

ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
KHOA LUẬT

HOÀNG THỊ OANH

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG C-
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2014

ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
KHOA LUẬT

HOÀNG THỊ OANH

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG C-
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM**

Chuyên ngành: Luật dân sự và Tố tụng dân sự
Mã số: 60 38 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

Người hướng dẫn khoa học: PGS. TS. BÙI ĐĂNG HIẾU

HÀ NỘI - 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu khoa học của riêng tôi. Các số liệu, ví dụ và trích dẫn trong luận văn đảm bảo độ tin cậy, chính xác và trung thực. Những kết luận khoa học của luận văn chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

TÁC GIẢ LUẬN VĂN

Hoàng Thị Oanh

MỤC LỤC

Trang

Trang phụ bìa

Lời cam đoan

Mục lục

MỞ ĐẦU	1
Chương 1: LÝ LUẬN CHUNG VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN	
HỘ CHUNG CƯ	5
1.1. Khái quát chung về nhà chung cư, căn hộ chung cư và vấn đề	
sở hữu căn hộ chung cư	5
1.1.1. Khái niệm và đặc điểm căn hộ chung cư, nhà chung cư	5
1.1.2. Sở hữu căn hộ chung cư	12
1.2. Khái niệm, đặc điểm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	20
1.2.1. Khái niệm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	20
1.2.2. Đặc điểm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	20
Chương 2: GIAO KẾT VÀ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG MUA BÁN	
CĂN HỘ CHUNG CƯ	28
2.1. Quy định pháp luật về giao kết và thực hiện Hợp đồng mua	
bán căn hộ chung cư	28
2.1.1. Những quy định cơ bản về giao kết Hợp đồng	28
2.1.2. Thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	33
2.2. Thực tiễn áp dụng	41
2.2.1. Một số rủi ro của bên mua trong Hợp đồng mua bán nhà chung cư	41
2.2.2. Các biến thái chính của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	47
Chương 3: QUẢN LÝ NHÀ CHUNG CƯ THEO HỢP ĐỒNG MUA	
BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ	61
3.1. Hoạt động cung cấp các tiện ích cho Nhà Chung cư	63

3.2. Bảo trì, sửa chữa và cải tiến Nhà chung cư.....	70
3.3. Việc xây dựng và áp dụng nội quy Nhà Chung cư	74
Chương 4: TỔNG KẾT VÀ KIẾN NGHỊ.....	78
4.1. Tổng kết	78
4.2. Một số kiến nghị.....	82
4.2.1. Vấn đề liên quan đến quản lý Nhà chung cư.....	83
4.2.2. Các vấn đề liên quan đến quy định pháp luật trong việc đầu tư.....	83
4.2.3. Các vấn đề xây dựng và trách nhiệm của chủ đầu tư trước khi vận hành chính thức Nhà chung cư	84
KẾT LUẬN	88
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	90

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 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 đối với giao dịch mua bán này nhưng chưa có Luật Chung cư để thống nhất các quy định, điều này dẫn đến việc vận dụng 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 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 1 bên Chủ đầu tư, với một đội ngũ luật sư, chuyên gia cố vấn sẽ cho ra những Hợp đồng 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, điển 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*” 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); khóa luận tốt nghiệp: “*Một số vấn đề lý luận và thực tiễn về Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành*” của Thiệu Quang Sang do ThS. Nguyễn Hồng Hải hướng dẫn (2010) và nhiều bài tham luận tại các hội thảo cũng như các bài viết trên Tạp chí Luật học hay trang web của các công ty Luật/Văn phòng luật khác.

Mỗi tác giả đều có một cách khám phá, tiếp cận và khai thác đề tài ở

một 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. Đối tượng 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.

4. Mục đích nghiên cứu và nhiệm vụ của luận văn

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 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.

5. Phạm vi nghiên cứu

Luận văn chủ yếu tập trung nghiên cứu những quy định của Luật Nhà ở

năm 2005, văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và các văn bản liên quan đến giao dịch mua bán tài sản hình thành trong tương lai. Luận văn tập trung nghiên cứu 02 dạng biến thái của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng góp vốn. Ngoài ra, Luận văn không đi sâu vào phân tích các nội dung thông thường của Hợp đồng mua bán mà tập trung làm rõ các tranh chấp liên quan đến quản lý nhà chung cư mà nội dung Hợp đồng đề cập và pháp luật quy định, còn các nội dung khác của Hợp đồng, Luận văn không đưa thành một đề mục riêng, không phân tích sâu mà phân tích cùng các vấn đề về đặc điểm hay thực tế, bởi đã có nhiều công trình nghiên cứu về nội dung này.

6. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp biện chứng, lịch sử.
- Phương pháp phân tích, tổng hợp.
- Phương pháp so sánh, thống kê.
- Phương pháp điều tra xã hội học, hội thảo và chuyên gia.
- Phương pháp mô hình hóa, hệ thống hóa.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn gồm 4 chương:

Chương 1: Lý luận chung về Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Chương 2: Giao kết và thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Chương 3: Quản lý Nhà Chung cư theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Chương 4: Tổng kết và Kiến nghị.

Chương 1
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 vấn đề sở hữu căn hộ chung cư

1.1.1. Khái niệm và đặc điểm căn hộ chung cư, nhà chung cư

1.1.1.1. 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 của pháp luật 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 [39, Điều 70 và 13, Điều 3, khoản 5].

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 1 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 1 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 đó, nhà chung cư có 4 hạng.

- Hạng 1 là nhà chung cư cao cấp có chất lượng sử dụng cao, đảm bảo quy hoạch, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chất lượng hoàn thiện, trang thiết bị và điều kiện cung cấp dịch vụ quản lý sử dụng đạt mức độ hoàn hảo;

- Nhà chung cư hạng 2 là hạng có chất lượng sử dụng cao; đảm bảo yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chất lượng hoàn thiện, trang thiết bị và điều kiện cung cấp dịch vụ quản lý sử dụng đạt mức độ tương đối hoàn hảo;

- Chung cư hạng 3 là hạng chất lượng sử dụng ở dạng khá cao; tất cả các tiêu chí như chung cư hạng 1 và 2 đạt mức độ khá;

- Cuối cùng là nhà chung cư hạng 4 là hạng có chất lượng sử dụng trung bình và các tiêu chí chỉ đảm bảo đạt tiêu chuẩn, đủ điều kiện để đưa vào khai thác sử dụng, do đó, đây cũng là loại chung cư có giá thành rẻ nhất, thường dành cho những người có thu nhập thấp. Đây cũng chính là một giải pháp nhân đạo và thích hợp dành cho nhu cầu nhà ở ngày càng cao của những người dân ngoại thành vào các đô thị, thành phố lớn để làm việc [7].

Tuy nhiên, kể từ năm 2006 bắt đầu xuất hiện thêm 1 dạng nhà giống nhà chung cư nhưng quy mô nhỏ hơn rất nhiều, do đó, người ta gọi căn hộ này là “chung cư mini”. Đây là một khái niệm chưa được quy định trong bất kỳ văn bản pháp luật nào và đa số những “chung cư mini” này do các hộ gia đình, cá nhân xây dựng. Thời điểm này, tuy tính pháp lý của loại hình nhà ở này vẫn chưa được pháp luật thừa nhận nhưng vì giá cả hợp lý, lại nằm gần các trung tâm nên được những người có thu nhập trung bình tại các đô thị lớn ưa chuộng sử dụng. Với việc xây dựng “chung cư mini” đúng theo quy hoạch (như theo quy hoạch, địa điểm xây dựng chỉ được xây nhà 4 tầng, chủ nhà xây 4 tầng hay cho xây dựng mật độ 70%, họ làm 70%), xây dựng đầy đủ hạ tầng chung, có cầu thang riêng, có đủ các tiêu chuẩn theo quy định pháp luật, các chủ sở hữu “nhà chung cư mini” vẫn được phép cho các căn hộ của mình được tham gia giao dịch một cách hợp pháp. Đơn cử, có thể nhìn nhận trường hợp này dưới dạng A có 1 ngôi nhà 4 tầng, mỗi tầng có 1 vài phòng với thiết kế đầy đủ tiêu chuẩn như 1 căn hộ thu nhỏ; do không có nhu cầu sử dụng và thiếu tiền, A bán 03 tầng cho người khác và đây là giao dịch hoàn toàn hợp pháp vì không thuộc điều cấm của pháp luật và thỏa mãn được nguyên tắc cơ bản nhất trong giao dịch dân sự là tự nguyện, không trái quy định pháp luật, không trái quy tắc đạo đức xã hội.

