đã xây dựng xong phần móng. Quy định này đồng nghĩa với việc chủ đầu tư được ký hợp đồng mua bán nhà ở với các đối tượng đã được phân chia sản phẩm nhà ở không quá 20% số lượng căn hộ để thay thế cho các hợp đồng, văn bản đã ký trước đó. Hợp đồng mua bán trong trường hợp này và giấy xác nhận của Sở Xây dựng là cơ sở pháp lý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua nhà ở. Đối với những căn hộ phải bán thông qua sàn giao dịch bất động sản thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng mua bán sau khi đã có đủ các điều kiện quy định trong Luật nhà ở [48]

Tổ chức, cá nhân có căn hộ do được phân chia hoặc đã mua thông qua sàn giao dịch bất động sản mà bán lại căn hộ đó cho người khác thì phải thực hiện theo trình tự quy định tại Nghị định số 76/2015/NĐ-CP [18, tr. 2-5]

Kết luận chương 1

Nhà chung cư là loại hàng hóa đặc biệt, giữ vai trò quan trọng đối với đời sống – xã hội. Khi dân số và tốc độ đô thị hóa ngày càng gia tăng thì nhu cầu về nhà ở cũng ngày càng tăng cao. Sự phát triển mạnh mẽ của thị trường mua bán căn hộ chung cư đòi hỏi phải liên tục đổi mới, hoàn thiện và có một bộ luật riêng dành cho nhà chung cư nói chung và pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nói riêng. Nhằm tạo cơ sở pháp lý đầy đủ, vững chắc cho giao dịch mua bán nhà chung cư phát triển, việc nghiên cứu và làm sáng tỏ các vấn đề lý luận liên quan đến hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là nội dung chính của chương 1, góp phần làm sâu sắc thêm các vấn đề lý luận liên quan.

Qua việc nghiên cứu được thực hiện ở chương này, có thể thấy giao dịch mua bán căn hộ chung cư ở nước ta rất đa dạng, phong phú với nhiều loại hợp đồng mua bán khác nhau. Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư có giá trị lớn, rất phức tạp về nội dung, không những ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích của các bên mà còn tác động mạnh đến tính ổn định của xã hội, nhất là trong điều kiện thị trường giao dịch căn hộ chung cư đang phát triển mạnh mẽ như hiện nay.

Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư được điều chỉnh bởi nhiều văn bản pháp luật do các cơ quan nhà nước ban hành ở nhiều thời điểm khác nhau. Các văn bản pháp luật đó lại thuộc các ngành luật khác nhau, chịu tác động của các quy luật của nền kinh tế thị trường, chủ trương chính sách của Đảng và Nhà nước, xu thế hội nhập. Vì vậy, có thể thấy pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư có nội dung rất phức tạp, có tính liên ngành luật, đòi hỏi phải có sự khắt khe cao về tính thống nhất, đồng bộ, tính khả thi và tính thực tiễn. Pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư luôn hướng tới bảo vệ người mua và tạo công bằng giữa các chủ thể. Tùy từng giai đoạn khác nhau mà sự cụ thể hóa các chủ trương, chính sách của Đảng và nhà nước thông qua việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về mua bán căn hộ chung cư có sự khác nhau và luôn được sửa đổi kịp thời, phù hợp với thực tiễn đời sống.

Kết quả nghiên cứu tại chương 1 sẽ là cơ sở lý luận quan trọng để đánh giá phân tích ưu điểm và hạn chế trong quy định và thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ở chương tiếp theo

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ Ở VIỆT NAM HIỆN NAY VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG

2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ở Việt Nam hiện nay

2.1.1. Những ưu điểm

Pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đã tạo điều kiện cho các chủ đầu tư chủ động xác định rõ được quyền, nghĩa vụ của mình, tạo ra những cơ chế, chính sách hỗ trợ để doanh nghiệp kinh doanh bất động sản chủ động và sử dụng nguồn vốn huy động tốt hơn, mang lại hiệu quả trong hoạt động kinh doanh và bảo vệ quyền lợi của các chủ thể khi tham gia giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán, đồng thời tạo điều kiện cho hoạt động của thị trường bất động sản từng bước ổn định, phù hợp với nền kinh tế thị trường và xu thế hội nhập. Pháp luật hiện hành đã từng bước khắc phục được những hạn chế và bảo vệ tốt hơn quyền lợi của người mua, giải quyết được các vấn đề an sinh xã hội, tạo điều kiện cho người nghèo, người thu nhập thấp từng bước tiếp cận được với nhà ở, đảm bảo công bằng hơn cho các chủ thể khi tham gia vào quan hệ pháp luật này.

Những ưu điểm nổi bật của pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ở Việt Nam hiện nay:

Thứ nhất, quy định về thời hạn hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận của chủ đầu tư.

Theo quy định của Luật Nhà ở năm 2005 và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà sau khi bàn giao nhà cho bên mua, nhưng pháp luật không ấn định thời hạn và chế tài khi chủ đầu tư vi phạm. Thực tế thời gian qua, nhiều chủ đầu tư lợi dụng triệt để, tìm mọi cách kéo dài việc hoàn tất hồ sơ có liên quan đến thủ tục cấp chứng nhận quyền sở hữu căn hộ chung cư cho người mua. Khắc phục những hạn chế trên, Luật Nhà ở và Luật kinh doanh bất động sản hiện nay đã quy định trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà chủ đầu tư phải có trách nhiệm hoàn tất thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm

quyền cấp giấy chứng nhận cho bên mua. Đồng thời Chính phủ cũng ban hành Nghị định 102/2015/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Theo đó tùy thuộc vào số lượng nhà ở và thời gian vi phạm của chủ đầu tư việc chậm làm thủ tục cấp chứng nhận cho người mua có số tiền phạt khác nhau.

Thứ hai, quy định đảm bảo quyền tiếp cận thông tin của người mua tốt hơn.

Trước đây, Luật kinh doanh bất động sản 2006 không quy định cụ thể, rõ ràng nghĩa vụ cung cấp thông tin về bất động sản của chủ đầu tư nên đã gây không ít khó khăn cho người mua khi tìm hiểu thông tin dự án. Tình trạng mua bán chung cư quan tin đồn đã dẫn đến đầu cơ, lũng đoạn thị trường, tạo ra cơn sốt ảo. Khắc phục những hạn chế nêu trên, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 đã quy định nghĩa vụ cung cấp thông tin của bên bán khi bên mua có yêu cầu; trách nhiệm công khai thông tin bất động sản đúng trình tự, thủ tục hình thức theo quy định và phải chịu trách nhiệm đối với nội dung thông tin bất động sản mà mình cung cấp. Đồng thời BLDS năm 2015 cũng yêu cầu bắt buộc bên đưa ra hợp đồng mẫu phải công khai hợp đồng mẫu để bên được đề nghị biết và phải biết.

Thứ ba, quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình tốt hơn.

Theo quy định tại Điều 138 BLDS năm 2005 khi hợp đồng mua bán nhà ở bị tuyên bố vô hiệu thì quyền lợi của người thứ ba sẽ không được bảo vệ khi nhận được nhà thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu nhà ở nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu do bản án, quyết định bị hủy, sửa. Khắc phục được tình trạng này, BLDS năm 2015 đã thể hiện lẽ công bằng trong quan hệ dân sự, bảo vệ quyền lợi của người thiện chí, ngay thẳng, trung thực. Chẳng hạn, theo Điều 133 BLDS năm 2015 quy định quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư có sự thay đổi tiến bộ hơn, bảo đảm công bằng và hợp lý hơn khi mà đối tượng của hợp đồng là nhà ở đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch không vô hiệu.

Thứ tư, pháp luật đã giải quyết vấn đề an sinh xã hội về nhà ở phù hợp hơn.

Phát triển nhà ở xã hội là định hướng quan trọng của Đảng và Nhà nước trong việc thực hiện nhiệm vụ chính trị, an sinh xã hội. Chính sách nhà ở trước hết phải đảm bảo lợi ích cơ bản của người nghèo, người có thu nhập thấp, đồng thời hướng đến việc bảo đảm chỗ ở cho họ. Để giải quyết vấn đề an sinh xã hội về nhà ở, thời gian qua Nhà nước đã có nhiều chính sách ưu đãi cho vay khi mua nhà ở xã hội, giúp người thu nhập thấp có khả năng vay mua nhà.

2.1.2 Một số hạn chế, bất cập của pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Bên cạnh những ưu điểm nêu trên, pháp luật về mua bán căn hộ chung cư vẫn bộc lộ những hạn chế, có những quy định mới ban hành song chưa hẳn đã tiến bộ và phù hợp, cụ thể như sau:

Thứ nhất, quy định hình thức là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu do vi phạm hình thức.

Pháp luật hiện nay quy định mua bán nhà ở đã có giấy chứng nhận phải bằng văn bản có công chứng, chứng thực nếu các bên không tuân thủ khi giao kết thì bị coi là vi phạm hình thức của giao dịch hợp đồng sẽ bị vô hiệu tại thời điểm ký kết và bên có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu phải bồi thường. Xét về góc độ bảo vệ hợp đồng, tôn trọng quyền tự do ý chí của các chủ thể thì quy định trên là chưa phù hợp cả về vấn đề lý luận và thực tiễn. Bởi lẽ, hình thức của hợp đồng là phương tiện thể hiện nội dung của hợp đồng, là mong muốn của các chủ thể tại thời điểm ký kết hợp đồng trên cơ sở bày tỏ ý chí hoàn toàn tự nguyện về nội dung. Bên cạnh đó, quy định tại các Điều 134, 122, 127 BLDS năm 2005 về giải quyết hậu quả pháp lý khi hợp đồng mua bán căn hộ chung cư vô hiệu do vi phạm điều kiện về hình thức chứa đựng nhiều mâu thuẫn, tiền hậu bất nhất. Việc quy định cho phép các bên có thêm thời gian hoàn thiện hình thức hợp đồng và nếu không thực hiện thì tuyên bố vô hiệu hợp đồng đã trở thành chỗ dựa pháp lý vững chắc cho sự bội ước. Vì bên nhận thấy có lợi hơn khi hợp đồng tuyên bố vô hiệu sẽ tìm mọi cách để không thể khắc phục thiếu sót về hình thức của hợp đồng trong thời gian cho phép.

Bộ luật dân sự 2015 đã có những quy định khắc phục hạn chế tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ chung cư vô hiệu khi vi phạm hình thức nếu một trong các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì Tòa án ra quyết định công

nhận hiệu lực của giao dịch đó khi có yêu cầu của một trong các bên. Tuy nhiên căn cứ nào để pháp luật công nhận hợp đồng mua bán căn hộ chung cư vô hiệu về hình thức khi một trong các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng. Trong một số trường hợp việc xác định khối lượng nghĩa vụ đã thực hiện là 2/3 hay không hoàn toàn không dễ dàng.

Theo Thông tư số 03/2014/TT-BXD của Bộ xây dựng thì các bên ký hợp đồng mua bán nhà ở thương mại là căn hộ chung cư phải tuân thủ hình thức và nội dung của hợp đồng mẫu đã được chủ đầu tư đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền (Cục quản lý cạnh tranh) nếu không tuân thủ thì hợp đồng đã ký không được pháp luật công nhận và không được sử dụng làm căn cứ để cấp giấy chứng nhận. Từ quy định này, chủ đầu tư đã soạn thảo hợp đồng mua bán theo mẫu trên cơ sở tư vấn của đội ngũ luật sư, chuyên gia pháp lý, sử dụng vị thế có lợi của mình để xin được đăng ký và gây sức ép đối với bên mua.

Thứ hai, quy định về điều kiện nhà ở được phép giao dịch mua bán.

Pháp luật quy định nhà đủ điều kiện bán chỉ mang tính chất thủ tục hành chính, không có cơ chế bảo vệ quyền lợi người mua nhà, chưa đáp ứng được yêu cầu phòng chống rủi ro và phát triển bền vững. Cụ thể: khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP quy định đối với nhà ở hình thành trong tương lai trước khi bán, quá thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ của chủ đầu tư mà sở Xây dựng không có thông báo về nhà có đủ điều kiện được bán thì chủ đầu tư được quyền ký hợp đồng mua bán. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về việc bán nhà ở và sở xây dựng chịu trách nhiệm về việc không có thông báo sau khi nhận được thông báo về nhà ở đã có đủ điều kiện được bán của chủ đầu tư. Quy định này không phát huy hiệu quả điều chỉnh pháp luật và hoạt động quản lý nhà nước đối với chủ đầu tư, vô hình chung làm cho nghĩa vụ này chỉ mang tính hình thức.

Thứ ba, quy định về thời điểm của hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, thời điểm chuyển giao quyền sở hữu tài sản và thời điểm định đoạt nhà ở thuộc sở hữu chung.