Do đó, Nghị định 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 đã thực sự tạo điều kiện cho những người mua nhà ở trong các chung cư mini này. Đặc biệt, về quản lý chất lượng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân được quy định:

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở tại đô thị từ hai tầng trở lên mà tại mỗi tầng có từ hai căn hộ trở lên và mỗi căn hộ được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín (có phòng ở riêng, khu bếp riêng, nhà vệ sinh, nhà tắm riêng) thì diện tích sàn xây dựng của mỗi căn hộ tối thiểu là 30m² và phải đáp ứng các quy định về nhà chung cư theo quy định tại điều 70 của Luật Nhà ở [12, Điều 43, Khoản 3].

Đáng chú ý, Nghị định 71/2010/NĐ-CP cũng quy định đối với nhà ở có đủ điều kiện theo quy định trên mà hộ gia đình, cá nhân có yêu cầu thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với từng căn hộ trong nhà ở đó. Mỗi căn hộ riêng lẻ trong chung cư mini này được cho phép bán, cho thuê khi đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu. Khi bán căn hộ thì hộ gia đình, cá nhân phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho người mua theo hình thức đất sử dụng chung. Việc quản lý sử dụng nhà ở chung có nhiều chủ sở hữu hoặc có nhiều hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng được thực hiện theo quy định về quản lý sử dụng nhà ở chung tại đô thị.

Như vậy, có thể thấy, Nghị định 71/2010/NĐ-CP đã thực sự giúp cho những người mua căn hộ trong loại hình chung cư được đảm bảo về quyền lợi sở hữu tài sản nhà ở. Do loại hình “nhà chung cư mini” này ngày càng phát triển và được người mua lựa chọn nhiều nên Bộ Xây dựng đã quy định việc mua bán căn hộ này cũng phải thông qua sàn giao dịch bất động sản, hợp đồng phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền; nội dung của hợp đồng phải ghi rõ phân diện tích thuộc sở hữu riêng và sở hữu chung, diện tích sàn căn hộ,... giống như hợp đồng mua bán căn hộ chung cư [9, Điều 13].

1.1.1.2. 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, 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, 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.

- 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 – 1 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 1 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 2005, Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 của Bộ Xây dựng, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 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 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 2 đầu đắt hơn ở giữa
- + Dịch vụ của nhà chung cư
- + Loại căn hộ chung cư (hạng 1, hạng 2 hay hạng 3 hoặc hạng 4)

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.

1.1.2. Sở hữu căn hộ chung cư

1.1.2.1. Quy định sở hữu riêng, sở hữu chung trong căn hộ chung cư

Trước khi Luật Nhà ở 2005 có hiệu lực thi hành, việc phân định sở hữu chung, sở hữu riêng trong căn hộ chung cư được điều chỉnh bởi Quy chế quản lý nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD ngày 03/4/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Tiếp đó, các quy định về sở hữu chung và sở hữu riêng tiếp tục được liệt kê khá rõ ở Luật Nhà ở, Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở. Đặc biệt, phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung nhà chung cư phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

- Về sở hữu riêng: Quy chế quản lý Nhà Chung cư năm 2003 của Bộ Xây dựng quy định:

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 như: cửa hàng, ki-ốt, siêu thị, văn phòng và những phần khác được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật [4, Điều 3, khoản 4].

Tiếp đến, Luật Nhà ở 2005 đã bổ sung thêm phần: “*hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng*” [39, Điều 70, Khoản 2] là sở hữu riêng trong nhà chung cư góp phần giải quyết những vướng mắc mà Quy chế quản lý Nhà Chung cư năm 2003 chưa đáp ứng được.

Pháp luật quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở đã chi tiết hóa những quy định về phần thuộc sở hữu riêng như sau:

1. Phần sở hữu riêng và các thiết bị sử dụng riêng trong nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu bao gồm:

a) Phần diện tích bên trong căn hộ (kể cả diện tích ban công ,

lô gia gắn liền với căn hộ đó) của chủ sở hữu căn hộ; phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư bán cho riêng từng chủ sở hữu căn hộ hoặc bán cho các tổ chức, cá nhân khác;

b) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư(chủ đầu tư giữ lại, không bán và cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ cho các chủ sở hữu căn hộ

c) Các thiết bị sử dụng riêng trong căn hộ , trong phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ hoặc của các chủ sở hữu khác.

Chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu các phần diện tích khác trong nhà chung cư quy định tại điểm a và điểm b khoản này được gọi chung là các chủ sở hữu nhà chung cư [12, Điều 49, Khoản 1].

Như vậy, có thể hiểu phần sở hữu riêng trong căn hộ chung cư là sở hữu của cá nhân mua căn hộ hoặc các tổ chức, cá nhân mua các diện tích khác trong Nhà chung cư. Điều này phản ánh bản chất của Hợp đồng mua bán, việc bỏ tiền ra mua và có quyền sở hữu, cá nhân/tổ chức mua diện tích về làm sở hữu riêng thì nó là phần sở hữu riêng. Đối với những diện tích không ai mua hoặc nhà đầu tư không bán cho cá nhân/tổ chức nào thì đó là tài sản riêng của chủ đầu tư bởi việc giao dịch chuyển quyền sở hữu là không có, chủ đầu tư làm nên thì phải được sở hữu riêng phần đó. Như vậy, quy định nêu trên về phần sở hữu riêng tương cụ thể nhưng thực ra rất rộng, điều này là phù hợp vì tại Việt Nam tồn tại nhiều loại nhà chung cư như chung cư chỉ dùng cho mục đích ở, chung cư phức hợp thương mại. Tuy nhiên, pháp luật vẫn chú trọng vào quyền lợi của người mua căn hộ là cá nhân mua để ở nên điểm a, c khoản 1 nêu rõ diện tích thuộc sở hữu riêng bao gồm các vật trong căn hộ, diện tích căn hộ.

- Về sở hữu chung: Quy chế quản lý nhà chung cư ban hành năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định:

Phần sở hữu chung trong nhà chung cư bao gồm phần diện tích còn lại (trừ phần diện tích thuộc sở hữu riêng nêu tại khoản 4 Điều này); phần không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư (khung cột, tường, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lòng xả rác, hộp kỹ thuật, nơi để xe; hệ thống cấp điện, nước, ga, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả...); hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà gắn với nhà chung cư đó [4, Điều 3, Khoản 5].

Đến Luật Nhà ở 2005, quy định về sở hữu chung đã có những thay đổi nhất định như: tường thì được chia thành tường bao chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ [33, Điều 70, Khoản 3]. Tiếp đó, Nghị định 71 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở tiếp tục làm rõ hơn các quy định về sở hữu chung, theo đó, tính đến thời điểm tháng 7/2014, sở hữu chung trong nhà chung cư bao gồm:

...phần diện tích và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư được quy định như sau:

a) Phần diện tích thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư bao gồm: không gian, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, sân thượng, khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, đường thoát hiểm, hệ thống bể phốt, lối đi bộ, sân chơi chung và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư;

b) Phần diện tích khác không phải là phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều này;

c) Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại tầng một hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư. Đối với khu vực để xe ô tô thì phải xây dựng theo quy chuẩn xây dựng nhưng do chủ đầu tư quyết định thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư hoặc thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều này;

d) Các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều 70 của Luật Nhà ở [12, Điều 49, Khoản 2].

Phần diện tích thuộc sở hữu chung quy định tại khoản này được dùng để sử dụng chung cho các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư.

Về quy định diện tích thuộc sở hữu chung nêu trên được dùng để sử dụng chung cho các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư. Như vậy, ki-ốt, chỗ để xe ô tô trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng trong trường hợp: chủ đầu tư bán cho riêng từng chủ sở hữu căn hộ hoặc bán cho các tổ chức, cá nhân khác; hoặc thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư khi chủ đầu tư giữ lại, không bán và cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ cho các chủ sở hữu căn hộ. Đối với chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh; ki-ốt, chỗ để ô tô trong các trường hợp còn lại sẽ được coi là sở hữu chung nhà chung cư.

1.1.2.2. Thực tế áp dụng quy định sở hữu chung và sở hữu riêng.

Mặc dù các quy định về sở hữu chung, sở hữu riêng (của bên mua, của bên bán) khá chi tiết, rõ ràng và khoản 3 Điều 49 Nghị định 71 quy định: *“Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung nhà chung cư quy định tại Điều này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”* [12] nhưng trên

thực tế, các Hợp đồng mà chủ đầu tư soạn thường có những kiểu “tránh” khác nhau. Ví dụ: Tại phần các định nghĩa của Hợp đồng mua bán căn hộ của Time City mà chủ đầu tư là Công ty Cổ phần phát triển đô thị Nam Hà Nội nêu:

Khu vực sở hữu riêng của chủ đầu tư hoặc khu vực sở hữu riêng của bên bán là diện tích và tiện ích trong Tòa Nhà thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ Đầu tư, không phân bổ vào Giá bán căn hộ bao gồm: (i) từ tầng 1 đến tầng 2; (ii) diện tích các tầng hầm; (iii) diện tích tầng tum; (iv) chỗ đỗ xe trong tầng hầm thuộc Khu vực sở hữu riêng của Chủ Đầu tư và (v) các khu vực khác thuộc Tòa Nhà (nằm ngoài Khu vực sở hữu riêng của bên mua, khu vực sở hữu riêng của các chủ sở hữu căn hộ khác và các công trình tiện ích chung).

Khu vực sở hữu riêng của các chủ sở hữu căn hộ hoặc Khu vực sở hữu riêng của bên mua là phần diện tích và các tiện ích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ, được xác định cụ thể theo Điều 1 và Phụ lục 1 của Hợp đồng Mua bán Căn hộ ký kết giữa Chủ sở hữu Căn hộ với Chủ Đầu tư [14].

Hợp đồng mua bán căn hộ của Time City chỉ chú trọng liệt kê phần sở hữu riêng của chủ đầu tư, tiếp đó, phần sở hữu riêng của người mua bị phụ thuộc vào Phụ lục Hợp đồng – bản liệt kê chi tiết căn hộ chung cư kèm theo mà không đề cập trực tiếp đến sở hữu chung. Duy chỉ có cụm từ: “*các công trình tiện ích chung*” được xuất hiện trong phần định nghĩa có hướng tới sở hữu chung. Tuy nhiên, sau đó, cả bản Hợp đồng không còn quy định nào nói về các vấn đề sở hữu chung. Hơn nữa, với phần định nghĩa nêu trên của Hợp đồng căn hộ Time City, thì Khu vực sở hữu riêng của chủ đầu tư rất rộng, bao trùm hầu hết các phần diện tích nằm ngoài căn hộ chung cư với cụm từ “*nằm ngoài Khu vực sở hữu riêng của bên mua, khu vực sở hữu riêng của các chủ sở hữu căn hộ khác và các công trình tiện ích chung*”.

Với định nghĩa sở hữu riêng của chủ đầu tư bao gồm cả diện tích các tầng hầm; diện tích tầng tum; chỗ đỗ xe trong tầng hầm thuộc Khu vực sở hữu riêng của Chủ Đầu tư và các khu vực khác thuộc Tòa Nhà thì tất cả các phần diện tích tầng hầm đều là thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư, việc thêm cụm từ: “*thuộc khu vực sở hữu riêng của chủ đầu tư*” chỉ là 1 cách đánh lạc sự chú ý của người mua. Như vậy, phân tích định nghĩa của Hợp đồng, thì điều khoản về định nghĩa này vướng nhiều điều không đúng với quy định về sở hữu chung, sở hữu riêng nêu trên. Bởi, trong khi Luật quy định sở hữu chung bao gồm cả sân thượng, sân, mái... nhưng với Hợp đồng trên thì toàn bộ phần này thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư. Thứ duy nhất thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu căn hộ là phần tiện ích.

Một ví dụ khác, Điều 1 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thuộc Tổ hợp chung cư cao tầng và dịch vụ N04 khu đô thị Đông Nam đường Trần Duy Hưng, quận Cầu Giấy, Hà Nội (Công ty cổ phần xây dựng Công nghiệp làm chủ đầu tư) áp dụng từ tháng 9/2013 quy định:

1.13 “Phần sở hữu chung của khối căn hộ” có nghĩa là toàn bộ hoặc các bộ phận hoặc các khu vực của Tòa nhà không nằm trong phần sở hữu riêng của bất kỳ của Chủ sở hữu nào, bao gồm nhưng không giới hạn các hạng mục sau: Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong tòa nhà gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngoài căn hộ (trừ đi diện tích được xác định theo quy định tại mục 2.1), tường phân chia các căn hộ, sân, mái, hành lang các tầng căn hộ, cầu thang bộ (trừ cầu thang bộ riêng cho khối văn phòng, dịch vụ), thang máy (trừ thang máy riêng cho khối văn phòng, dịch vụ), lối đi chung, đường nội bộ, lối thoát hiểm, lồng xả rác, hệ thống cấp điện, nước, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi; nơi để

xe thuộc tầng hầm 3 và tầng hầm 4; phòng sinh hoạt cộng đồng và sảnh khối căn hộ tầng 1;

1.14 “Phần sở hữu riêng của Bên Bán” có nghĩa là phần diện tích, công trình bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Diện tích khu bể bơi ngoài trời và sân cảnh, diện tích khu spa, diện tích phòng thể dục thẩm mỹ, phòng phục vụ bể bơi, lễ tân, (thuộc diện tích tầng kỹ thuật dịch vụ), diện tích tầng hầm 1, tầng hầm 2, diện tích văn phòng, siêu thị từ tầng 1 đến tầng 5 (trừ diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng và sảnh khối căn hộ tầng 1); diện tích đất thuê và các công trình được xây dựng trên diện tích đất thuê (trừ các công trình được xác định là thuộc Sở hữu chung của khối căn hộ theo quy định của pháp luật); các hạng mục do Bên Bán đầu tư theo dự án mà được xác định trong dự án với cơ quản lý Nhà nước là không thuộc quyền sở hữu chung (nếu có) hoặc các căn hộ chung cư Bên Bán giữ lại chưa thực hiện việc mua bán căn hộ đó.

1.15 “Phần sở hữu riêng của Bên mua” có nghĩa là phần diện tích bên trong căn hộ, bao gồm cả diện tích bên trong, logia gắn liền với căn hộ; phần diện tích khác trong tòa nhà được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật; hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng gắn liền với căn hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng, được quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này [16].

Như vậy, khác với Hợp đồng của Time City, Hợp đồng N04 quy định chi tiết hơn, đầy đủ hơn. Quyền sở hữu được chia làm 03 loại, sở hữu chung, sở hữu riêng của chủ căn hộ và sở hữu riêng của chủ đầu tư. Việc phân định rõ như vậy giúp người mua hiểu rõ giới hạn quyền của mình, tránh tranh chấp phát sinh không đáng có sau khi đã nhận căn hộ.

Tuy nhiên, mặc dù, sau khi Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi

hành có hiệu lực, thực tế cho thấy, phần lớn các tranh chấp về phần sở hữu chung do Hợp đồng không nêu cụ thể các phần diện tích sở hữu chung, đặc biệt là các phần diện tích để kinh doanh, dịch vụ (không nêu rõ là diện tích sở hữu chung hay là diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư) gây ra đã giảm mạnh. Nhưng, tranh chấp phát sinh từ việc diện tích sở hữu chung bị chiếm dụng kiểu: Cầu thang, cửa thoát hiểm là nơi chứa đồ; lều quán bán hàng dựng trước cửa ra vào, trên các đường đi dạo; lấn chiếm tiền sảnh, sân chơi để trồng giữ ô tô... lại tăng. Việc chiếm dụng này gây bất tiện và xâm phạm quyền lợi của các chủ sở hữu căn hộ, nhưng đây lại là thực trạng đang diễn ra tại khá nhiều khu chung cư trên địa bàn Thành phố Hà Nội. Một số trường hợp khác, đối với những nhà chung cư đã được mua bán trước khi Luật Nhà ở 2005 và Nghị định 71 có hiệu lực thì rơi vào tình trạng “cha chung không ai khóc” vì phần sở hữu chung này mọi người đều có quyền khai thác, sử dụng nhưng việc đóng góp kinh phí bảo quản, tu sửa và thực hiện việc tu sửa lại thường bị bỏ rơi.

1.1.2.3. Việc hạn chế quyền sở hữu của chủ sở hữu căn hộ chung cư

Quyền sở hữu tài sản thuộc sở hữu theo Luật Dân sự đối với tài sản thông thường có phạm vi rộng hơn so với tài sản sở hữu là căn hộ chung cư. Các chủ sở hữu căn hộ trong chung cư có nhiều chủ sở hữu có quyền sở hữu không giống hoàn toàn với quyền sở hữu tài sản thông thường, vì họ là chủ sở hữu trong một cộng đồng sở hữu chung. Quyền sở hữu của họ bị giới hạn bởi luật định. Chủ căn hộ không những phải tuân theo các quy định về quyền và nghĩa vụ trong sở hữu chung, mà còn bị hạn chế quyền bởi các quy định về quyền sử dụng, quyền định đoạt đối với căn hộ thuộc sở hữu của mình, ví dụ:

- Không được thay đổi kết cấu phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng của căn hộ;
- Không được sử dụng vật liệu màu sắc trên mặt ngoài của căn hộ chung cư;

1.2. Khái niệm, đặc điểm 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 cư là 1 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 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010.