Về thời điểm phát sinh hiệu lực hợp đồng. Nhà ở thường gắn liền với đất, trong khi đó, các văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh về nhà đất rất nhiều và do các cơ

quan nhà nước ban hành ở những thời điểm khác nhau nên khó tránh khỏi sự chồng chéo, mâu thuẫn, thiếu thống nhất. Pháp luật hiện hành quy định chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải đăng ký và thời điểm phát sinh hiệu lực hợp đồng là thời điểm hoàn tất thủ tục đăng ký. Đối với mua bán nhà ở thì pháp luật không bắt buộc phải đăng ký, nên hợp đồng mua bán nhà ở thường phát sinh hiệu lực ngay kể từ thời điểm hoàn tất việc chứng thực hợp đồng. Thực tế đặt ra vấn đề là nếu các chủ thể có thỏa thuận ký hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở (bán cả nhà và đất) thì sẽ áp dụng quy định của Luật nhà ở, Luật đất đai để xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Về thời điểm chuyển quyền sở hữu. Các quy định về thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở chưa đáp ứng về mặt lý luận, không phát huy hiệu lực điều chỉnh pháp luật và không đảm bảo thực hiện quyền sở hữu của người mua sau khi đã nhận bàn giao nhà nhưng chưa được cấp chứng nhận. Pháp luật quy định người mua quyền sở hữu nhưng lại giới hạn quyền định đoạt tài của họ. Theo quy định của Điều 19 Luật kinh doanh bất động sản và Điều 12 Luật nhà ở hiện hành thời điểm chuyển quyền sở hữu đối với nhà ở thương mại mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là thời điểm bên bán bàn giao nhà cho bên mua hoặc bên mua đã thanh toán đủ tiền cho bên bán. Còn đối với nhà ở đã được cấp chứng nhận quyền sở hữu thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà kể từ thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua và đã nhận bàn giao nhà ở. Các quy định trên đồng nghĩa với việc, khi hợp đồng mua bán nhà ở được ký kết hợp pháp, bên mua đã thanh toán đủ tiền và nhận nhà thì trở thành chủ sở hữu của nhà ở. Tuy nhiên trên thực tế xảy ra trường hợp nếu bên bán bàn giao nhà cho bên mua nhưng bên mua không nhận nhà vì một lý do nào đó; hoặc bên mua đã thanh toán tiền đủ cho bên bán nhưng vì một lý do nào đó, bên bán không giao nhà cho bên mua thì chưa thể chuyển quyền sở hữu cho bên mua. Và thời điểm xác lập quyền sở hữu của bên mua khi mua nhà hình thành trong tương lai theo nguyên tắc là thời điểm bên mua được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Với quy định pháp luật như trên, về thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là chưa đảm bảo về mặt lý luận và thực tiễn vì sau khi bên mua đã thanh toán đầy đủ tiền và nhận nhà thì người mua không thể thực hiện bất cứ một giao dịch nào liên quan đến ngôi nhà mà mình mua nếu người mua

chưa được cấp chứng nhận quyền sở hữu vì nhà ở không đáp ứng được điều kiện tham gia giao dịch.

Thứ tư, thiếu cơ chế kiểm tra, giám sát thực thi pháp luật và chưa có chế tài đủ mạnh để xử lý các hành vi vi phạm không thực hiện đúng hợp đồng.

Theo đó, hiện pháp luật chưa có cơ chế kiểm tra, giám sát chất lượng công trình và tiến độ thi công của chủ đầu tư. Đặc biệt đối với các dự án chung cư, bán nhà hình thành trong tương lai thì chất lượng của công trình là vấn đề đáng bàn khi liên tiếp xảy ra những vụ việc tranh chấp kéo dài như thời gian trên đã xảy ra.

Đồng thời pháp luật chưa xây dựng được hệ thống lưu trữ thông tin về nhà đất liên thông giữa các ngành và từ trung ương xuống địa phương. Pháp luật cũng chưa có cơ chế để bảo vệ người mua nhà ở xã hội thỏa đáng. Theo đó, việc bảo vệ người vay mua nhà ở xã hội chưa đáp ứng được yêu cầu, chất lượng công trình nhà ở xã hội còn đáng bàn.

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ở Việt Nam hiện nay

2.2.1. Một số rủi ro của bên mua trong Hợp đồng mua bán nhà chung cư

Hợp đồng mua bán nhà chung cư dù đã được quy định phải theo mẫu của Thông tư 03 /2014/TT-BXD, tuy nhiên, trên thực tế, các Hợp đồng này thường do chủ đầu tư – bên bán soạn một cách “lắt léo” và không ghi đủ, chi tiết, rõ ràng đúng như luật định. Do đó, bên mua có thể phải gánh chịu một số rủi ro trong việc ký và thực hiện Hợp đồng mua bán nhà chung cư như:

2.2.1.1. Rủi ro từ việc mập mờ các thông tin về Dự án Nhà chung cư

Theo quy định của Luật Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản, Nghị định Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Thông tư 03 /2014/TT-BXD, các thông tin về Dự án phải được nêu rõ tại Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Theo Hợp đồng mua bán mẫu thì phần căn cứ phải nêu rõ căn cứ vào quyết định cho thuê đất, quyết định giao đất nào? Căn cứ vào văn bản phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư nào? Văn bản quy hoạch dự án nào? Trong nội dung của Hợp đồng phải nêu rõ năm hoàn thành việc xây dựng... và kèm theo Hợp đồng phải có các bản vẽ thiết kế, thi công ... [10].

Tuy nhiên, trên thực tế, nhiều chủ đầu tư thường che giấu các thông tin về: thời hạn đầu tư, thời hạn giao và thuê đất xây dựng dự án nhà ở thương mại (lâu dài, có thời hạn); các quy định pháp lý liên quan khác như: phê duyệt của cấp có thẩm quyền về mặt bằng, thiết kế, thi công và giám sát ...

Về phía người mua nhà, do thiếu hiểu biết về pháp luật và một phần do hạn chế trong việc tìm hiểu kỹ các thông tin về Dự án nên người mua thường không biết, bỏ qua hay chỉ nắm được một phần các thông tin này của Dự án. Thậm chí, với những nhà chung cư giá thấp, người mua nhà thường là những người không am hiểu về pháp luật, thường có tâm lý cho rằng cứ có Hợp đồng mua bán là đã nắm chắc nhà và họ bỏ qua các quy định này khi xem xét Hợp đồng mua bán, chỉ khi xảy ra tranh chấp, họ mới vỡ lẽ ra các vấn đề.

Cũng chính vì việc che giấu thông tin, đặc biệt là thông tin về thời hạn đầu tư hay thời hạn giao (thuê) đất để xây dựng dự án mà dẫn đến tình trạng, nhiều dự án căn hộ thương mại có giá bán tưởng là rẻ, nhưng nếu chủ đầu tư đi thuê đất của Nhà nước để xây nhà ở kinh doanh có thời hạn (20, 30 – 50 năm) thì căn hộ đó tính lại chuẩn xác lại không rẻ. Bởi, hết thời hạn thuê đất, Nhà nước có quyền thu hồi lại đất, khi đó, chủ đầu tư đã xong phần nghĩa vụ và trách nhiệm của họ, để lại cho người mua nhà những vấn đề pháp lý tiếp theo. Thường thì trong trường hợp này, các chủ sở hữu căn hộ phải tự góp tiền vào để tiếp tục thuê đất của Nhà nước.

Diễn hình cho việc Doanh nghiệp thuê đất có thời hạn của Nhà nước để kinh doanh nhà ở thương mại để bán/cho thuê là các Dự án như Pacific Palace Hà Nội (thời hạn thuê đất là 30 năm), Làng Việt kiều châu Âu (thời hạn thuê là 50 năm) ...

Tuy nhiên, việc đánh lừa ngay cả đối với khách hàng có am hiểu pháp luật với các chủ đầu tư là không mấy khó khăn. Thường thì để hấp dẫn khách hàng, nhiều chủ đầu tư các dự án kiểu này đều gài vào Hợp đồng những điều khoản như: Bên bán sẽ nỗ lực một cách hợp lý (tuy nhiên đây không phải là nghĩa vụ) để giúp bên mua; hoặc: Bên bán sẽ nỗ lực một cách hợp lý (tuy nhiên đây không phải là nghĩa vụ) để hỗ trợ cho Bên thuê trong việc nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ... Những điều khoản này khiến người mua có cảm giác mình được bảo vệ, giúp đỡ, sẽ không có vấn

đề gì nhưng sau khi ký kết, chuyển tiền và tới khi về ở hoặc xảy ra tranh chấp thì mới hiểu ra vấn đề.

Do đó, để tránh rủi ro, trước khi ký những hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, người mua nên có sự tìm hiểu kỹ những thông tin về căn hộ chung cư mà mình định mua như tình trạng của căn hộ đã có đầy đủ trang thiết bị hay chưa; điều khoản về trách nhiệm của chủ đầu tư đã được quy định rõ ràng về thời hạn bàn giao nhà, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thanh toán cho bên mua, phần căn cứ trong Hợp đồng... Nếu có thể thỏa thuận được với chủ đầu tư thì nên thỏa thuận thật chi tiết các điều khoản trên. Tuy nhiên, trên thực tế, bên mua thường không được thỏa thuận hay điều chỉnh lại Hợp đồng mua bán căn hộ với lý do Hợp đồng theo mẫu, đã bán cho rất nhiều người không có vấn đề gì, đã được đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên sẽ không có vấn đề gì. Thực tế, việc đăng ký Hợp đồng mua bán đã được các chủ đầu tư thực hiện hay chưa thì người mua rất khó xác định được.

Về phía cơ quan Nhà nước, để giúp người mua có thể thuận lợi, dễ dàng trong việc tìm hiểu thông tin về Dự án Chung cư họ muốn mua, cần phải có những quy định và cơ chế buộc các Chủ đầu tư phải công khai các thông tin về dự án của mình. Việc công khai thông tin phải được thực hiện trên các phương tiện thông tin đại chúng để mọi người có thể tìm hiểu và biết đến một cách dễ dàng. Các thông tin Dự án công khai phải là những thông tin chính xác và đúng về Dự án mà nếu biết được các thông tin này, người mua mới quyết định chính xác việc có nên đầu tư/mua căn hộ chung cư của Dự án hay không, cụ thể:

- Các căn cứ pháp lý của Dự án như: Quyết định cho thuê đất, Quyết định giao đất nào? Căn cứ vào văn bản phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư nào? Văn bản quy hoạch dự án nào ... Bởi tất cả những thông tin này phải được thể hiện rõ tại phần căn cứ của Hợp đồng mua bán nhà chung cư theo quy định của Thông tư 03 /2014/TT-BXD;

- Thời hạn giao đất, thời gian cho thuê đất (nếu là đất được Nhà nước giao hay cho thuê có thời hạn);

- Thông tin và bản vẽ thiết kế, các thông tin về thi công (ngày khởi công, tiến độ xây dựng, thời gian hoàn thành) và chế độ giám sát việc xây dựng nhà chung cư;

Tuy nhiên, nếu để việc công khai thông tin dự án cho chính chủ đầu tư thực hiện trên website của mình thì có thể dẫn đến tình trạng thông tin công khai không chính xác hay thiếu. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người mua, việc công khai thông tin nên thuộc về phía cơ quan nhà nước, cụ thể ở đây là Sở Xây dựng. Sở có thể thiết lập một website riêng chuyên cung cấp thông tin về các dự án trên địa bàn của Sở quản lý. Như vậy, các thông tin mới đảm bảo độ tin cậy vì đã được kiểm tra và lấy từ chính các cơ quan công quyền với nhau.

2.2.1.2. Rủi ro trong việc xác định tư cách ký Hợp đồng của bên mua

Liên quan đến người ký kết Hợp đồng mua bán là đại diện cho bên bán – chủ đầu tư lại tiềm ẩn một rủi ro mà nhiều khách hàng thường hay bỏ qua hoặc không xem xét kỹ. Đó là việc người ký kết Hợp đồng mua bán đại diện cho bên bán không có thẩm quyền và điều này dẫn đến hậu quả là hợp đồng vô hiệu. Cụ thể, họ không được ủy quyền của chủ đầu tư để giao kết Hợp đồng mua bán hoặc ký vượt quá phạm vi ủy quyền... Kết quả người phải chịu thiệt hại là bên mua. Những loại Hợp đồng này là biến thể của Hợp đồng mua bán nhà chung cư, chúng thường là những hợp đồng ủy quyền hoặc hợp đồng góp vốn.

Mặc dù, các Hợp đồng mua bán kiểu này, luật pháp đã có sự điều chỉnh chặt chẽ về mặt thủ tục. Theo đó, chủ đầu tư ký Hợp đồng mua bán thông qua người được ủy quyền thì phải tuân thủ quy định: Giấy ủy quyền phải hợp lệ (nội dung, hình thức, phạm vi, thời gian ủy quyền); phải thông báo trước cho bên mua về vấn đề này; Giấy ủy quyền phải đính kèm Hợp đồng mua bán như là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán... Nhưng thực tế thực hiện, các bên lại không thực hiện đúng trình tự, thủ tục đã được quy định. Điều này dẫn đến rủi ro và thiệt hại cho người mua khi xảy ra tranh chấp.

2.2.1.3. Tranh chấp trong việc tính diện tích

Theo quy định mới của Bộ Xây dựng ban hành thì diện tích sử dụng căn hộ được tính theo kích thước thông thủy [10]. Như vậy, nếu như trước đây, người mua nhà phải trả tiền cho diện tích tường, cột và hộp kỹ thuật (theo cách tính diện tích từ tim tường – phương án chủ đầu tư chủ yếu áp dụng), thì nay chủ đầu tư phải chịu những phần này. Đây là một quy định được cho là có lợi cho người mua nhà nhưng

trên thực tế giá nhà căn hộ không hề giảm bởi các chủ đầu tư sẽ tìm mọi cách để nâng giá nhà chung cư ngang bằng với cách tính diện tích so với trước đây như việc không niêm yết giá bán theo đơn vị m^2 , mà sẽ công bố giá bán căn hộ bằng tổng giá trị căn hộ.

Ví dụ, tại dự án Ehome 3 (Quận Bình Tân, TP HCM) của Công ty Nam Long, giá một căn hộ $49m^2$ vẫn được doanh nghiệp này niêm yết ở mức 690 triệu đồng. Với mức giá này, mỗi m^2 (diện tích lọt lòng) tại căn hộ này hiện vào khoảng 14-15,5 triệu đồng, thay vì 13-14 triệu đồng (đo từ tim tường) so với trước ngày 8/4/2014.

Tuy nhiên, khi quảng cáo về các căn hộ, ngoài việc tổng giá trị căn hộ không đổi, chủ đầu tư vẫn dùng diện tích đo từ tim tường để quảng bá. Tại Sunview town (Quận Thủ Đức, TP HCM), dự án này quảng bá căn hộ có diện tích $59m^2$ được bán với giá 688.000.000 đồng. Có nghĩa là diện tích cũng như tổng giá trị căn hộ đều không có gì thay đổi so với trước ngày 8/4/2014. Trong khi đó, nếu tính theo quy định mới thì diện tích thực của căn hộ chỉ còn $54m^2$. Với mức tiền này, giá mỗi m^2 tại Sunview town hiện vào khoảng 12.700.000 đồng, trong khi trước đó chỉ khoảng 11.000.000 đồng/ m^2 . Lý lẽ của bên bán trong trường hợp bị hỏi vặn về diện tích thì họ sẽ nói nếu giá bán tính diện tích lọt lòng thì người mua sẽ không mua tường ngăn giữa 2 căn hộ, vậy người mua sẽ không được phép sử dụng tường ngăn của căn hộ để làm bất kỳ việc gì, kể cả việc đóng đinh treo tranh! Việc tính diện tích theo quy định mới này mặc dù như có lợi cho người mua nhưng thực tế mang nguy cơ phiền toái. Đăng tải trên báo điện tử phunuonline.com hồi 07:30:01 ngày 29-04-2014, bài báo “Tính diện tích căn hộ theo thông thủy: Người mua thiệt” có nội dung:

Theo ông Nguyễn Văn Đức, Phó giám đốc Công ty Địa ốc Đất Lành, nếu tính diện tích căn hộ theo Thông tư 03, diện tích thực sẽ giảm từ 5-10% so với trước. Tuy nhiên, ông Đức lại cho rằng, tính giá căn hộ theo cách nào cũng không quá quan trọng với Doanh nghiệp, bởi kiểu gì thì người mua nhà cũng phải trả từng ấy tiền... Mặt khác, ông Đoàn Chí Thanh, Tổng giám đốc Công ty Địa ốc Hoàng Anh Sài Gòn cho rằng, với cách tính diện tích thông thủy thì tường nhà không phải của chủ căn hộ mà là của chung. “Nếu anh đóng cây đinh lên tường nhà để treo bức tranh thì anh cũng phải xin phép ban quản lý chung cư, hay muốn sơn lại tường nhà cũng phải xin phép. Bởi theo nguyên tắc, tường bao là của chung mà”, ông Thanh cho biết. Quan điểm này tạo

ngịch lý: Khi bán căn hộ thì Doanh nghiệp bán luôn phần “tường chung”, nhưng khi khách hàng đã mua thì phần tường ấy vẫn không phải của họ, mà là của Doanh nghiệp ...

Nhận định này của ông Đức và ông Thanh thể hiện tâm lý của nhiều chủ đầu tư, bởi thực tế để giữ cho giá căn hộ vẫn như cũ – theo dự tính ban đầu của Doanh nghiệp, các Doanh nghiệp phải tăng giá mỗi m² nhà lên 5-10% để bù trừ phần chi phí diện tích tường, cột... [26].

Như vậy, cho đến thời điểm này, có thể thấy tác động của Thông tư 03 lên thị trường căn hộ là khá rõ về phần tính diện tích nhưng đối với giá cả căn hộ lại không tác động được và nó không mang về lợi ích giá cả cho người mua nhà. Vì vậy, nếu không có những hướng dẫn cũng như chế tài xử lý cụ thể từ cơ quan quản lý, khả năng xảy ra tranh chấp từ quy định này trong tương lai là rất cao.

2.2.2. Những khó khăn vấp phải trong việc quản lý căn hộ chung cư, bảo đảm thực hiện các cam kết trong hợp đồng.

Vấn đề quản lý Nhà chung cư trong Hợp đồng được nêu rải rác tại các điều khoản về phí bảo trì, bảo dưỡng và các tiện ích của căn hộ Chung cư. Đây chính là những hoạt động chính trong việc quản lý Nhà chung cư nhưng thường bị người mua không chú trọng khi xem xét Hợp đồng. Mà việc quản lý nhà chung cư sẽ được nêu tại Nội quy quản lý Nhà chung cư hay Nội quy Nhà chung cư. Do đó, thực tế, tại Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, chủ đầu tư sẽ luôn ràng buộc người mua phải đồng ý với cách quản lý nhà chung cư bằng cách đồng ý với nội quy nhà chung cư. Tuy nhiên, rất nhiều trường hợp, bản nội quy mà Hợp đồng đang nhắc tới, tại thời điểm ký Hợp đồng khách hàng không được nhưng Hợp đồng sẽ luôn gài sẵn câu: bằng cách ký Hợp đồng, người mua sẽ đồng ý với nội quy quản lý Nhà chung cư. Do đó, khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, người mua vô tình đã đồng ý với tất cả những nội dung quản lý nhà chung cư trong khi họ chưa được đọc chính bản nội quy này. Trong khi đó, bản nội quy sẽ quy định theo quy chế ban hành quản lý sử dụng Nhà chung cư năm 2008: Ban quản trị Nhà chung cư có quyền ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ với doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư và hợp đồng bảo trì; trực tiếp thu hoặc ủy quyền cho doanh nghiệp quản lý vận hành thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư

... Với quy định này, Ban quản trị nhà chung cư có quyền hạn rộng, theo đó cũng nảy sinh ra nhiều tranh chấp như: việc ủy quyền cho doanh nghiệp quản lý khiến phí dịch vụ tăng cao, chất lượng dịch vụ tồi hoặc không tương xứng với phí dịch vụ, việc quản lý chất lượng dịch vụ kém... Đặc biệt phải nói đến việc tranh chấp trong việc thu phí chung cư vì đây là tranh chấp điển hình và đang diễn ra rất nhiều trên thực tế. Các tranh chấp này thường là do mức phí chưa hợp lý hoặc dịch vụ chưa đáp ứng được nhu cầu. Các phí gây tranh chấp chủ yếu là phí quản lý vận hành và bảo trì chung cư. Về nguyên tắc, đây là hai khoản phí hoàn toàn độc lập, được dùng cho các mục đích khác nhau. Trên thực tế, chủ đầu tư (trong thời gian Ban quản trị chưa được thành lập) và Ban quản trị (sau khi được thành lập) sẽ phải lập ra hai tài khoản khác nhau để quản lý hai khoản phí nêu trên. Mỗi tài khoản sẽ được quản lý theo các cơ chế đặc thù, chẳng hạn, Ban quản trị quản lý tài khoản kinh phí bảo trì với hình thức đồng chủ tài khoản (gồm Trưởng Ban quản trị và một thành viên do Ban quản trị cử ra) để quản lý và sử dụng khoản kinh phí này theo quy định của pháp luật về tài chính. Số tiền lãi phát sinh trong mỗi kỳ do gửi tiền tại ngân hàng phải được bổ sung vào kinh phí bảo trì.

Trong Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư sẽ đề cập đến phí bảo trì và phí quản lý vận hành nhà chung cư. Theo đó, phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ được xác định và đóng theo định kỳ bởi các chủ sở hữu/sử dụng các diện tích riêng trong nhà chung cư. Còn phí bảo trì là khoản phí cố định được xác định bằng 2% giá trị hợp đồng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Các phí dịch vụ chung cư, phí dịch vụ do Ban quản trị chung cư thu và sử dụng để chi trả trực tiếp cho vận hành toàn bộ ngôi nhà chung cư, vậy những vấn đề liên quan đến quản lý quy hoạch tổng thể Nhà chung cư sẽ do Ban quản trị quyết. Quy hoạch tổng thể trong Nhà chung cư được nhắc đến ở đây là những khu vực thuộc sở hữu chung đã được bàn giao lại cho Ban quản trị Nhà chung cư để Ban quản trị tự vận hành và tự giải quyết tất cả các vấn đề về mặt quản lý và vận hành như: khu vui chơi cho bé, công viên, nơi giải trí... Đây chính là các tiện ích, các hấp dẫn được các chủ đầu tư đặt ra để kêu gọi khách hàng chọn lựa sản phẩm là căn hộ chung cư của mình và trong Hợp đồng mua bán căn hộ, các hoạt động quản lý này đều được nhắc đến nhưng

không được quy định chi tiết, chính điều này dẫn đến các tranh chấp phát sinh sau này, cụ thể:

Hoạt động cung cấp các tiện ích cho Nhà Chung cư

Tiện ích của Nhà chung cư là cụm từ xuất hiện sau khi các Dự án Chung cư bắt đầu mọc lên ngày càng nhiều. Để thu hút được các khách hàng lựa chọn Chung cư của mình, các chủ đầu tư sẽ trang bị cho khu chung cư, ngoài những tiện ích tối thiểu còn có những tiện ích cao cấp đi kèm. Cấp độ tiện ích và hoạt động cung cấp các tiện ích này được các chủ đầu tư quảng cáo như giá trị khẳng định tiêu chuẩn chất lượng và đẳng cấp của khu chung cư đó. Giá trị tiện ích của một khu chung cư được thể hiện qua các yếu tố như:

- + Hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật bao gồm: đường, hè, sân vườn, cấp thoát nước, điện chiếu sáng ... Hệ thống này phải được đầu tư đồng bộ và hoàn chỉnh, đây là những tiện ích tối thiểu phải có của Khu Chung cư;

- + Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư bao gồm xe ô tô, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật thì chủ đầu tư phải xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. Tùy theo từng loại nhà chung cư (chung cư thu nhập thấp, chung cư thương mại, chung cư cao cấp) mà quy mô nhà để xe và chế độ dịch vụ trông giữ xe khác nhau.

- + Hệ thống an toàn và an ninh là tiện ích bắt buộc phải có ở bất kỳ tòa nhà chung cư nào. Các hệ thống này gồm hệ thống thiết bị phòng chống cháy-nổ, các điểm báo động khi có sự cố mất an toàn. Ngoài các thiết bị phòng chống cháy- nổ và máy phát điện dự phòng, tùy theo cấp độ đầu tư của các khu chung cư, trong hệ thống an toàn còn trang bị thêm hệ thống quan sát an ninh, hệ thống kiểm soát ra vào khu chung cư.

- + Các công trình tiện ích công cộng của một nhà chung cư thông thường gồm: nhà sinh hoạt cộng đồng, nhà tập thể thao, bể bơi, sân chơi trẻ em, công viên và các công trình tiện ích phục vụ nhu cầu sinh hoạt văn hoá thể thao khác. Tuy nhiên, không phải nhà chung cư nào cũng có những tiện ích công cộng như nhau mà tùy từng loại nhà chung cư mà các tiện ích công cộng sẽ khác nhau.

+ Các công trình dịch vụ thường chỉ có ở khu chung cư cao cấp. Các dịch vụ này phục vụ nhu cầu đời sống sinh hoạt của cộng đồng dân cư như: dịch vụ ăn uống, mua sắm, vui chơi giải trí và các dịch vụ kinh doanh khác.

Các tiện ích của Nhà Chung cư thường được các chủ sở hữu sử dụng để quảng bá về nhà chung cư nhưng ít chủ đầu tư cho các tiện ích này vào Hợp đồng mua bán nhà chung cư, nếu có, sẽ chỉ để ở mức tối thiểu theo các quy định chung của luật về khu để xe hoặc các quy định về phần sở hữu chung. Ví dụ, tại Điều 1 của Hợp đồng Time City quy định:

Công trình tiện ích chung bao gồm không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị dùng chung trong Tòa nhà như khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia căn hộ, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) cho khu căn hộ, cổng ra vào, lối đi, tiền sảnh, khu vực hộp thư, đường nội bộ thuộc Tòa nhà, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa, phát thanh, truyền hình, thông tin liên lạc và các tiện ích khác nằm ngoài khu vực sở hữu riêng của bên bán, khu vực sở hữu riêng của bên mua và khu vực sở hữu riêng của các chủ sở hữu căn hộ khác [20].

Do không được quy định cụ thể trong Hợp đồng, Luật lại không có quy định hay chế tài về việc các tiện ích bị sử dụng sai mục đích hay bị lấn chiếm, chất lượng hoạt động cung cấp tiện ích kém nên trường hợp tiện ích của nhà chung cư bị lạm dụng là nơi kinh doanh, nơi để đồ..., các hoạt động cung cấp tiện ích bị tăng phí hay giảm chất lượng đang diễn ra rất phổ biến, gây bức xúc dư luận. Sau đây là một vài điển hình:

Tình trạng các diện tích chung bị lấn, chiếm

Các tiện ích công cộng là không gian chung của mọi người như sân chơi trẻ em, khuôn viên nhà Chung cư, hành lang... đang bị lấn chiếm để dựng đồ, làm dịch vụ trông giữ xe, mở quán ăn, quán trà đá... Ví dụ như ở khu đô thị Nam Trung Yên – Hà Nội, giữa những dãy nhà chung cư có các khoảng trống rộng là nơi vui chơi của trẻ em, nơi mọi người dân xuống tập thể dục hay nói chuyện thì bị các trung tâm đào tạo lái xe sử dụng làm bãi tập lái cho học viên. Hay ở chung cư ở Làng quốc tế Thăng Long – Hà Nội, những khoảng sân phía trước chung cư biến thành bãi để xe ô-tô; khu

đô thị Đông – Nam đường Trần Duy Hưng – Hà Nội, tầng một các dãy nhà được cho thuê kinh doanh nhà hàng, giải khát, ngân hàng, siêu thị..., nên khoảng sân dưới các tòa nhà đã bị biến thành bãi trông xe phục vụ các dịch vụ ấy. Chính vì trong tình trạng bị lấn chiếm như vậy mà các hộ dân sinh sống tại chung cư CT2 Mễ Trì Thượng – Hà Nội đã phải gửi đơn khiếu nại Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 – chủ đầu tư dự án chiếm dụng tầng để xe và sân chơi của tòa nhà để làm văn phòng thương mại và quây hàng rào, dựng lán tôn thành bãi trông xe công cộng rất mất mỹ quan đô thị... Điều này đã được báo chí phản ánh và đăng tải trên báo điện tử vivado.com.vn ngày 07/2/2014 hồi 06h4 [25].