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 [9].

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 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

1.2.2.1. Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư mang những đặc điểm chung của hợp đồng mua bán tài sản và hợp đồng mua bán nhà ở

Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là 1 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 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”* [32]. 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 1 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 khoản 1 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP quy định. 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, 1 bên có nghĩa vụ trả tiền để nhận tài sản là căn hộ chung cư, 1 bên có nghĩa vụ giao tài sản cho bên bán và được nhận tiền từ bên mua [12, Điều 9, Khoản 1, Điểm c].

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 [12, Điều 9, Khoản 3, Điểm d].

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 1 dạng của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

Còn đối với cách huy động vốn theo hình thức quy định tại điểm đ khoản 1 Nghị định 71: “*Huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước của các đối tượng được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở*” [12] 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 khoản 3 Điều 9 Nghị định 71, 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 [12].

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 khoản 1 Điều 60 của Nghị định 71.

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.

1.2.2.3. Nội dung Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Ngoài những điểm cơ bản về Hợp đồng như hình thức, chủ thể, đối tượng, giá cả... được phân tích tại các phần khác, Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cần phải chú ý đến quyền và nghĩa vụ của hai bên mua và bán. Ngoài ra, Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cũng cần phải chú trọng đến nội dung về quản lý căn hộ chung cư được nêu trong Hợp đồng, điều này sẽ được làm rõ tại Chương III của Luận văn. Đối với quyền và nghĩa vụ của các bên mua bán trong Hợp đồng, cần phải chú ý vì 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, cụ thể:

- Đối với bên bán:

- Quyền của bên bán: Bên bán có quyền yêu cầu bên mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng; yêu cầu bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra; đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng khi bên mua vi phạm điều kiện để đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật [32, Điều 452].

- Nghĩa vụ của bên bán: Đi cùng với quyền lợi nêu trên, ngoài những trách nhiệm thông thường được quy định trong pháp luật dân sự như: cung cấp đầy đủ, chính xác các thông tin về đối tượng mua bán là căn hộ chung cư và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp (đặc biệt là các thông tin về hạn chế quyền sở hữu đối với căn hộ như đang cho thuê hoặc đang là tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự,...); Giao căn hộ chung cư cho bên mua theo đúng tiến độ, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong

Hợp đồng kèm theo hồ sơ, hướng dẫn sử dụng và chuyển giao quyền sở hữu đối với căn hộ cho bên mua; Bảo hành căn hộ chung cư đã bán; Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra... Bên bán còn có những nghĩa vụ riêng biệt theo quy định của pháp luật nhà ở như:

Trường hợp bên bán là chủ đầu thì sau khi bàn giao căn hộ chung cư còn có trách nhiệm duy trì sự hoạt động bình thường của nhà chung cư, đảm bảo việc khai thác có hiệu quả nhất đối với các dịch vụ nhà chung cư. Trong thời hạn không quá 12 tháng kể từ ngày nhà chung cư được bàn giao và đưa vào sử dụng với ít nhất 50% số căn hộ được bán (kể cả số căn hộ được chủ đầu tư giữ lại) thì chủ đầu tư phải có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để Bầu ra ban quản trị và phải chuẩn bị các nội dung liên quan để thông qua hội nghị. Chủ đầu tư còn có trách nhiệm lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý và vận hành nhà chung cư, thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư, hướng dẫn sử dụng hạ tầng và trang thiết bị bên trong nhà chung cư [34].

- Đối với bên mua:

- Ngược lại với quyền của bên bán sẽ là nghĩa vụ của bên mua như bên mua phải thanh toán tiền đúng thời hạn, đúng phương thức thỏa thuận trong hợp đồng. Trong trường hợp không có thỏa thuận về thời hạn và địa điểm trả tiền thì bên mua phải trả một lần vào thời điểm bên bán giao căn hộ chung cư và tại địa điểm có căn hộ chung cư; nếu chậm thanh toán thì phải trả lãi suất cơ bản tương ứng với thời gian chậm trả nếu các bên không có thỏa thuận khác. Bên mua có thể phải bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra và trong trường hợp mua căn hộ chung cư cho thuê thì phải đảm bảo quyền, lợi ích của người thuê như thỏa thuận trong hợp đồng thuê khi thời hạn thuê còn hiệu lực. Ngoài ra, bên mua cũng có 1 số nghĩa vụ nhưng cũng có thể hiểu là

quyền lợi như: Nhận căn hộ chung cư kèm theo hồ sơ theo đúng chất lượng, thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng; được sử dụng căn hộ chung cư đúng với công năng thiết kế.

- Quyền lợi của bên mua sẽ tương đương nghĩa vụ của bên bán như: Được nhận căn hộ chung cư kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và giấy tờ có liên quan; yêu cầu bên bán hoàn thành các thủ tục mua bán và chuyển giao quyền sở hữu căn hộ chung cư; yêu cầu bên bán có trách nhiệm bảo hành đối với căn hộ; yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại do việc bàn giao căn hộ chung cư không đúng thời hạn, chất lượng hoặc không đúng các cam kết trong hợp đồng; đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng khi bên bán căn hộ chung cư vi phạm các điều kiện để đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

Chương 2
GIAO KẾT VÀ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG
MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

2.1. Quy định pháp luật về giao kết và thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

2.1.1. Những quy định cơ bản về giao kết Hợp đồng

Khi giao kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, ngoài những quy định chung của Bộ luật Dân sự 2005 như phải có sự tự nguyện, thỏa thuận, không bị ép buộc, không nhằm che giấu giao dịch khác... Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư còn có thêm các quy định rất riêng. Sở dĩ, có thêm những quy định riêng cho loại hợp đồng mua bán này là vì đối tượng của hợp đồng là căn hộ chung cư, đây là 1 tài sản có giá trị lớn và quyền lợi của người mua căn hộ chung cư rất dễ bị xâm phạm bởi những quy định “lắt léo” trong hợp đồng mẫu do chủ đầu tư soạn thảo. Hơn nữa, hầu hết, chủ thể mua bán là 1 bên có tư cách pháp nhân, có tổ chức, cơ cấu, am hiểu pháp luật còn 1 bên là cá nhân, sự hiểu biết pháp luật có thể ít hơn. Do đó, đa số các trường hợp, người mua là người yếu thế nên để bảo vệ quyền lợi của người mua nhà, các cơ quan quản lý nhà nước ngày càng có nhiều quy định điều chỉnh chặt chẽ hơn về những vấn đề có liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với những yêu cầu bắt buộc bên bán phải tuân thủ. Cụ thể:

- 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 [38, 45]. 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 có giá trị pháp lý khi được ký sau thời điểm Dự án căn hộ chung cư đã được phê duyệt theo đúng quy định của pháp luật và đã thực hiện khởi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật hoặc 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, thông báo cho Sở xây dựng nơi có dự án... theo quy định tại Điều 9 Nghị định 71 đã nêu tại Chương I.

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.

Hơn nữa, 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 1 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:

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được quyền mua nhà chung cư khi:

- + Cư trú tại Việt Nam từ ba tháng trở;
- + Có quốc tịch Việt Nam hoặc người gốc Việt Nam thuộc diện người về đầu tư trực tiếp tại Việt Nam theo pháp luật về đầu tư; người có công đóng góp cho đất nước; nhà khoa học, nhà văn hoá, người có kỹ năng đặc biệt mà cơ quan, tổ chức của Việt Nam có nhu cầu và đang làm việc tại Việt Nam; người có vợ hoặc chồng là công dân Việt Nam sinh sống ở trong nước.

Đối với trường hợp không thuộc các đối tượng trên nhưng được cơ quan có

thẩm quyền của Việt Nam cấp Giấy miễn thị thực và được phép cư trú tại Việt Nam từ ba tháng trở lên thì có quyền sở hữu một căn hộ chung cư [39, Điều 1].

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

+ Thứ nhất, họ có thể thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam theo pháp luật về đầu tư thì họ được sở hữu căn hộ nhà chung cư (thông qua phương pháp xin giấy phép đầu tư vào Việt Nam, sau đó ký Hợp đồng góp vốn, Hợp đồng hợp tác kinh doanh với các chủ đầu tư theo quy định tại Điều 9 Nghị định 71);

+ Thứ hai, họ có thể mua căn hộ chung cư theo quy định tại Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua nhà ở tại Việt Nam [12, Điều 65, Khoản 2].