Chất lượng hoạt động cung cấp tiện ích xuống cấp nghiêm trọng

Đăng tải trên báo điện tử BizLIVE ngày 18/8/2014 hồi 15h23 [3], tình trạng chất lượng hoạt động cung cấp tiện ích của những nhà chung cư xuống cấp nghiêm trọng khiến người dân của các tòa nhà này phải khiếu nại. Ví dụ, tại Chung cư Đại Thanh – Hà Nội, tình trạng mất nước kéo dài, Tòa nhà Keangnam – Hà Nội thì cất điều hòa, thang máy, tháo đèn không cho những người dân sử dụng, đẩy một số người dân vào tình huống buộc cùng nhau phản đối chủ đầu tư. Người dân ở đây đã căng biểu ngữ phản đối khu nhà chung cư cao cấp này, họ cho rằng giá dịch vụ là quá cao trong khi chất lượng phục vụ thì chưa xứng tầm. Với độ cao Tòa nhà Keangnam là 72 tầng, việc chủ đầu tư cất quyền sử dụng thang máy của 370 hộ dân khiến cho họ phẫn nộ, một số cư dân đã mang nước uống và trải chiếu xuống tận phòng ban quản lý để ngủ nhờ.

Phí dịch vụ tăng cao

Một Tòa chung cư vận hành cần nhiều loại dịch vụ như: trông xe, thang máy, vệ sinh, quản lý chung cư ... và từ nó nảy sinh ra nhiều loại phí dịch vụ. Theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành năm 2008, mức đóng góp kinh phí được tính theo tháng, phân bổ theo diện tích phần sở hữu riêng của từng chủ sở hữu và thu từ người sử dụng nhà chung cư mỗi tháng một lần [6]. Nhưng việc xác định và quản lý giá dịch vụ chưa được làm rõ, phải đến năm 2009 Bộ Xây dựng mới có hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư có hiệu lực thì các vấn đề về giá dịch vụ nhà chung cư mới được quy định rõ ràng hơn cả về định nghĩa, thành phần và cách tính [8]. Theo quy định này thì giá dịch vụ nhà chung cư gồm chi phí

dịch vụ nhà chung cư, lợi nhuận định mức hợp lý, thuế giá trị gia tăng [8]. Việc xác định giá cũng được Thông tư quy định rõ công thức xác định (đơn vị tính dựa trên m²) và căn cứ vào quy định này, từng Tỉnh/Thành phố sẽ quy định mức giá trần đối với phí dịch vụ trong địa phận hành chính của từng Tỉnh/Thành phố.

Với các quy định như vậy, nhưng thực tế việc áp dụng để quy định phí chung cư của từng Tòa chung cư lại được các chủ đầu tư áp ở mức độ khác nhau, điều này diễn ra ở các Tòa nhà chung cư phức hợp cao cấp tại Hà Nội như The Manor, Keangnam, Golden Westlake, 96 Định Công, 88 Láng Hạ, 57 Láng Hạ. Các Tòa chung cư này thu phí dịch vụ rất cao gây bức xúc cho cư dân dẫn đến việc khiếu nại, khởi kiện đối với chủ đầu tư và việc thu phí này đang là điểm nóng chưa có hồi kết. Tại báo điện tử cafef.vn ngày 22/01/2013 hồi 15:53 [1] có điểm mặt một số chung cư có phí dịch vụ cao ngất điển hình như:

Indochina Plaza Hanoi có mức phí dịch vụ cao bậc nhất Hà Nội, đơn vị quản lý hiện nay là CBRE Việt Nam, theo công bố của đơn vị quản lý, giá dịch vụ quản lý tại IPH vào khoảng 17.000 đồng/m² (chưa VAT); Ở khu đô thị Ciputra, ông Michael Smith – Tổng điều hành công sản khu đô thị Ciputra cho biết nếu tính đầy đủ mức phí quản lý chung cư là 12.500 đồng/m², nhưng chủ dự án hỗ trợ một phần nên cư dân chỉ phải nộp 7000-8000 đồng/m², biệt thự khoảng 4.000 đồng đến 5.000 đồng/m². Chung cư 170 Đê La Thành, chủ đầu tư trực tiếp quản lý tòa nhà đã lấy giá dịch vụ là 6000 đồng/m². Theo đại diện chủ đầu tư, ông Nguyễn Quốc Hiệp thì giá dịch vụ năm 2013 sẽ giảm xuống 5.000 đồng/m².

Thực tế, mặc dù Thông tư 37/2009/TT-BXD quy định giá dịch vụ nhà chung cư phải phù hợp với thực tế kinh tế xã hội của từng địa phương và thu nhập của người dân từng thời kỳ và được trên 50% các thành viên trong Ban quản trị nhà chung cư thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu kín. Đối với nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị thì giá dịch vụ nhà chung cư phải được trên 50% hộ dân cư đang sống tại nhà chung cư nhất trí thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu kín, nhưng việc các chủ đầu tư hoặc ban quản trị tự ý tăng phí dịch vụ mà không thông qua cư dân là việc thường xuyên diễn ra. Ngay từ những thời điểm nhà chung cư đang nóng như năm 2012, “Khu đô thị Việt Hưng bị tăng giá dịch vụ cao hơn nhiều so với

mức 90.000 đồng/tháng là mức đã được các hộ dân thông qua trước đó mà không thông qua các hộ dân trước khi trình UBND mà chỉ cho cư dân biết thông qua việc niêm yết Công văn số 28/HUDS-DVDT về việc điều chỉnh giá dịch vụ chung cư” [2] tại bảng thông tin sau khi đã trình UBND. Như vậy là đặt cư dân vào tình trạng đã rồi, đi ngược lại với quy định của pháp luật.

Tương tự tình trạng ở khu đô thị Việt Hưng, các khu đô thị do HUD làm chủ đầu tư tăng phí dịch vụ mới lên 1.500 đồng/m²/tháng đối với các chung cư có thang máy và 1.000 đồng/m²/tháng đối với chung cư 5 tầng. Mức tăng tuy không cao nhưng vẫn vấp phải sự phản ứng của người dân với lý do, doanh nghiệp đơn phương áp phí mới mà chưa có sự thỏa thuận với các cư dân. Các khu đô thị này mỗi năm lại tăng giá dịch vụ, điển hình như Khu đô thị Linh Đàm, năm 2009 là 45.000 đồng/hộ/tháng, năm 2010 là 60.000 đồng/hộ/tháng. Từ tháng 10/2011, HUDS thỏa thuận với các hộ dân nâng lên 90.000 đồng/hộ. Đến năm 2012 người dân sẽ phải đóng theo phương thức mới: 1.500 đồng/m²/tháng đối với chung cư cao 9 tầng trở lên và 1.000 đồng/m²/tháng đối với chung cư 5 tầng [24]. Việc dẫn đến tình trạng cư dân ở đây bất bình là chủ đầu tư HUDS không thông qua cư dân về việc điều chỉnh giá theo quy định tại khoản 1, Điều 2 Thông tư số 37/2009 (giá dịch vụ nhà chung cư đối với nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị thì phải được trên 50% hộ dân cư đang sống tại nhà chung cư nhất trí thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu kín...) mà chỉ gửi thông báo đến chính quyền địa phương, các tổ trưởng tổ dân phố và dán ở bảng thông báo chứ không thông báo trực tiếp đến các căn hộ.

Vụ tranh chấp về giá dịch vụ điển hình nhất phải nhắc tới Tòa nhà Keangnam – khu phức hợp bao gồm nhà ở cao tầng hiện đại bậc nhất Việt Nam và kèm theo đó là phí dịch vụ cao ở mức bậc nhất. Năm 2012, mặc dù đã đặt mức phí 17.130 đồng/m² dịch vụ quản lý (chưa thuế VAT) nhưng ông Ha Jong Suk – Chủ tịch Công ty TNHH một thành viên Keangnam Vina khẳng định, mức phí này “hoàn toàn không đưa lại lợi nhuận gì”. Theo ông Ha Jong Suk, hoạt động từ tháng 3-12/2011, phía Chestnut hiện đã phải bù lỗ số tiền hơn 10 tỷ đồng.

Với mức phí 4.000 đồng/m²/tháng không đủ để vận hành 10 cái thang máy, chứ chưa nói tới một loạt các tiện ích khác của tòa nhà. Nếu đặt địa vị là người đi làm công

ăn lương như công ty quản lý, nếu được trả thấp như vậy, không đủ chi phí họ bỏ ra thì họ có đồng ý và làm tốt được không? [24].

Mặc dù chủ đầu tư kêu lố để tăng phí dịch vụ và dùng đủ mọi biện pháp để cư dân phải đóng phí như cắt điện, cắt quyền sử dụng thang máy, giảm bảo vệ, tiếp tân, thì cư dân Tòa nhà chung cư cao cấp này cũng có những biện pháp đáp trả như biểu tình, khiếu nại và mới đây là khởi kiện. Hiện vụ việc đang được Tòa án thụ lý giải quyết nhưng chưa được đưa ra xét xử.

Tiếp đó, đầu năm 2014, Bộ Xây dựng điều chỉnh cách tính diện tích nhà chung cư theo diện tích thông thủy của căn hộ [10], theo quy định mới, mức đóng góp kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được tính theo tháng và phân bổ theo diện tích thông thủy của căn hộ hoặc phần nhà khác không phải là căn hộ nhà chung cư (kể cả diện tích nhà để xe) thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu nhà chung cư. Trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu thì chủ sở hữu có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, trừ trường hợp chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư có thỏa thuận khác. Còn đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì chủ sở hữu, người sử dụng có trách nhiệm đóng góp kinh phí quản lý vận hành theo nguyên tắc tính đủ chi phí để thực hiện các công việc quản lý vận hành nhà chung cư [11].

- *Bảo trì, sửa chữa và cải tiến Nhà chung cư*

Điều 51 của Nghị định 71/2010/NĐ-CP quy định kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu là 2%, khoản phí này được thu và gửi vào ngân hàng thương mại do Ban quản trị nhà chung cư quản lý để phục vụ cho công tác bảo trì phần sở hữu chung theo quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư; Đối với trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng bán căn hộ trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư chưa thu 2% tiền bán thì các chủ sở hữu căn hộ chung cư có trách nhiệm đóng góp khoản kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung. Kinh phí đóng góp chỉ được thu khi phát sinh công tác bảo trì và được xác định đối với từng công việc bảo trì cụ thể [15].

Trong các bản Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, thường các chủ đầu tư chỉ nhắc đến việc sử dụng khoản quỹ bảo trì bằng một khái niệm trong phần định nghĩa, ví dụ như Hợp đồng mua bán căn hộ Time City, “Quỹ Bảo trì là khoản tiền được sử dụng để

bảo trì các công trình tiện ích chung theo quy định tại Nội quy” [20]. Điều 14 của Hợp đồng nêu rõ việc:

Tại thời điểm ký Hợp đồng này, Bên bán đã tiến hành xây dựng bản Nội quy để áp dụng cho toàn bộ các cư dân sinh sống trong khu Căn hộ Times City. Bằng việc ký kết Hợp đồng này, Bên mua đồng ý tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của Nội quy do bên bán ban hành [20].

Tuy nhiên, tại bản nội quy này, việc trách nhiệm bàn giao quỹ bảo trì từ chủ đầu tư cho ban quản trị và việc công khai thông tin quỹ như thế nào lại không được đề cập chi tiết. Do đó, việc thực hiện các hoạt động liên quan đến bảo trì nhà chung cư luôn là một vấn đề khó khăn. Người mua, khi ký Hợp đồng đã bị những cụm từ như: “nhằm nâng cao điều kiện sống, bảo vệ các lợi ích hợp pháp và bảo đảm an toàn cho các cư dân sống trong Khu căn hộ ... đồng thời xây dựng một cộng đồng dân cư văn minh” đánh lạc hướng mà ít khi để ý tới vấn đề quỹ này đang do ai cầm, việc sử dụng chi tiết sẽ ra sao. Do đó, sau khi ký Hợp đồng, trong trường hợp ban quản trị vẫn chưa được chủ đầu tư giao lại quỹ bảo trì thì muốn khởi kiện, nhưng số tiền quỹ bảo trì lên tới hàng trăm tỷ thì án phí sẽ rất cao, điều này khiến các cư dân phải lo sợ và tìm hướng giải quyết khác.

Do đó, thường các vấn đề về việc bảo trì chung cư sẽ xoay quanh việc quản lý số tiền này. Nếu cộng tổng số tiền 2% của mỗi căn hộ thì số tiền bảo trì chung cư là rất lớn. Chỉ tính riêng việc gửi và lấy lãi suất ngân hàng đã sinh ra số tiền lãi không hề nhỏ và thường thì những người quản lý số tiền này không công khai khoản tiền lãi này. Điều này dẫn đến việc bất bình của cư dân trong các Tòa nhà chung cư.

Mặc dù, theo Luật định là Phí bảo trì do chủ đầu tư thu và sẽ bàn giao cho Ban Quản lý chung cư hay Ban Quản trị nhà chung cư (sau khi đã thành lập) để tiếp tục phục vụ cho công tác bảo trì phân sở hữu chung của chung cư, căn hộ. Tuy nhiên, việc bàn giao này trên thực tế thường diễn ra một cách rất chậm chạp thậm chí các chủ đầu tư còn cố tình không chịu bàn giao tiền bảo trì khi Nhà chung cư đã thành lập xong Ban quản trị. Điển hình như vụ Tòa chung cư Keangnam, nếu tính đơn giản tổng số sàn diện tích căn hộ và thương mại của tòa nhà này là khoảng 150.000m² và giá bán căn hộ là 2.800 USD/m² thì phí bảo trì của Tòa nhà sẽ từ 190 đến 210 tỷ đồng. Tuy

nhiên, số tiền này, tính đến thời điểm tháng 9/2014, chủ đầu tư vẫn chưa bàn giao số tiền quỹ bảo trì 2% đã thu của cư dân khi mua nhà cho Ban quản trị. Tương tự như ở Tòa nhà Keangnam, tại khu căn hộ The Manor, Ban quản trị đã thành lập nhiều năm nhưng chưa hề nhận được tiền bảo trì từ chủ đầu tư. Trong khi đó, việc vận hành cả một tòa nhà cần phải sửa chữa, cải tiến theo thời hạn để đảm bảo chất lượng sống cho cư dân.

Do đó, các vấn đề liên quan đến phí bảo trì như: tổng số tiền thu được bao nhiêu? Hiện đang gửi ở ngân hàng nào? Gửi vào tài khoản của ai? Lãi suất ra sao? Có được cộng vào tiền bảo trì theo đúng quy định không? Tất cả những thông tin này không được công bố cho cư dân chung cư được biết. Thậm chí vì không giao tiền bảo trì cho Ban quản trị quản lý nên việc sửa chữa, cải tiến nhà chung cư trở nên rất khó khăn.

Gần đây nhất là vụ Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) đã có cuộc trao đổi với báo chí về một số nội dung liên quan đến việc thành lập ban quản trị, bàn giao và vận hành chung cư tại Khu đô thị Văn Quán (Hà Đông – Hà Nội) và Linh Đàm (Hoàng Mai – Hà Nội) ngày 13/8/2014. Đăng tải trên tienphong.vn ngày 14/8/2014 hồi 16h28, [34] ông Cầm Anh Tuấn, Chánh văn phòng HUD cho biết:

Về kinh phí bảo trì, việc kinh doanh nhà ở của Tổng Công ty được chia làm nhiều giai đoạn khác nhau: Giai đoạn trước khi Luật Nhà ở có hiệu lực (ngày 01/7/2006), ở giai đoạn này, trong hợp đồng mua bán đã ký không quy định giá bán bao gồm kinh phí bảo trì công trình và HUD chưa thực hiện thu tiền bảo trì của khách hàng. Giai đoạn khi Luật Nhà ở có hiệu lực, HUD thực hiện trích theo quy định của pháp luật và sẽ bàn giao theo quy định hiện hành. Ngoài ra, còn có giai đoạn giao thời, tổng Công ty đang thống kê quỹ bảo trì để tiến hành bàn giao và làm rõ về kinh phí này đối với từng khách hàng, từng căn hộ.

Đối với những nhà chung cư cũ, trước đây là nhà tập thể, chủ yếu tập trung ở các đô thị lớn như Hà Nội, được xây dựng từ những năm 60,70 hiện tại đã rất cũ và trong tình trạng nguy hiểm, điển hình như chung cư D1 Giảng Võ, C5 Giảng Võ – Hà Nội, Chung cư A1, A2 Nguyễn Công Trứ, việc cải tạo chung cư đang là một bài toán khó. Hiện nay trên địa bàn TP Hà Nội có hơn 1.000 chung cư cũ đang bị xuống cấp nghiêm trọng, cần phải sửa chữa, cải tạo hoặc xây mới. Trong đó, Hà Nội quản lý 982

nhà chung cư cũ; còn lại 173 căn thuộc Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị - Bộ Quốc phòng quản lý. Tuy nhiên, tiến độ triển khai “nâng cấp” các chung cư cũ này, gần như “giậm chân tại chỗ” [21] bởi đang vướng mắc nhiều khâu như: về quy hoạch kiến trúc, theo Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng phê duyệt năm 2011, khu vực lõi đô thị (4 quận nội thành cũ) cần phải giảm mật độ dân số từ 1,2 triệu xuống còn 0,8 triệu người. Ngoài ra, Thủ tướng cũng yêu cầu thành phố Hà Nội kiểm soát chiều cao các công trình xây dựng trong các quận nội thành nên việc khai thác dự án để tự cân đối tài chính sau khi đã đảm bảo tái định cư tại chỗ của các nhà đầu tư gặp nhiều khó khăn. Về chiều cao công trình, các công trình xây dựng trong khu vực này phải không chế chiều cao tương đương mức 9 tầng. Chính vì những quy định này mà việc đảm bảo bài toán kinh tế: cân đối tài chính cho nhà đầu tư, cải thiện diện tích ở cho người dân trong khu vực dự án, hạn chế tăng dân số tại khu vực này là không khả thi, dẫn đến việc giải quyết vấn đề cải tạo chung cư cũ là 1 bài toán khó. Mới đây, trên dantri.vn ngày 11/9/2014, hồi 16h29 đăng tải bài: Hà Nội xin cơ chế xây nhà 21-27 tầng khi cải tạo nhà chung cư cũ đã nêu thông tin:

Để giải quyết bài toán khó gỡ về cải tạo chung cư cũ, UBND Hà Nội đề nghị Bộ Xây dựng kiến nghị Thủ tướng cho phép nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ theo định hướng cho phép điều chỉnh tăng các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại khu vực 4 quận nội thành cũ. [35]

Nếu đề nghị được Bộ Xây dựng thông qua, vấn đề cải tạo nhà chung cư cũ sẽ được giải quyết nhiều khúc mắc.

- *Việc xây dựng và áp dụng nội quy Nhà Chung cư*

Nội quy Nhà Chung cư có thể được xây dựng trước hoặc sau khi đã ký Hợp đồng mua bán nhà chung cư. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu và nhà chung cư được bán từ ngày Quy chế Nhà chung cư có hiệu lực thi hành, trước khi bán, Chủ đầu tư xây dựng Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và thông báo cho Bên mua. Bản nội quy này theo đúng quy định pháp luật phải được đính kèm theo và là một phần không thể tách rời của hợp đồng mua bán căn hộ, diện tích thuộc phần sở hữu riêng của nhà chung cư. Như vậy, Nội quy Nhà chung cư thường được đưa vào Hợp đồng mua bán nhà chung cư dưới dạng Phụ lục. Các chủ đầu tư sẽ định nghĩa nội quy

tại Điều 1 và kèm theo bản Hợp đồng là Nội Quy của tòa nhà cư. Người mua bằng việc đồng ý mua căn hộ là đồng ý với Nội quy của Nhà chung cư vô điều kiện. Ví dụ như tại Hợp đồng mua bán căn hộ Khu Nhà ở và Trung tâm thương mại tại Hà Cầu, quận Hà Đông – Hà Nội mà chủ đầu tư là Công ty TNHH Hyundai RNC Hà Tây, Điều 1 Hợp đồng định nghĩa:

Nội quy có nghĩa là nội quy quản lý và sử dụng Khu Chung cư do bên bán ban hành tại thời điểm ký Hợp đồng này và đính kèm tại Phụ Lục 10 Hợp đồng này để quản lý và vận hành Khu Chung cư sau khi hoàn thành bàn giao theo quy định của luật pháp Việt Nam [22].

Trường hợp nhà chung cư được bán trước ngày Quy chế nhà chung cư được xây dựng, ban hành và có hiệu lực thi hành thì Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị (nếu đã thành lập) hoặc đơn vị đang quản lý nhà chung cư có trách nhiệm soạn thảo Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư để thông qua trong Hội nghị nhà chung cư. Trong trường hợp này, Bản nội quy phải được xây dựng phù hợp với nội dung quyết định đầu tư, nội dung dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có) và những thoả thuận, cam kết bằng văn bản giữa Bên bán và Bên mua khi ký hợp đồng mua bán căn hộ, diện tích thuộc phần sở hữu riêng của nhà chung cư (nếu có).

Tuy nhiên, dù Nội quy Nhà chung cư được xây dựng trước hay sau khi ký Hợp đồng mua bán, thì Bản nội quy đều thường được xây dựng theo đúng các nội dung theo Luật định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành năm 2008, theo đó, mọi nhà chung cư đều phải có Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư với những nội dung chính như sau:

- a) Trách nhiệm của các tổ chức (Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý nhà chung cư, doanh nghiệp quản lý vận hành và Ban quản trị) trong quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định của Quy chế này;
- b) Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu hoặc người sử dụng hợp pháp nhà chung cư;
- c) Các hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng nhà chung cư;
- d) Các khoản phí, mức phí phải đóng góp dùng cho công tác quản lý vận hành, bảo trì nhà chung cư và các loại phí hợp lý khác;

đ) Xác định danh mục, vị trí, diện tích và quy mô các phần sở hữu riêng trong nhà chung cư; phần sở hữu, sử dụng chung trong và ngoài nhà chung cư;

e) Quy định về việc sửa đổi, bổ sung Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và một số quy định khác.

Tuy nhiên, đối với các phần hay xảy ra tranh chấp như phí dịch vụ thì thường được đề trống, còn phí bảo trì được thu đúng 2% và chỉ nêu chung chung y như trích dẫn luật về việc quản lý và sử dụng. Điều này là vô cùng bất lợi cho người mua bởi việc điều chỉnh lại các nội dung này đối với chủ đầu tư là rất dễ dàng vì tại mọi điều khoản, chủ đầu tư đều kèm theo câu: “trừ trường hợp hai bên có thỏa thuận khác”.

Tại Hợp đồng mua bán căn hộ Khu Nhà ở và Trung tâm thương mại tại Hà Cầu, quận Hà Đông – Hà Nội nêu trên mà chủ đầu tư là Công ty TNHH Hyundai RNC Hà Tây, bản Nội quy kèm theo để trống mức phí quản lý hàng tháng thu với mức nào, việc thu phí dịch vụ trong trường hợp cơ quan nhà nước quy định mức trần thì: “các bên thừa nhận và đồng ý rằng Phí quản lý Hàng tháng sẽ được điều chỉnh để không cao hơn với mức trần của phí quản lý do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam ban hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác” [23]. Tuy nhiên, việc quy định thế nào là trường hợp các bên có thỏa thuận khác, thỏa thuận như thế nào, quyết định thỏa thuận ra sao thì lại không được đưa ra. Như vậy, có thể hiểu rằng, mọi vấn đề phát sinh và diễn biến như thế nào sẽ phụ thuộc vào sự điều chỉnh sau này của Chủ đầu tư hoặc ban quản trị.

Đối với trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu thì chủ sở hữu nhà chung cư phải căn cứ vào những nội dung quy định nêu trên để xây dựng Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư phù hợp với điều kiện thực tế của nhà chung cư đó và thông báo công khai với người sử dụng nhà chung cư. Việc ký hợp đồng mua căn hộ chung cư trong trường hợp này cũng giống như trường hợp nêu trên. Người mua bằng cách ký Hợp đồng là đồng ý với nội quy chung cư đã được ban hành hoặc sẽ được ban hành sau khi ký Hợp đồng. Bởi, Luật quy định chủ đầu tư xây dựng nội quy và công khai với người sử dụng chứ không có nghĩa vụ phải hỏi hay thông qua họ, mặc cho sau khi ký Hợp đồng mua bán, những cư dân, người chủ sở hữu căn hộ chung cư là một trong

những chủ sở hữu của một phần của Tòa chung cư và việc nội dung của bản nội quy như thế nào ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

Với những bản nội quy được xây dựng về cơ bản là đúng quy định của pháp luật, giống từ việc quy định chung chung, như bản Nội quy kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ Khu Nhà ở và Trung tâm thương mại tại Hà Cầu, quận Hà Đông, Hà Nội mà chủ đầu tư là Công ty TNHH Hyundai RNC Hà Tây:

Quỹ bảo trì là kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của khu chung cư, do bên mua đóng góp bởi số tiền theo quy định của Luật Nhà ở, hiện tại là hai phần trăm giá căn hộ vào ngày đến hạn của đợt thanh toán cuối cùng ... Quỹ bảo trì sẽ được gửi vào một tài khoản riêng và sử dụng để thanh toán cho các mục được quy định tại Phụ Lục 2, Nội quy này, bao gồm nhưng không giới hạn... [23]

Như vậy, việc áp dụng Nội quy cũng sẽ được thực hiện chung chung giống như đang thực hiện quy định của pháp luật và khi có tranh chấp, sự giải quyết sẽ phụ thuộc vào nhiều yếu tố chứ không còn căn cứ chủ yếu vào nội quy và Hợp đồng. Chính vì vậy mà việc áp dụng nội quy không được thực hiện nghiêm chỉnh, nội quy không được tôn trọng, nhiều nơi có cũng như không và dẫn đến tình trạng cư dân bức xúc, khiếu nại, khởi kiện như đã phân tích ở trên (tranh chấp vì diện tích chung bị lấn chiếm để cho thuê, làm quán ăn; phí dịch vụ tăng cao; quỹ bảo trì không được công khai ...).

Với ví dụ trên của bản Nội quy khu nhà ở của Hyundai RNC Hà Tây thì quỹ bảo trì sẽ được thu 2% và gửi vào một tài khoản ngân hàng để sử dụng vào việc bảo trì nhà chung cư, tuy nhiên việc kèm theo câu: “bao gồm nhưng không giới hạn” đã mở rộng rất nhiều mục có thể sử dụng số tiền 2% này của người mua.