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 phải là người đang sinh sống tại Việt Nam, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cho phép cư trú tại Việt Nam từ một năm trở lên và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật Việt Nam, đồng thời thuộc 1 trong các trường hợp sau:

- Cá nhân nước ngoài có đầu tư trực tiếp tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về đầu tư (giống trường hợp 1) hoặc được doanh nghiệp đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, bao gồm doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê giữ chức danh quản lý trong doanh nghiệp đó;

- Cá nhân nước ngoài có công đóng góp cho Việt Nam được Chủ tịch nước tặng thưởng Huân chương, Huy chương; cá nhân nước ngoài có đóng góp đặc biệt cho Việt Nam do Thủ tướng quyết định;

- Cá nhân nước ngoài đang làm việc trong lĩnh vực kinh tế - xã hội có trình độ đại học hoặc tương đương trở lên và người có kiến thức, kỹ năng đặc biệt mà Việt Nam có nhu cầu;

- Cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam;

- Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam theo pháp luật về đầu tư không có chức năng kinh doanh bất động sản, có nhu cầu về nhà ở cho những người đang làm việc tại doanh nghiệp đó ở.

Về thời điểm chuyển quyền sở hữu căn hộ từ người bán sang người mua khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư:

Đối với những giao dịch giữa cá nhân với cá nhân (không có chức năng kinh doanh bất động sản), quyền sở hữu căn hộ được chuyển từ bên bán sang bên mua kể từ thời điểm Hợp đồng được công chứng. Đối với những giao dịch về căn hộ mà 1 bên là tổ chức kinh doanh nhà ở thì quyền sở hữu căn hộ được chuyển từ bên bán sang bên mua kể từ thời điểm Hợp đồng được công chứng hoặc theo thỏa thuận trong Hợp đồng [34, Điều 93, Khoản 5].

Quy định về thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở đã được làm rõ hơn và được quy định thành 01 điều riêng tại Luật Nhà ở năm 2014, 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 quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao nhà ở hoặc kể từ thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua nhà;

- 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 [41, Điều 12].

2.1.2. Thực hiện 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 tại điểm đ và điểm e khoản 3 Điều 9 của Nghị định 71.

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 quy định sau đây:

a) Chỉ được bán cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở sau khi đã có hợp đồng mua bán ký với chủ đầu tư.

b) Trường hợp là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản thì phải thực hiện bán qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản [12, Điều 60, Khoản 3].

Đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức không có chức năng kinh doanh bất động sản mà bán lại nhà ở đã mua cho tổ chức, cá nhân khác thì phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Nếu đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư thì phải thực hiện việc mua bán nhà ở theo đúng thủ tục quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về dân sự (bên bán phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở do cơ quan có thẩm quyền cấp, các bên phải lập hợp đồng mua bán nhà ở và nộp thuế cho Nhà nước theo quy định);

b) Nếu chưa nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư thì được phép chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 20 của Thông tư này mà không bắt buộc phải thông qua sàn giao dịch bất động sản [9, Điều 18].

Ngoài ra, cần phải chú ý đến vai trò của sàn giao dịch trong vấn đề mua

bán căn hộ. Theo quy định, sàn giao dịch bất động sản không được tham gia đầu tư, kinh doanh nhà ở, không được mua nhà ở của chủ đầu tư để bán lại cho người khác mà chỉ được tổ chức bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở theo uỷ quyền của doanh nghiệp có nhà ở và thực hiện kinh doanh các dịch vụ bất động sản theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản có thể được chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại uỷ quyền tìm kiếm đối tác góp vốn đầu tư theo các hình thức quy định tại Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Trường hợp sàn giao dịch bất động sản không phải do chủ đầu tư thành lập (không trực thuộc chủ đầu tư) thì giữa chủ đầu tư và sàn giao dịch bất động sản phải thực hiện ký hợp đồng uỷ quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở qua sàn; nếu sàn giao dịch bất động sản do chủ đầu tư thành lập (trực thuộc chủ đầu tư) thì chủ đầu tư ký văn bản uỷ quyền cho sàn thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở do mình đầu tư xây dựng (văn bản này thay cho hợp đồng uỷ quyền). Hợp đồng, văn bản uỷ quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở qua sàn phải nêu rõ các nội dung sau đây: loại nhà ở, số lượng, vị trí nhà ở bán, cho thuê, cho thuê mua; giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua đối với từng loại nhà ở; phương thức bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở (bốc thăm hoặc đấu giá); thời hạn đăng ký mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở; phí giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở qua sàn; thời hạn thông báo công khai về việc mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở tại sàn và trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương nơi có bất động sản; thời điểm tổ chức việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở; trách nhiệm của các bên và các thông tin khác liên quan đến nhà ở bán, cho thuê, cho thuê mua theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Các bên phải thực hiện uỷ quyền theo mẫu hợp đồng, văn bản uỷ quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại qua sàn giao dịch bất động sản.

Sàn giao dịch bất động sản chỉ được tổ chức bán nhà ở trên cơ sở hợp đồng, văn bản uỷ quyền đã ký với doanh nghiệp có nhà ở và sau khi chủ đầu tư đã xây dựng xong phần móng của công trình nhà ở (theo biên bản nghiệm thu kỹ thuật). Và, chỉ sau khi đã hoàn tất thủ tục mua bán nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản (bên mua nhà ở đã được sàn giao dịch bất động sản cấp giấy xác nhận giao dịch qua sàn theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản) và sau khi đã có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có bất động sản biết theo quy định tại điểm e khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì doanh nghiệp có nhà ở mới được ký hợp đồng mua bán nhà ở với bên mua nhà ở. Các trường hợp bán không đúng các quy định nêu trên thì hợp đồng đã ký không có giá trị pháp lý; bên vi phạm bị xử lý theo quy định của pháp luật, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị vi phạm. Sàn giao dịch bất động sản không thực hiện đúng các quy định Luật định thì bị tước quyền sử dụng giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh trong lĩnh vực kinh doanh sàn giao dịch bất động sản và bị xử phạt theo quy định hiện hành của pháp luật.

Ngoài việc thực hiện Hợp đồng phân biệt theo chủ thể nêu trên, Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư có thể phân loại Hợp đồng mua bán theo đối tượng tài sản mua bán là căn hộ chung cư đã có Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và căn hộ chung cư chưa có Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở hay còn gọi là tài sản hình thành trong tương lai [31]. Do đó, khi thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, tùy từng đối tượng mà pháp luật có những quy định khác nhau, cụ thể:

2.1.2.1. Đối với căn hộ đã có Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở

Trước tiên, cần phải hiểu thế nào là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với căn hộ chung cư. Có thể hiểu, đây là 1 loại văn bản xác lập đầy đủ quyền sở hữu căn hộ chung cư của chủ sở hữu, có giá trị pháp lý cao được

Nhà nước bảo vệ. Căn hộ chung cư thuộc sở hữu của cá nhân thì trên Giấy chứng quyền sở hữu phải ghi tên cá nhân đó, nếu thuộc sở hữu của tổ chức thì ghi tên tổ chức đó, nếu thuộc sở hữu chung hợp nhất thì ghi tên người được chủ sở hữu chung thỏa thuận cho đứng tên, nếu không có thỏa thuận thì ghi tên các chủ sở hữu. Trường hợp căn hộ chung cư thuộc sở hữu của vợ chồng thì ghi đủ cả tên vợ và chồng, nếu có vợ hoặc chồng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì ghi tên người có quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Nếu căn hộ chung cư thuộc sở hữu chung theo phần thì ghi tên từng chủ sở hữu và phần sở hữu của họ trong căn hộ.

Đối với những căn hộ đã có Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở, khi lập Hợp đồng mua bán nhà chung cư, chủ sở hữu nhà chung cư chỉ cần thực hiện các bước rất đơn giản như ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (Hợp đồng phải được công chứng) và thực hiện theo đúng nghĩa vụ của Hợp đồng. Loại Hợp đồng này thường ít xảy ra những tranh chấp liên quan đến đặc trưng của căn hộ chung cư.

Điều cần quan tâm khi thực hiện loại Hợp đồng này là phải chú ý đến đối tượng là căn hộ chung cư phải thỏa mãn những điều kiện như:

- Không có tranh chấp về quyền sở hữu căn hộ chung cư;
- Căn hộ chung cư không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trừ trường hợp bên bán là cơ quan thi hành án bán căn hộ chung cư đã kê biên thực hiện nghĩa vụ dân sự).

Những căn hộ chung cư là đối tượng của Hợp đồng mua bán ngoài việc phải là những căn hộ được đưa vào kinh doanh theo Luật kinh doanh bất động sản còn phải đáp ứng thêm các điều kiện là:

- Căn hộ chung cư thuộc đối tượng được phép kinh doanh;
- Căn hộ chung cư xây dựng mới phải bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Căn hộ đã qua sử dụng thì yêu cầu về chất lượng do các bên thỏa thuận trong hợp đồng;

- Căn hộ không nằm trong khu vực cấm xây dựng theo pháp luật về xây dựng...