2.3. Các tranh chấp phổ biến xảy ra trong ký kết và thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và nguyên nhân

2.3.1. Tranh chấp về quyền sở hữu chung, sở hữu riêng

Trong không gian nhà chung cư pháp luật thừa nhận hai hình thức sở hữu đó là sở hữu chung công cộng và phần sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ chung cư. Hiện nay rất nhiều các tranh chấp phát sinh liên quan đến hai hình thức sở hữu này, và nó thường diễn ra giữa chủ đầu tư và các chủ sở hữu căn hộ trong nhà chung cư.

Tại chung cư Botanic Towers số 312 Nguyễn Thượng Hiền, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh do công ty cổ phần Phú Hưng Gia làm chủ đầu tư, cư dân gửi đơn khiếu nại chủ đầu tư đã chiếm dụng phần sở hữu chung bao gồm tầng hầm, tầng trệt và tầng lửng của chung cư. Theo các cư dân này, khi mua căn hộ chung cư thì đương nhiên phần diện tích như tầng hầm và các khu tiện ích gắn liền như hồ bơi, phòng tập thể dục...đều thuộc sở hữu chung và họ có quyền được sử dụng chứ không phải thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư theo quy định của Luật Nhà ở. Còn chủ đầu tư - Công ty Phú Hưng Gia lại cho rằng, công ty đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp toàn bộ chủ quyền sở hữu đất và tổng diện tích xây dựng là 43.824,97 m². Khi bán cho khách hàng của mình 29.324 m² trên tổng số 268 căn hộ thì phần diện tích còn lại đương nhiên thuộc sở hữu của công ty, vì vậy công ty có quyền khai thác phần diện tích này. Hơn nữa trong hợp đồng giữa công ty và khách hàng đã quy định: Ngoại trừ phần diện tích sảnh, thang máy và các hành lang lối đi chung, phần diện tích còn lại thuộc quyền sở hữu riêng của bên A tức công ty Phú Hưng Gia.

Hay tại Hà Nội, các cư dân và chủ đầu tư tại cao ốc The Manor Mỹ Đình đã mâu thuẫn quyết liệt vì tầng hầm giữ xe từ năm 2007 và đến nay vẫn chưa giải quyết xong. Cư dân thì cho rằng nhà xe thuộc sở hữu chung nhưng chủ đầu tư lại khẳng định nó thuộc quyền sở hữu riêng của mình.

Qua những vụ việc nêu trên có thể thấy phần lớn những tranh chấp về sở hữu chung và riêng giữa chủ đầu tư và người dân trong khu chung cư đều phát sinh từ sự thiếu rõ ràng trong hợp đồng mua bán. Các hợp đồng này thường là mẫu do chủ đầu tư đưa ra với mục đích xây dựng những điều khoản có lợi nhất cho mình. Còn người mua phần nhiều là không tìm hiểu kỹ và không thể có nhiều kiến thức về pháp luật nên không có những điều khoản cần thiết để bảo vệ quyền lợi cho mình. Các quy định của pháp luật về vấn đề này chỉ mang tính chất là hướng dẫn và các chủ đầu tư cũng rất biết nhằm vào những kẽ hở của pháp luật để bảo đảm tối đa lợi ích. Chính vì vậy, dễ nhận thấy rằng nếu các bên trong tranh chấp liên quan đến hợp đồng mua bán căn hộ mà khởi kiện ra Tòa thì phần ưu thế đương nhiên sẽ luôn thuộc về phía chủ đầu tư.

Theo nhận xét của các nhà chuyên môn, chỉ ở Việt Nam mới có tranh chấp về quyền sở hữu chung, riêng trong nhà chung cư. Ở các nước Châu Âu diện tích này

được phân định một cách cụ thể, công khai tại các sàn giao dịch và trong hợp đồng mua bán. Tại đây, chủ đầu tư khi bán căn hộ thì hợp đồng mua bán phải có văn bản đính kèm. Văn bản này mô tả các đơn vị trong chung cư như: không gian chung, địa giới quanh chung cư và các quy định cần thiết về sử dụng chung cư gọi là Bản tuyên bố các điều kiện, hay dưới các tên gọi khác như Khế ước chủ đạo, Văn kiện chung cư sở hữu chung ...Văn bản này phải được cơ quan quản lý nhà nước về bất động sản duyệt. Sự rõ ràng của hợp đồng và các văn bản liên quan sẽ tranh được các tranh chấp phát sinh về sau

2.3.2. Tranh chấp về nội dung thiết kế, chất lượng nhà chung cư, căn hộ chung cư

Các tranh chấp này phát sinh thường là do đối tượng của hợp đồng là căn hộ chung cư dự án được các chủ đầu tư mô tả trên bản vẽ khác xa so với thực tế và khách hàng thường lại không hình dung được một cách chính xác căn hộ trong tương lai của mình.

Gần đây chung cư The Manor TP. Hồ Chí Minh nhiều hộ dân đã khiếu nại nhà chủ đầu tư là Công ty Bitexco về việc bàn giao căn hộ không đúng như diện tích đã cam kết, chất lượng công trình không đảm bảo, các căn hộ được bàn giao nhưng chưa được chuyển giao quyền sở hữu.

Tại chung cư 17 tầng thị trấn Cầu Diễn, huyện từ Liêm, Hà Nội các hộ dân khiếu nại chủ đầu tư về việc thiết kế được duyệt chung cư chỉ có 17 tầng nhưng chủ đầu tư là Công ty Ba Đình đã tự ý coi nói thêm tầng 18 để cho thuê.

Hay việc hàng trăm hộ dân tại chung cư Phú Lợi quận 8 TP. Hồ Chí Minh mâu thuẫn với chủ đầu tư về việc nhà chung cư đã vận hành được 2 năm nhưng vẫn không có hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chống sét và những tuyến đường nội bộ vẫn chưa hoàn chỉnh [15]

Việc giải quyết các tranh chấp này hiện nay cũng khá phức tạp vì phần lớn các chủ đầu tư đều không thừa nhận lỗi về phía mình. Họ cho rằng những thiết kế trên đã được lập trong dự án, đã được cơ quan hoặc đổ trách nhiệm cho ban quản trị nhà chung cư,...Các hộ dân dù bị thiệt hại nhưng cũng khó có thể chứng minh và tính toán thiệt hại thực tế để yêu cầu chủ đầu tư có trách nhiệm bồi thường và Tòa án giải quyết.

2.3.3. Tranh chấp về giá cả và phương thức thanh toán

Đối với các căn hộ chung cư dự án được mua bán dưới hình thức hợp đồng hứa mua hứa bán hoặc góp vốn là một vấn đề gây nhiều mâu thuẫn. Thông thường tại thời điểm góp vốn giá cả là do chủ đầu tư dự kiến dựa trên những tính toán chi phí hợp lý. Tuy nhiên, các dự án này không thể hoàn thành chỉ trong vài ngày mà có thể kéo dài hàng năm trời nên thường xảy ra trường hợp chủ đầu tư yêu cầu tăng giá và dẫn đến tranh chấp.

Giữa năm 2008, nhiều khách hàng mua căn hộ chung cư thuộc dự án Horizon Quận 1 TP. Hồ Chí Minh theo hình thức góp vốn bất ngờ nhận được thông báo từ chủ đầu tư là công ty Fico nâng giá bán căn hộ lên 6 triệu đồng/m² trong khi đó giá gốc vào thời điểm ban đầu mà công ty Fico đưa ra là 13 triệu đồng/m², có nghĩa giá đã tăng gần 50% so với giá ban đầu. Lý do tăng giá được công ty giải thích do: biến động phức tạp về tiền tệ, nhân công, vật liệu xây dựng nên dự án không thể tránh khỏi việc tăng giá. Các khách hàng phản ứng gay gắt với yêu cầu tăng giá vì cho rằng chủ đầu tư cố tình trì hoãn việc thi công nhằm chờ vật liệu giảm trong khi vẫn yêu cầu đòi người mua nộp thêm tiền. Không chỉ ở riêng dự án Horizon mà nhiều dự án khác cũng rơi vào hoàn cảnh tương tự...[16]

Việc tăng giá của các chủ đầu tư một phần do những biến động về giá cả của vật liệu xây dựng, tình trạng lạm phát, đồng tiền mất giá,...nhưng cũng không thể loại trừ việc chủ đầu tư cố tình ép khách hàng tăng giá để trục lợi.

Theo quy định của pháp luật thì giá của hợp đồng mua bán do các bên thỏa thuận. Trường hợp khi có biến động về giá thì các bên có thể thỏa thuận áp dụng hệ số trượt giá hoặc một phương thức xác định giá [20]. Như vậy, nếu trong hợp đồng trước đó mà các bên không có thỏa thuận về việc tăng giá bán à chủ đầu tư tự ý tăng giá là vi phạm hợp đồng. Khách hàng khi đó có quyền yêu cầu hủy hợp đồng và đòi bồi thường thiệt hại. Thực tế, khi trường hợp này xảy ra không ít chủ đầu tư chấp nhận thanh lý hợp đồng và bồi thường thiệt hại.

Ngoài các tranh chấp về đối tượng và giá cả, liên quan đến hợp đồng mua bán căn hộ chung cư còn rất nhiều các tranh chấp khác như: tranh chấp về việc vi phạm

thời hạn bàn giao căn hộ của chủ đầu tư, tranh chấp liên quan đến các khoản phí dịch vụ, vận hành nhà chung cư,...

Kết luận chương 2

Sự ra đời của Luật nhà ở 2014, Luật kinh doanh bất động sản 2014 và bộ luật dân sự 2015 với nhiều quy định mới, tiến bộ điều chỉnh quan hệ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đã đánh dấu sự phát triển của quá trình lập pháp, thể hiện sự quyết tâm của Đảng, nhà nước về phát triển kinh tế cùng với bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người dân

Về cơ bản, pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đã phát huy được hiệu quả điều chỉnh, tạo cơ sở pháp lý cho các chủ thể thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình đúng cam kết trong hợp đồng, hạn chế được nhiều rủi ro. Tuy nhiên, chế định pháp luật này vẫn bộc lộ những hạn chế, chưa đồng bộ. Quan hệ mua bán căn hộ chung cư chịu sự điều chỉnh bởi quá nhiều văn bản pháp luật, liên tục sửa đổi, bổ sung và chưa có một bộ luật riêng biệt để điều chỉnh vì vậy không tránh khỏi những bất cập so với thực tiễn đời sống. Cơ chế chính sách về kinh doanh bất động sản nói chung và mua bán căn hộ chung cư nói riêng còn đang trong quá trình hoàn thiện, thông tin khó tiếp cận, thiếu minh bạch, không đầy đủ, thiếu chính xác. Sự am hiểu pháp luật của các chủ thể tham gia hợp đồng còn hạn chế trong khi các thủ tục hành chính liên quan còn phức tạp, mất nhiều thời gian. Chính sự bất cập trong những quy định của Pháp luật là kẽ hở để không ít chủ thể lợi dụng, không tuân thủ pháp luật nghiêm túc, ảnh hưởng xấu đến trật tự xã hội và gây bất ổn đến thị trường kinh tế.

Bằng cách tiếp cận pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thông qua việc phân tích đánh giá toàn diện các ưu điểm và hạn chế của pháp luật liên quan, nội dung của chương 2 đã làm cơ sở để xây dựng và hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đảm bảo đúng định hướng của Đảng và Nhà nước, phù hợp với quy luật của nền kinh tế thị trường và xu thế hội nhập quốc tế.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ GÓP PHẦN HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

3.1. Định hướng xây dựng và hoàn thiện quy định pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Thứ nhất, hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư phải đặt trong toàn bộ hệ thống pháp luật nói chung, bảo đảm tính công khai, minh bạch

Xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư phải đặt trong nhiệm vụ chung của quá trình cải cách hệ thống pháp luật đã được thể hiện trong Nghị quyết 48/2005/NQ-TW ngày 2-4-2005 của Đảng. Do đó, đòi hỏi hệ thống pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư phải được hệ thống hóa, khắc phục những mâu thuẫn, chồng chéo giữa các văn bản. Cùng với việc tập trung nghiên cứu pháp luật về nhà chung cư của một số nước đã phát triển thì phải tiến hành rà soát các chính sách, quy định của pháp luật có liên quan để đảm bảo không chồng chéo, không thiếu sót, đảm bảo tính công khai và minh bạch của thị trường bất động sản.

Thứ hai, phải đảm bảo tính ổn định, lâu dài, phòng chống rủi ro và tạo cơ sở pháp lý thuận lợi nhằm bảo đảm thực hiện quyền có nhà ở, chỗ ở hợp pháp của công dân

Thực tiễn đã chứng minh, hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản mang nhiều yếu tố rủi ro, vì nhà đất là tài sản lớn mang tính đặc thù so với các loại tài sản khác, giá trị của nhà đất được xem xét trên nhiều phương diện. Pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư điều chỉnh các nội dung trực tiếp liên quan đến quyền tài sản của các chủ thể. Vì vậy đòi hỏi Nhà nước phải tạo môi trường pháp lý ổn định, lâu dài, an toàn và phòng chống rủi ro cho các chủ thể từ khi tham gia giao dịch mua bán căn hộ chung cư. Đồng thời pháp luật cũng phải đảm bảo tính bình đẳng, cân bằng lợi ích, hài hòa lợi ích giữa các bên trên cơ sở tôn trọng nguyên tắc tự do kinh doanh và lợi nhuận, phát huy vai trò quản lý nhà nước trong định hướng, điều tiết và kiểm soát biến độ của các giao dịch.

Thứ ba, xây dựng pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư phải đảm bảo phát triển lành mạnh trong xu thế hội nhập về pháp luật

Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư phải đặt trong mối quan hệ hệ thống pháp luật nhưng phải đảm bảo tính tương tích, phải phù hợp với quy luật cạnh tranh, cung cầu của nền kinh tế. Hạn chế tối đa sự can thiệp không cần thiết của Nhà nước trong các quan hệ hợp đồng nhưng không được phủ nhận hoàn toàn chức năng quản lý xã hội và điều chỉnh các quan hệ Nhà nước.

Thứ tư, xây dựng pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư phải đảm bảo nguyên tắc thúc đẩy và tạo sự ổn định của thị trường bất động sản mà không được kìm hãm sự phát triển

Thị trường bất động sản là một trong những dạng thị trường có tính nhạy cảm cao. Việc phát triển quá nóng hay quá lạnh thị trường này đều ảnh hưởng rất lớn đến sự phát triển kinh tế đất nước nói chung. Trên thực tế, chiến lược phát triển thị trường bất động sản cần phải bám sát nguyên tắc tạo khung khổ cho sự phát triển nhưng không được kìm hãm sự phát triển. Nhà nước khi xây dựng chính sách về bất động sản cần phải tạo dựng một hành lang pháp lý đủ mạnh, đủ lớn để có thể quản lý tốt hơn lĩnh vực này. Thực tế Nhà nước không được để tình trạng phát triển tràn lan, thiếu kiểm soát, lợi dụng kẽ hở của pháp luật để trục lợi, lừa đảo. Nhưng ở chiều ngược lại, cũng không được quá kìm hãm, ngăn cản, thậm chí cấm đoán thị trường bất động sản phát triển tự do. Điều này sẽ bóp méo quan hệ kinh tế, bóp méo thị trường và gây kìm hãm tốc độ phát triển kinh tế.

Thứ năm, trong xây dựng hệ thống pháp luật về giao dịch bất động sản cần phải theo hướng bảo vệ quyền lợi của người mua nhà trong giao dịch

Đây là vấn đề hết sức quan trọng, đang ngày được quan tâm hiện nay. Bởi lẽ, trên thực tiễn giao kết, người mua luôn là chủ thể yếu thế, dễ tổn thương, dễ bị xâm phạm do tính chất nhạy cảm của thị trường bất động sản. Trong quan hệ hợp đồng mẫu với các chủ đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì người mua nhà luôn nắm bất lợi thuộc về mình. Do đó, hệ thống pháp luật cần phải xây dựng trên cơ sở đưa ra các căn cứ pháp lý phù hợp với yêu cầu bảo vệ quyền lợi người mua nhà ở các nội

dung như: thời điểm chuyển quyền sở hữu, trách nhiệm bảo hành nhà ở, nghĩa vụ và chế tài với chủ đầu tư vi phạm hợp đồng mua bán.

3.2. Giải pháp hoàn thiện các quy định về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

3.2.1. Hoàn thiện quy định về diện tích sở hữu chung, riêng trong nhà chung cư

Theo quy định tại Thông tư số 16/2010/TT - BXD và Thông tư 03/2014/TT-BXD thì trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư phải liệt kê đầy đủ diện tích sở hữu chung 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. Đặc biệt là tại các đô thị, trong nhà chung cư có nhiều hình thức sở hữu khác nhau cùng tồn tại, sự đối lập nhau giữa các nhóm lợi ích của các hộ dân và chủ đầu tư trong khi các hộ dân, khách hàng có nhiều hạn chế như sự thiếu hiểu biết pháp luật, nhóm người đơn lẻ, tính cạnh tranh yếu so với chủ đầu tư là những người kinh doanh doanh nghiệp. Cũng xuất phát từ vấn đề sở hữu chung riêng trong nhà chung cư nếu không được giải quyết dứt điểm 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 tận gốc bởi sự thiếu nhạy bén của công cụ pháp lý. Phải thừa nhận một thực tế rằng tính dự liệu của các quy phạm pháp luật rất hạn chế. 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. Các tranh chấp sở hữu chung riêng này gần như chỉ có ở Việt nam mới có, bởi trình độ lập pháp của nước ta còn hạn chế cộng với sự thiếu hiểu biết pháp luật cũng như sự thiếu trách nhiệm của chủ đầu tư nên ác tranh chấp rất phổ biến. Việc sửa đổi, bổ sung phải mang tính hệ thống và

đầy đủ đối với tất cả các quy định liên quan tranh tình trạng sửa đổi, bổ sung không đồng bộ dẫn đến sự mâu thuẫn lẫn nhau giữa các quy định.

3.2.2. Hoàn thiện quy định về quản lý nhà chung cư

Về vấn đề sở hữu chung hay riêng tầng hầm để xe. Theo Luật Nhà ở hiện nay, chỗ để xe là sở hữu chung trong nhà chung cư. Tuy nhiên, cần phải sửa đổi quy định này cho phù hợp với thực tế của các Khu chung cư phức hợp, cụ thể: quy định rõ trong Khu Chung cư, vị trí nào là chỗ để xe sở hữu riêng của chủ đầu tư, vị trí nào là sở hữu riêng của từng cư dân hoặc thuộc sở hữu chung của các cư dân. Quy định này phải được quy định chi tiết vì Dự án đã hoạch định được chi tiết và điều này phải được ghi rõ trong Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hoặc Nội quy đi kèm Hợp đồng. Phải quy định các chế tài xử lý khi vi phạm. Quy định này có thể theo hướng:

Chỗ để xe máy, xe đạp do chủ đầu tư quyết định thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư hoặc quyền sở hữu riêng của chủ đầu tư. Trường hợp thuộc quyền sở hữu riêng thì chủ đầu tư không được tính vào giá bán căn hộ.

Chỗ để ô tô sẽ do chủ đầu tư quyết định là thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư hoặc thuộc quyền sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư (nếu chủ đầu tư bán diện tích này). Trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, chủ đầu tư phải phân định rõ chỗ để ô tô cho các chủ sở hữu nhà chung cư và chỗ để xe công cộng.

3.2.3. Hoàn thiện quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Theo quy định của Luật Nhà ở 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, nhưng 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. Trường hợp chủ đầu tư giao bất động sản chậm tiến độ ghi trong hợp đồng, thì phải chịu trách nhiệm với khách hàng theo hợp đồng và phải trả cho khách hàng một khoản tiền lãi của phần tiền ứng trước, tính theo vay lãi suất ngân hàng thương mại tại thời điểm giao bất động sản tương ứng với thời gian chậm tiến độ. Trường hợp khách hàng không thực hiện đúng cam kết về việc tiền ứng trước trong hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm với chủ đầu tư theo hợp đồng và phải trả cho chủ đầu tư một khoản tiền lãi của số tiền trả chậm trả tính theo lãi suất vay ngân hàng thương mại tại thời điểm trả tiền ứng trước với thời gian trả chậm. Hiện nay vấn đề này chưa được quy định cụ thể nên các tranh chấp liên quan xảy ra khá nhiều và khó giải quyết ngay cả khi vụ việc được đưa ra Tòa án vì pháp luật chưa có quy định cụ thể nên Tòa án không có căn cứ trực tiếp để giải quyết.

Với hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trách nhiệm của bên bán (chủ đầu tư) không đương nhiên chấm dứt khi bên bán bàn giao nhà và bên mua trả đủ tiền. Trong quá trình sử dụng nhà chung cư, chủ đầu tư phải có trách nhiệm quản lý nhà chung cư khi nhà chung cư chưa có Ban quản trị và trách nhiệm bảo trì nhà chung cư theo quy định của pháp luật. Đơn cử như việc trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc triệu tập Hội nghị nhà chung cư lần đầu để bầu ra Ban quản trị, nhiều nhà chung cư cố tình chậm trễ trong việc thành lập Ban quản trị đây là một thực tế không hiếm gặp trong các nhà chung cư hiện nay. Trong nội dung của Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư có đề cập đến trách nhiệm của chủ đầu tư nhưng lại không đề cập đến các chế tài xử lý khi các chủ đầu tư có hành vi vi phạm.

Cần phải có quy định buộc phải công khai chi tiết tất cả các thông tin về Dự án. Tất cả các thông tin này phải được gửi về Sở Xây dựng – nơi xây dựng Dự án và việc này phải quy định là nghĩa vụ của Chủ đầu tư, nếu vi phạm sẽ bị phạt. Tất cả các thông tin về Dự án sẽ được công khai (sau khi kiểm duyệt tính chính xác) trên website của Sở để tất cả những người mua có thể truy cập tìm hiểu dễ dàng.

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

không được thu bất cứ phí quản lý và phí bảo trì nào nếu chung cư chưa đi vào vận hành chính thức. Thời hạn bảo hành công trình chung cư cần kéo dài đến 10 năm đối với một số hạ tầng nhất định.

Trên thực tế Luật Nhà ở 2014 đã khắc phục được một số bất cập nêu trên chẳng hạn như:

- Luật Nhà ở 2014 đã buộc các chủ đầu tư phải công khai trên trang thông tin điện tử và tại trụ sở Ban quản lý dự án của mình: tên dự án, địa điểm đầu tư xây dựng, quy mô dự án, quy hoạch chi tiết của dự án, tiến độ thực hiện dự án, mục tiêu đầu tư, số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở, hình thức kinh doanh nhà ở và các nội dung khác liên quan đến kinh doanh bất động sản. Việc công khai thông tin này trở thành nghĩa vụ của chủ đầu tư và sẽ giúp người mua căn hộ hình thành tương lai tránh được những rủi ro do việc mập mờ thông tin đem lại như trên đã phân tích.

Người mua căn hộ sẽ yên tâm hơn về quy định cấp GCNQSH theo Luật Nhà ở năm 2014 bởi luật quy định rõ chủ đầu tư trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận, phải làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, người thuê mua nhà trừ trường hợp họ tự nguyện làm thủ tục.

- Luật nhà ở 2014 bổ sung thêm nguồn vốn để phát triển nhà ở thương mại như vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

- Luật Nhà ở 2014 đã bổ sung nội dung phần sở hữu chung của nhà chung cư, đáng chú ý, Luật quy định rõ các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt. Về chỗ để xe ô tô, Luật quy định rõ chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ

để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này.

- Luật Nhà ở 2014 còn điều chỉnh trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch về nhà ở về trường hợp mua nhà ở của chủ đầu tư dự án thì chủ đầu tư phải làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, trừ khi bên mua mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Tuy nhiên, để những quy định mới có thể đi vào cuộc sống rất cần các quy định chi tiết cũng như các biện pháp bảo đảm để thực hiện.

3.2.4. Cần xây dựng luật riêng về nhà chung cư

Qua các nghiên cứu ở trên cho chúng ta thấy rằng nhà chung cư tồn tại nhiều vấn đề pháp lý phức tạp mà trong phạm vi của Luật nhà ở; Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư không thể giải quyết hết được. Khi nghiên cứu các vấn đề pháp lý về nhà chung cư ta thấy rằng các quy định nằm rải rác ở các văn bản khác nhau cụ thể như: Luật dân sự quy định về sở hữu chung của nhà chung cư, Luật Nhà ở liệt kê các diện tích chung riêng, Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư quy định trách nhiệm của các bên;...ngoài ra còn có Quy chế phân hạng nhà chung cư và Luật kinh doanh bất động sản.

Việc có quá nhiều văn bản quy định một vấn đề pháp lý theo quan điểm của cá nhân em là không cần thiết nó dễ dẫn đến việc áp dụng không thống nhất và mâu thuẫn với nhau. Trong nhà chung cư tại Việt Nam hiện nay tồn tại nhiều hình thức sở hữu khác nhau, có mục đích sử dụng khác nhau không thống nhất như nhà ở thông thường. 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. Nhà chung cư có những đặc trưng pháp lý riêng nên không thể áp dụng các quy định về nhà ở để giải quyết. Vấn đề đặt ra hiện nay là phải tập hợp các quy định tản mạn về nhà chung cư thành một văn bản thống nhất, đó là Luật chung cư. Luật chung cư phải đảm bảo các vấn đề pháp lý sau:

- Phạm vi áp dụng: tập trung quy định về sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng nhà chung cư; giao dịch về nhà chung cư; quản lý nhà nước về nhà chung cư tại Việt Nam,
- Đối tượng áp dụng,
- Các hình thức, nội dung của quyền sở hữu trong nhà chung cư,

- Các giao dịch (nội dung, trình tự, hiệu lực,...) mua bán , trao đổi, tặng cho...nhà chung cư,
- Cụ thể hóa các nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư,
- Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong quản lý sử dụng nhà chung cư,
- Quản lý Nhà nước về nhà chung cư,
- Thủ tục, trình tự giải quyết tranh chấp liên quan đến nhà chung cư,...

Trong quá trình xây dựng Luật chung cư chúng ta nên tham khảo kinh nghiệm của một số nước như Singapore, Thái Lan,..để đảm bảo các nội dung phù hợp với tình hình thực tế.

- Cần quy định cụ thể hơn nữa diện người nước ngoài (người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài không phải là người Việt Nam), được phép mua căn hộ chung cư theo hướng mở rộng diện được mua, thủ tục, số lượng, giá trị căn hộ được mua,...