2.1.2.2. Đối với căn hộ chưa có Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở

Pháp luật quy định về nhà ở hình thành trong tương lai được sử dụng làm tài sản thế chấp như sau:

Nhà ở hình thành trong tương lai làm tài sản thế chấp là nhà ở được tổ chức, cá nhân mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tại thời điểm xác lập hợp đồng thế chấp nhà ở đó đang trong quá trình đầu tư xây dựng theo hồ sơ thiết kế được duyệt và Giấy phép xây dựng (đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng) hoặc đã hoàn thành việc xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất [31, Điều 3].

Qua đó, có thể hiểu, căn hộ chung cư chưa có Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở là căn hộ từ giai đoạn chưa hình thành cho đến giai đoạn đã hoàn thiện xong nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận và đây là tài sản hình thành trong tương lai. Có thể nói, quy định này xuất phát từ thực tế là nhu cầu nhà ở tăng chóng mặt ở các đô thị, chủ đầu tư không đủ tiền để bỏ ra xây dựng toàn bộ 1 nhà chung cư rồi mới bán đi, do đó, pháp luật đã giải vây cho khúc mắc này bằng cách quy định trong Luật Nhà ở, chủ đầu tư có quyền huy động vốn từ tiền ứng trước của người có nhu cầu mua căn hộ chung cư khi dự án thiết kế xây dựng chung cư đã được phê duyệt và đã được xây dựng xong phần móng [12, Điều 9]. Đối với căn hộ chung cư đã hình thành tại thời điểm giao kết nhưng chủ sở hữu chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà thì

khi đưa vào giao dịch cũng phải tuân theo các điều kiện về diện tích, chất lượng,... như đối với những căn hộ chung cư đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Đối với những căn hộ chưa hoàn thành, việc đưa vào tham gia giao dịch phải đáp ứng những điều kiện nhất định tại điều 9 Nghị định 71 như đã nêu trên. Điều đặc biệt, với sự hướng dẫn của Thông tư 16/2010/TT-BXD ban hành ngày 01/9/2010 và có hiệu lực kể từ ngày 16/10/2010, pháp luật đã cho phép chuyển nhượng Hợp đồng mua bán tài sản, cụ thể là đưa ra quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục để hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức không có chức năng kinh doanh nhà ở được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Đây là một trong những quy định mới tạo điều kiện cho thị trường nhà ở trở nên minh bạch, công khai hơn, đảm bảo an toàn hơn cho người có nhu cầu về nhà ở thực sự. Quy định này cũng giảm được những giao dịch ngầm khiến Nhà nước khó kiểm soát và đến khi xảy ra tranh chấp mới vất vả giải quyết cho hợp lý, hợp tình. Cụ thể, tại khoản 6 Điều 18 Thông tư 16/2010/TT-BXD quy định đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức không có chức năng kinh doanh bất động sản mà bán lại nhà ở đã mua cho tổ chức, cá nhân khác, nếu chưa nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư thì được phép chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở mà không bắt buộc phải thông qua sàn giao dịch bất động sản; nếu đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư thì phải thực hiện thủ tục mua bán nhà ở theo đúng quy định của Luật nhà ở và pháp luật dân sự hiện hành. Để chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở, các bên phải thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định như sau:

- a) Các bên phải lập văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở để cơ quan công chứng chứng nhận;
- b) Trên cơ sở văn bản chuyển nhượng hợp đồng đã được công chứng, một trong hai bên theo thỏa thuận nộp bản sao các giấy

tờ (gồm văn bản chuyển nhượng hợp đồng; bản sao biên lai nộp tiền góp vốn, tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư và bản sao hợp đồng mua bán nhà ở ký với chủ đầu tư) cho cơ quan thuế để làm thủ tục thu thuế thu nhập theo quy định của pháp luật. Nếu việc chuyển nhượng hợp đồng thuộc diện được miễn thuế thu nhập thì phải có giấy tờ xác nhận về việc miễn thuế thu nhập của cơ quan thuế;

c) Sau khi đã nộp thuế theo quy định, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị chuyển nhượng hợp đồng để chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng này. Trong thời hạn tối đa là 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ của bên nhận chuyển nhượng, chủ đầu tư có trách nhiệm xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng và giao lại cho bên nhận chuyển nhượng, chủ đầu tư không được thu bất kỳ một khoản phí nào từ việc chuyển nhượng hợp đồng này [9, Điều 20, Khoản 1].

Tuy nhiên, theo đúng quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định việc mua bán quyền tài sản phải có giấy tờ hoặc các bằng chứng khác chứng minh quyền đó thuộc sở hữu của bên bán, nên hồ sơ đề nghị chuyển nhượng hợp đồng nộp cho chủ đầu tư gồm:

- Bản sao biên lai thuế thu nhập hoặc giấy tờ chứng minh về việc miễn thuế thu nhập của cơ quan thuế;
- Bản sao hợp đồng mua bán nhà ở ký với chủ đầu tư và bản gốc văn bản chuyển nhượng hợp đồng đã có chứng nhận của công chứng.

Kể từ ngày chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng thì chủ đầu tư chấm dứt giao dịch với bên chuyển nhượng hợp đồng và trực tiếp giao dịch với bên nhận chuyển nhượng hợp đồng; bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng theo hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư và được coi là bên

mua nhà ở kể từ ngày chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng cuối cùng được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất. Khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, người yêu cầu phải nộp cho cơ quan cấp Giấy chứng nhận đầy đủ các giấy tờ có liên quan gồm:

- Hợp đồng mua bán nhà ở được ký giữa chủ đầu tư với bên mua nhà ở lần đầu;

- Giấy tờ xác nhận đã giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản (đối với nhà ở tại các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đã có sàn giao dịch bất động sản) hoặc xác nhận về việc phân chia nhà ở của Sở Xây dựng (đối với trường hợp được phân chia nhà ở) của bên mua nhà lần đầu;

- Văn bản chuyển nhượng hợp đồng đã được công chứng và có xác nhận của chủ đầu tư (nếu chuyển nhượng từ lần thứ 2 trở đi thì phải nộp đầy đủ các Văn bản chuyển nhượng của các lần chuyển nhượng)

- Biên lai nộp thuế thu nhập theo quy định hoặc giấy tờ xác nhận được miễn thuế thu nhập theo quy định (nếu chuyển nhượng từ lần thứ 2 trở đi thì phải nộp đầy đủ các Biên lai nộp thuế thu nhập hoặc Xác nhận miễn thuế của các lần chuyển nhượng).

2.2. Thực tiễn áp dụng

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 16/2010/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, Nghị định 71/2010/NĐ-CP và Thông tư 16/2010/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 ... [9].

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 1 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 16/2010/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 1 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 có hiệu lực từ ngày 08/4/2014 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 nghịch 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 ... [20].

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. Các biến thái chính của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

2.2.2.1. Đối với dạng ủy quyền

Mua bán căn hộ chung cư thông qua Hợp đồng ủy quyền là một dạng rất phổ biến đang diễn ra trên thực tế. Đa phần các căn hộ chung cư đều được dùng để mua bán bằng hình thức ủy quyền này khi thực hiện việc mua đi bán

lại giữa các thứ cấp. Sở dĩ, cả người bán và người mua đều ưa thích dạng biến thái này của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư vì nhiều lý do nhưng thông thường là nằm trong một các nguyên nhân như:

- Bên mua nhà chưa đủ điều kiện được sở hữu nhà tại Việt Nam;
- Căn hộ chưa đủ điều kiện để bán theo quy định tại điều 91 Luật Nhà ở 2005 (chưa có giấy chứng nhận sở hữu nhà ở). Nguyên nhân này rất phổ biến, nó diễn ra trong trường hợp sau quá trình xây dựng, bàn giao nhà cho người mua nhưng chủ đầu tư chưa thể quyết toán, hoàn công công trình. Theo đó, chủ sở hữu không thể làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua.
- Thời gian chờ được cấp Giấy chứng nhận quá lâu mà chủ sở hữu cần bán căn hộ vì lý do riêng;
- Tránh việc nộp thuế (thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ);
- Số lượng căn hộ mua bán vượt quá quy định của pháp luật;
- Do các quy định của Nhà nước đã hạn chế việc làm thủ tục sang tên, trong khi các thủ tục khác vẫn chưa hoàn thiện (liên quan tới nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư); quy định đối với nhà chung cư đã bàn giao thì chủ đầu tư không được làm thủ tục sang tên hợp đồng nữa.

Tuy nhiên, dù là nguyên nhân nào trong số các nguyên nhân trên thì việc lợi ích trước mắt của việc mua bán căn hộ chung cư thông qua ủy quyền đã thôi thúc các bên tạo ra những giao dịch đường vòng mà phổ biến nhất là lập hợp đồng ủy quyền để che giấu giao dịch mua bán căn hộ chung cư. Tuy nhiên, đổi lại, người mua rất dễ gặp phải nhiều rủi ro pháp lý khi mua nhà chung cư bằng loại hình hợp đồng ủy quyền này. Do đó, thường, để thực hiện việc mua bán thông qua hợp đồng ủy quyền mà người mua “cảm giác” vẫn “an toàn” có nhà mà không bị rủi ro thì các bên sẽ giao kết hai hợp đồng: Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (trong một số trường hợp đặc thù là hợp đồng

vay) và Hợp đồng ủy quyền. Hợp đồng mua bán căn hộ sẽ ghi nhận ý chí đích thực của các bên trong giao dịch mua bán như đặc điểm căn hộ, giá bán, đặt cọc, thanh toán... Nhưng, khác với giao dịch mua bán căn hộ theo đúng pháp luật Việt Nam, hợp đồng mua bán này không được công chứng và việc chuyển nhượng không được đăng ký vì những lý do như đã nêu trên. Mà thực chất, Hợp đồng mua bán giao dịch thực sự này sẽ được che giấu bởi hợp đồng ủy quyền. Nói cách khác, việc các bên lập song song với hợp đồng mua bán một hợp đồng ủy quyền (bên bán giữ vai bên ủy quyền) ủy quyền cho bên mua (giữ vai trò bên được ủy quyền) toàn quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt bất động sản thay cho bên mua. Nội dung ủy quyền này chỉ để che giấu giao dịch mua bán thực sự và để hợp pháp hóa việc chuyển giao căn hộ. Hợp đồng ủy quyền này sẽ giúp các bên chuyển giao “quyền sở hữu” từ bên bán (bên ủy quyền) sang bên mua (bên được ủy quyền) vì bằng hợp đồng ủy quyền bên được ủy quyền dường như được hưởng mọi quyền của một chủ sở hữu tài sản theo pháp luật Việt Nam (quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản). Trong các giao dịch bằng hợp đồng ủy quyền này, thông thường, để cho bên mua yên tâm việc ghi nhận “chuyển quyền sở hữu”, các bên thực hiện công chứng hợp đồng ủy quyền tại phòng công chứng hoặc chứng thực tại ủy ban nhân dân xã, phường.

Sau khi hoàn tất hợp đồng ủy quyền nói trên, bên mua dường như yên tâm rằng hợp đồng ủy quyền đã giúp mình có được căn hộ một cách hợp pháp vì họ đã được cơ quan công chứng hoặc chứng thực, xác thực việc hưởng mọi quyền của một chủ sở hữu đối với căn hộ. Tuy nhiên, sự thực, người mua đang phải đối diện với việc sẽ bị tước đi “quyền sở hữu” mà họ tưởng họ có bất cứ khi nào bằng cách:

Thứ nhất: Hợp đồng bị vô hiệu do một trong hai bên khởi kiện.

Dù là giao dịch chưa hoàn tất hay đã hoàn tất bằng cách bên mua thanh

toán đầy đủ, nhận căn hộ cùng giấy tờ kèm theo, hợp đồng ủy quyền đã được công chứng hoặc chứng thực, nhưng vì lý do bất kỳ nào đó như giá bất động sản lên cao hoặc xuống thấp; hoặc sau khi đã nhận căn hộ, việc chuyển nhượng tiếp cho người thứ 3 không thể làm được thủ tục nào khác ngoài việc công chứng ủy quyền (muốn bán lại cho một cá nhân khác, sẽ rất khó thuyết phục do thiếu giấy tờ quan trọng nhất là giấy chứng nhận sở hữu nhà ở); hoặc việc thực hiện các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở là rất khó khăn, thậm chí có những trường hợp là không biết “đợi đến bao giờ” vì Dự án bị treo, đặc biệt là những căn hộ chưa hoàn thành xong, thậm chí mới chỉ xây dựng được xong phần móng hoặc tầng 1... một trong hai bên sẽ khởi kiện ra Tòa và Hợp đồng sẽ bị vô hiệu. Thường thì thiệt hại sẽ nghiêng về bên mua, hoặc người mua có thể chấp nhận thiệt hại 1 phần để lấy lại số tiền đã chuyển cho bên bán còn hơn việc có căn hộ cũng không bán được, không được cấp Giấy chứng nhận hoặc thậm chí không thể ở được (đối với những căn hộ còn chưa xây dựng xong).

Thậm chí, nhiều trường hợp, hai bên đưa nhau ra Tòa vì người bán – bên ủy quyền tham lam đòi thêm tiền khi làm thủ tục chính thức. Họ sẽ dùng đủ cách để “vòi” tiền của người mua với nhiều lý do như thay đổi nơi cư trú, chưa có thời gian “giúp” ... Và tất nhiên, nếu bên mua muốn hoàn tất giao dịch để sang tên và người bán cố tình làm khó thì việc tìm người ủy quyền – người bán rất gian nan. Thậm chí, ngay cả khi bên ủy quyền là đơn vị, công ty thì khả năng hỏng giao dịch cũng rất cao, bởi đơn vị, doanh nghiệp là chủ đầu tư hoặc bên ký Hợp đồng có thể bị giải thể, phá sản, sáp nhập, chuyển địa điểm,... bất kỳ lúc nào trong tình hình kinh tế nhiều biến động xấu như này.

Trong những trường hợp nêu trên, khi xảy ra tranh chấp, một bên vẫn có thể yêu cầu tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền trên cơ sở hợp đồng này được xác lập nhằm che giấu giao dịch mua bán căn hộ, vốn là giao dịch

thuộc ý chí đích thực của các bên. Bằng việc cung cấp hợp đồng mua bán hoặc chứng cứ khác chứng minh với tòa án rằng đã tồn tại một hợp đồng mua bán đích thực nhưng được che giấu bởi hợp đồng ủy quyền thì tòa án có quyền xem xét và tuyên giao dịch mua bán vô hiệu do giả tạo theo quy định tại điều 129 Bộ luật Dân sự 2005.

Hậu quả pháp lý cơ bản của một hợp đồng vô hiệu là trước pháp luật hợp đồng chưa và sẽ không được pháp luật thừa nhận sự tồn tại, dưới bất kỳ hình thức nào và các bên sẽ phải trở về vị trí ban đầu trước khi giao kết hợp đồng. Theo đó, các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận giống như các bên chưa bao giờ gặp và giao dịch với nhau. Tức là: bên bán nhận lại tiền và bên mua nhận lại căn hộ. Thiệt hại lúc này, thường sẽ nghiêng về bên mua.

Thứ hai: Hợp đồng ủy quyền đương nhiên bị chấm dứt

Hợp đồng ủy quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt căn hộ chung cư có thể bị chấm dứt theo quy định của điều 589 Bộ luật Dân sự. Theo đó, hợp đồng ủy quyền sẽ bị chấm dứt đương nhiên (dù các bên có thỏa thuận khác) trong trường hợp *“bên ủy quyền hoặc bên được ủy quyền chết, bị tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, mất tích hoặc là đã chết”* [32]. Cụ thể, nếu một bên, hoặc là bên ủy quyền hoặc bên được ủy quyền (bên bán và mua theo thỏa thuận mua bán) chết thì hợp đồng ủy quyền sẽ đương nhiên chấm dứt. Theo đó, căn hộ - tài sản mua bán – tài sản được ủy quyền sẽ trở lại thuộc quyền sở hữu của bên ủy quyền (trong trường hợp bên được ủy quyền chết) hoặc trở thành di sản thừa kế cho người thừa kế của bên ủy quyền (trong trường hợp bên ủy quyền chết). Người thừa kế của bên được ủy quyền – bên mua không được thừa kế quyền của người được ủy quyền trong hợp đồng ủy quyền (quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt bất động sản). Như vậy, nếu không tuyên bố việc giao dịch giả tạo, thừa

kế của người được ủy quyền – người mua sẽ mất toàn bộ số tiền đã bỏ ra mua căn hộ chung cư đó. Ngoài ra, nếu tòa án tuyên bên ủy quyền bị mất năng lực hành vi dân sự (bị tâm thần) hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự (nghiên ma túy) thì đương nhiên hợp đồng ủy quyền cũng bị chấm dứt. Quyền định đoạt bất động sản sẽ được chuyển giao cho người đại diện theo pháp luật hoặc giám hộ của bên ủy quyền. Như vậy, hợp đồng ủy quyền cũng chấm dứt, căn hộ được giao trả cho bên ủy quyền nếu tòa án tuyên bên được ủy quyền bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự. Trong các trường hợp này, tranh chấp sẽ rất phức tạp, có khả năng, bên ủy quyền – bên mua sẽ phủ nhận giao dịch thực tế bị che đậy nhằm mục đích không phải trả lại số tiền mà người ủy quyền – người bán đã nhận của người mua.