Kết luận chương 3

Trên cơ sở quan điểm, định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, nội dung chương 3 đã đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về giao dịch dân sự liên quan đến mua bán căn hộ chung cư tại bộ luật dân sự, Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản thông qua việc bổ sung một số quy định đảm bảo thực hiện đúng hợp đồng, đảm bảo giao dịch mua bán nhà ổn định, minh bạch và thúc đẩy thị trường bất động sản Việt Nam phát triển bền vững. Bên cạnh đó cần phải xây dựng cơ chế đảm bảo thực thi và xử lý vi phạm hợp đồng nhằm bảo vệ quyền lợi của khách hàng, tôn trọng quyền tự do hợp đồng và thỏa thuận của các chủ thể, nâng cao hiệu lực quản lý của Nhà nước và tăng cường cơ chế kiểm tra, giám sát đối với thị trường mua bán nhà chung cư.

Trong quá trình hội nhập quốc tế thì nhu cầu hoàn thiện pháp luật về hợp đồng nói chung và pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nói riêng càng trở nên cần thiết. Nếu những vấn đề trên trong giải quyết tốt sẽ trở thành lực cản đối với sự phát triển.

KẾT LUẬN

Nhu cầu ở nhà chung cư ngày càng tăng thì các vấn đề rắc rối xoay quanh Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày càng nhiều. Kèm theo đó có thể là những hậu quả từ những chiêu bài lừa đảo nhằm chiếm đoạt tiền của người mua nhà. Lợi dụng tâm lý ham rẻ cùng với sự thiếu hiểu biết, rất nhiều người đã dùng chiêu bài ủy quyền, góp vốn để chiếm đoạt tiền của người mua nhà. Về phía người mua nhà, mặc dù thiếu hiểu biết lại không có thói quen tìm hiểu kỹ về Dự án hay căn hộ nhưng lại muốn mua được căn hộ với giá rẻ, tránh thủ tục phức tạp nên nhiều trường hợp đã cố ý chọn những hình thức nhiều rủi ro như Hợp đồng ủy quyền.

Các quy định của pháp luật liên quan đến việc giao dịch mua bán căn hộ chung cư cho đến việc quản lý căn hộ chung cư còn nhiều khúc mắc như việc không có chế tài trong việc quy định bàn giao phí bảo trì, việc điều chỉnh phí dịch vụ và chất lượng dịch vụ và đặc biệt là tình trạng phân sở hữu chung bị lấn chiếm, lạm dụng... Việc quy định pháp luật liên quan đến nhà chung cư vì rải rác ở các luật khác nhau nên quản lý và áp dụng luật là rất khó bởi không phải ai/cá nhân nào cũng có thể biết cách tìm hết các quy định này. Do đó, thiết thời thường nghiêng về phía người mua – bên bị yếu thế trong Hợp đồng bởi mặc dù luật quy định rõ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư phải có những nội dung nào, cần phải đăng ký Hợp đồng như thế nào và phải làm gì trước khi ký kết, nhưng bên bán thường không áp dụng đúng hoặc tìm cách đi theo hướng có lợi cho mình. Còn về phía người mua, chính vì các quy định không nằm trong cùng một luật nên việc tìm kiếm các quy định này trở nên rất khó khăn nên họ thường không thể biết và không nhìn trước được những rủi ro tiềm ẩn phía sau những giao dịch mà họ tham gia. Vì vậy, cần phải có Luật Chung cư riêng để quy định tất cả các vấn đề liên quan đến nhà chung cư, giúp người mua, những người ở bên phía yếu có khả năng tiếp cận tốt hơn với các quy định của pháp luật, từ đó lựa chọn và có khả năng tự quyết trong việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư mà không phụ thuộc vào các yếu tố dư luận hay tâm lý.

Luận văn Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo pháp luật Việt Nam hiện nay có mục đích là nghiên cứu làm rõ những vấn đề pháp luật thực định cũng như

những đặc thù Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Trên cơ sở đó, phân tích, đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật và thực trạng tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đang diễn ra. Từ những phân tích này, đề xuất một số ý kiến, giải pháp nhằm giảm thiểu tranh chấp trong Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, giảm thiểu rủi ro cho người mua căn hộ chung cư. Từ đó, thấy được sự cần thiết phải có một Luật riêng quy định về nhà Chung cư để thống nhất các quy định pháp luật, giúp sự quy định được hoàn thiện, không bị chồng chéo, mâu thuẫn.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Phạm An (2013), *Điểm mặt những chung cư có mức phí dịch vụ đắt nhất Hà Nội*, <http://cafef.vn/tin-tuc-du-an/diem-mat-nhung-chung-cu-co-muc-phi-dich-vu-dat-nhat-ha-noi-20130122033650696ca45.chn>, (22/01/2013).
2. Minh Anh (2012), *Tự ý tăng giá dịch vụ chung cư: Dân “tổ” chủ đầu tư phạm luật*, <http://giadinh.net.vn/tu-y-tang-gia-dich-vu-chung-cu-dan-to-chu-dau-tu-pham-luat-20120912033752154.htm>, (ngày 12/09/2012).
3. Vân Anh (2014), *Những khu chung cư Hà Nội từng bị dân vây khiêu nài*, <http://bizlive.vn/quy-hoach/nhung-khu-chung-cu-ha-noi-tung-bi-dan-vay-khieu-nai-356669.html>, (18/08/2014).
4. Bộ Xây dựng (2003), *Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD ngày 03/04/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư*, Hà Nội.
5. Bộ Xây dựng (2006), *Thông tư số 08/2006/TT-BXD ngày 24/11/2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn công tác bảo trì công trình xây dựng*, Hà Nội.
6. Bộ Xây dựng (2008), *Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/05/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư*, Hà Nội.
7. Bộ Xây dựng (2008), *Thông tư 14/2008/TT-BXD ngày 02/6/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về phân hạng nhà chung cư*, Hà Nội.
8. Bộ Xây dựng (2009), *Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư*, Hà Nội.
9. Bộ Xây dựng (2010), *Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng về việc quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở*, Hà Nội.
10. Bộ Xây dựng (2014), *Thông tư 03/2014/TT-BXD ngày 20/2/2014 sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở*, Hà Nội.

11. Bộ Xây dựng (2014), *Thông tư 05/2014/TT-BXD sửa đổi, bổ sung Điểm a, Khoản 2, Điều 17 của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng*, Hà Nội.
12. Bộ Xây dựng (2016), *Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 về việc ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư*, Hà Nội
13. Bộ Xây dựng (2016), *Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở*, Hà Nội
14. Bộ Xây dựng (2016), *Thông tư 31/2016/TT-BXD ngày 30/12/2016 quy định việc phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư*, Hà Nội
15. Chính phủ (2007), *Nghị định 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản năm 2006*, Hà Nội.
16. Chính phủ (2010), *Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 27/6/2010 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở*, Hà Nội.
17. Chính phủ (2011), *Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng*, Hà Nội.
18. Chính phủ (2015), *Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật kinh doanh bất động sản*, Hà Nội.
19. Chính phủ (2015), *Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở*, Hà Nội.
20. Công ty cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội (2014), *Hợp đồng Mua bán căn hộ Times City*, Hà Nội.
21. Công ty cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội (2014), *Hợp đồng vay vốn của Times City*, Hà Nội.

22. Công ty cổ phần Xây dựng Công nghiệp (2014), *Hợp đồng Mua bán căn nhà N04 Khu đô thị Đông Nam*, đường Trần Duy Hưng, quận Cầu Giấy, Hà Nội.
23. Công ty TNHH HYUNDAI RNC Hà Tây (2014), *Hợp đồng Mua bán căn hộ trong khu nhà ở*, <http://hyundai-hillstate.com/downloads/hd-hillstate/hop-dong-hillstate-moi.pdf>, (17/11/2014).
24. Thành Dũng (2012), *Quản lý loay hoay: Dân chung cư còn chịu khổ*, <http://vietnamnet.vn/vn/kinh-te/vef/75769/quan-ly-loay-hoay--dan-chung-cu-con-chiu-kho.html>, (10/06/2012).
25. Minh Hạnh (2014), *Sân chơi chung cư – Lợi ích cộng đồng*, <http://vivado.com.vn/bao-ve-san-choi-chung-cu-can-su-quyet-tam-cua-cong-dong-2/>, (07-02-2014).
26. Ca Hào (2014), *Tính diện tích căn hộ theo thông thủy: Người mua thiệt*, <http://phunuonline.com.vn/tieu-dung/tin-tuc/tinh-dien-tich-can-ho-theo-thong-thuy-nguoi-mua-thiet/a118593.html>, (29-04-2014).
27. Sỹ Hào (2013), *Nóng: Người dân góp vốn bằng căn hộ để cải tạo chung cư cũ?*, <http://phapluatxahoi.vn/kinh-doanh/bat-dong-san/nong-nguoi-dan-gop-von-bang-can-ho-de-cai-tao-chung-cu-cu-21642>, (12/05/2013).
28. Thu Hiền (2012), *13 tranh chấp điển hình tại các chung cư*, <http://www.nguoiduatin.vn/13-tranh-chap-dien-hinh-tai-cac-chung-cu-a37545.html>, (27.12.2012).
29. Ma Thị Thanh Hiếu (2011), *Hợp đồng ủy quyền trong giao dịch đối với nhà chung cư*, Luận văn thạc sĩ luật học, Khoa luật đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
30. Học viện tư pháp (2007), *Giáo trình Luật Dân sự*, NXB Công an nhân dân.
31. Nguyễn Thị Kim Huế (2012), *Giao dịch dân sự đối với tài sản hình thành trong tư ng lai*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội, Hà Nội.
32. Vũ Thị Tuyết Lan (2010), *Pháp luật về nhà ở, thực trạng và giải pháp hoàn thiện*, Khóa luận tốt nghiệp, Hà Nội.
33. Hoàng Thế Liên (chủ biên) (2005), *Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự*, tập I, tập II, tập III, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.

34. Ngọc Mai (2014), *HUD khẳng định sẽ bàn giao quỹ bảo trì cho Ban quản trị*, <http://www.tienphong.vn/Kinh-Te/hud-khang-dinh-se-ban-giao-quy-bao-tri-cho-ban-quan-tri-747607.tpo>, (ngày 14 tháng 08 năm 2014).

35. G.MIÊU (2014), *Tranh chấp quyền quản lý phí bảo trì chung cư: Chủ đầu tư đã quá tham lam?*, Số 123, <http://laodong.com.vn/kinh-doanh/tranh-chap-quyen-quan-ly-phi-bao-tri-chung-cu-chu-dau-tu-da-qua-tham-lam-204558.bld>, 11:33 AM, (30/05/2014).

36. Anh Minh (2012), *Đề xuất ban hành luật riêng về chung cư*, <http://vneconomy.vn/bat-dong-san/de-xuat-ban-hanh-luat-rieng-ve-chung-cu-20120324035246368.htm>, (25/3/2012).

37. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp và Bộ Xây dựng (2014), *Thông tư 01/2014/TTLT – NHNN – BXD – BTP – BTNMT ngày 25/04/2014 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam-Bộ Tài nguyên và Môi trường-Bộ Tư pháp-Bộ Xây dựng về Hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở*, Hà Nội.

38. Nguyễn Thị Minh Phượng (2017), *Hợp đồng mua bán nhà ở theo pháp luật Việt Nam, luận án tiến sĩ*, Học viện khoa học xã hội, Hà Nội

39. Quốc hội (2005), *Bộ luật dân sự, số Bộ luật 33/2005/QH11 ngày 14 tháng 06 năm 2005*, Hà Nội.

40. Quốc hội (2005), *Luật Đầu tư, số 59/2005/QH11 ngày 29/11/2005*, Hà Nội.

41. Quốc hội (2005), *Luật nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005*, Hà Nội.

42. Quốc hội (2006), *Luật Công chứng, số 82/2006/QH11 ngày 29/11/2006*, Hà Nội.

43. Quốc hội (2006), *Luật Kinh doanh bất động sản, số 63/2006/QH11 ngày 29/06/2006*, Hà Nội.

44. Quốc hội (2008), *Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03/06/2008 về thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam*, Hà Nội.

45. Quốc hội (2009), *Luật Bảo vệ người tiêu dùng, số 59/2010/QH12 ngày 17/11/2010*, Hà Nội.

46. Quốc hội (2009), *Luật sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009*, Hà Nội.
47. Quốc hội (2013), *Dự thảo Luật Nhà ở sửa đổi lần bốn*, Hà Nội.
48. Quốc hội (2014), *Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014*, Hà Nội.
49. Quốc hội (2014), *Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014*, Hà Nội
50. Quốc hội (2015), *Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015*, Hà Nội
51. P. Thảo (2014), *Hà Nội xin cơ chế xây nhà 21-27 tầng khi cải tạo chung cư cũ*, <http://dantri.com.vn/xa-hoi/ha-noi-xin-co-che-xay-nha-2127-tang-khi-cai-tao-chung-cu-cu-942079.htm>, (11/09/2014).
52. Thủ tướng Chính phủ (2009), *Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp và dạy nghề thuê*, Hà Nội.
53. Thủ tướng Chính phủ (2009), *Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê*, Hà Nội.
54. Thủ tướng Chính phủ (2012), *Quyết định số 02/2012/QĐ-TTg ngày 13/01/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành danh mục hàng hóa, dịch vụ thiết yếu phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, đăng ký giao dịch chung*, Hà Nội.
55. Hoàng Thị Thuý (2010), *Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư - Thực trạng và giải pháp*, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
56. Trường Đại học Luật Hà Nội (2009), *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam*, NXB Công an nhân dân, Hà Nội.
57. Trường Đại học Luật Hà Nội (2009), *Giáo trình luật dân sự Việt Nam*, tập 1&2, NXB CAND, Hà Nội.
58. Viện Khoa học pháp lý – Bộ Tư pháp (1999), *Từ điển Luật học*, NXB Từ điển Bách khoa, Hà Nội.