Thứ ba: Việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng ủy quyền

Với những nguyên nhân phát sinh ra việc mua bán căn hộ chung cư thông qua Hợp đồng ủy quyền như trên đã phân tích thì loại Hợp đồng ủy quyền này thường được lập dưới dạng ủy quyền không có thù lao theo quy định của điều 588 Bộ luật Dân sự. Theo đó, bên ủy quyền (bên bán) có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền bất kỳ lúc nào miễn là báo trước cho bên được ủy quyền một thời hạn hợp lý. Vấn đề ở đây là việc xác định thế nào là “thời hạn hợp lý” và trong thời hạn này thì bên được ủy quyền có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng ủy quyền? Hai câu hỏi này là những rủi ro có thể xảy ra bất kỳ lúc nào đối với loại biến thái này vì pháp luật Việt Nam chưa có quy định về vấn đề này. Do đó, khi có tranh chấp, tùy vào từng vụ việc cụ thể, mỗi thẩm phán sẽ có cách giải quyết riêng. Theo đó, khi bên ủy quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, bên mua – bên được ủy quyền phải nhờ đến tòa án phân xử và kết cục là tòa án lại tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền do giả tạo theo điều 129 Bộ luật Dân sự như đã phân tích trên.

Vì do Hợp đồng ủy quyền phải được công chứng, do đó, một điều đáng

chú là việc có những công chứng viên đã có nhằm lẫn về trường hợp đơn phương chấm dứt một hợp đồng ủy quyền đã được công chứng. Các công chứng viên này viện dẫn Điều 44 Luật Công chứng 2006 thì việc đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền phải được sự chấp thuận của bên kia (bên được ủy quyền) và phải được công chứng. Tuy nhiên, theo đúng quy định tại Điều 44 Luật Công chứng thì việc đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền không cần phải công chứng, vì: quy định này buộc: *“Việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó và phải được công chứng”* [35, Điều 44, Khoản 1]. Theo đúng luật, việc hủy bỏ hợp đồng đã được công chứng phải được sự chấp thuận của bên kia và phải được công chứng chứ không phải là đơn phương chấm dứt. Hai khái niệm này kèm theo hai chế định hoàn toàn khác nhau với hậu quả khác nhau được quy định cơ bản tại điều 425 và 426 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, việc đơn phương chấm dứt hợp đồng đã được công chứng không cần phải thỏa mãn điều kiện về sự chấp thuận của các bên và công chứng lại.

Thứ tư: Khi căn hộ của bên bán bị ràng buộc bởi nghĩa vụ với bên thứ ba

Việc người mua – người nhận ủy quyền không biết người bán đang có nghĩa vụ với bên thứ ba và căn hộ là đối tượng của Hợp đồng mua bán là tài sản đang bị ràng buộc bởi bên thứ ba là điều thường xuyên xảy ra. Người mua khó có thể biết được cam kết tài sản thuộc sở hữu của bên bán, không bị cầm cố, thế chấp, kê biên... trong giao dịch thực sự bị che giấu thật hay giả, bên mua sẽ khó biết được tài sản đã bị ràng buộc bởi trách nhiệm với bên thứ 3 hoặc việc bên ủy quyền có nghĩa vụ liên đới theo quy định của pháp luật (như luật hôn nhân gia đình, luật thi hành án – trách nhiệm liên đới của vợ chồng), với một bên thứ ba như: nợ đối tác, cơ quan thuế hay ngân hàng thì theo quy định của Luật Tố tụng

dân sự, quản lý thuế, thi hành án... các chủ nợ này có quyền yêu cầu phong tỏa, kê biên và phát mãi các tài sản của bên ủy quyền, bao gồm cả bất động sản đã “chuyển nhượng” theo hợp đồng ủy quyền. Lúc này, thiệt hại sẽ thuộc về bên mua vì trên pháp lý, căn hộ thuộc quyền sở hữu của bên bán mặc dù bên mua đã trả đủ tiền. Bên được ủy quyền về bản chất chỉ là đại diện cho chủ sở hữu nên các chủ nợ vẫn có nguyên quyền yêu cầu kê biên và/hoặc phát mãi bất động sản để thanh toán cho khoản nợ với mình và bên mua chỉ còn cách kiện bên bán ra Tòa để lấy lại số tiền đã chuyển cho bên bán.

Thứ năm: Rủi ro sau khi việc mua bán thông qua ủy quyền được hoàn tất

Sau khi được ủy quyền, khi có nhu cầu vay vốn, bên được ủy quyền mang bất động sản thế chấp cho ngân hàng thì một số ngân hàng, đặc biệt là ngân hàng nước ngoài sẽ từ chối việc nhận thế chấp vì các ngân hàng hiểu rõ bản chất và ngần ngại về hệ lụy của giao dịch mua bán - ủy quyền này. Điềm tiếp theo, khả năng người mua sử dụng hợp đồng mua bán nhà chung cư (giữa người đang muốn bán lại ký với chủ đầu tư trước đó) ra công chứng để làm thủ tục mua bán cũng không thể thực hiện được. Bởi vì công chứng chỉ chấp nhận làm đối với những trường hợp đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ chung cư.

Một trường hợp khác, mặc dù bên mua, bên bán đều thuận mua vừa bán nhưng khi người mua muốn làm Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ mang tên mình thì cũng phải đợi 1 thời gian rất lâu, mà trên thực tế thì thường là 1 đến 3 năm kể từ khi chủ sở hữu nhận bàn giao nhà từ chủ đầu tư. Như vậy, việc mua bán căn hộ chung cư thông qua hợp đồng ủy quyền tiềm ẩn rất nhiều rủi ro nhưng rất nhiều khách hàng vì quá nôn nóng mua nhà, hoặc vì những lý do như đã nêu trên mà chấp nhận mua bán thông qua hợp đồng ủy quyền.

Do đó, một trong những biện pháp giúp cho những người mua vẫn muốn mua nhà thông qua Hợp đồng ủy quyền trong khi đã nhìn thấy những khả năng rủi ro có thể xảy ra thì người mua căn hộ phải thỏa thuận trước với người bán về việc người bán phải ký thêm Hợp đồng hứa mua hứa bán và lập văn bằng di chúc đề phòng trường hợp người bán ... chết đột ngột. Nếu người bán đồng ý, thì người mua mới nên xem xét việc mua căn hộ và khi mua, việc thực hiện ủy quyền công chứng sẽ được làm song song với Hợp đồng hứa mua hứa bán và lập văn bằng di chúc.

2.2.2.2. Đối với dạng mua bán thông qua hợp đồng góp vốn

Để huy động vốn từ khách hàng của mình để thực hiện dự án, chủ đầu tư thường sử dụng Hợp đồng vay vốn (góp vốn) hay đặt cọc, hợp đồng hợp tác kinh doanh để mua bán căn hộ chung cư. Đây không phải là hợp đồng mua bán thông thường mà là một hình thức mua bán để huy động vốn. Hiện nay, khuôn khổ pháp lý về kinh doanh bất động sản nói chung và căn hộ chung cư nói riêng dưới các hình thức hợp đồng này chưa được hoàn chỉnh khiến quyền lợi và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng chưa được đảm bảo. Điều 38 Luật nhà ở quy định nguồn vốn để phát triển nhà ở thương mại bao gồm vốn của chủ đầu tư; vốn liên doanh, liên kết với các cá nhân, tổ chức khác; vốn vay từ các tổ chức tín dụng; vốn từ tiền ứng trước của bên có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở; vốn huy động từ các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn Luật Nhà ở quy định trường hợp chủ đầu tư dự án phát triển khu nhà ở, dự án khu đô thị mới là các chủ đầu tư cấp I có nhu cầu huy động vốn để đầu tư xây dựng cơ sở 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 chỉ được huy động vốn theo các hình thức đã nêu tại Chương 1. Đối với hình thức huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước của các đối tượng được quyền sở hữu nhà

ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở thông qua hình thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì Hợp đồng mua bán được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 9 Nghị định 71. Tuy nhiên, 2 trong 4 hình thức huy động vốn còn lại hình thành nên các loại hợp đồng khác nhau như: Hợp đồng góp vốn, Hợp đồng hợp tác kinh doanh... nhưng bản chất các loại hợp đồng này là hợp đồng góp vốn, 1 dạng biến thể của hợp đồng mua bán nhà chung cư, cụ thể:

Hình thức thứ 1: Ký hợp đồng, văn bản góp vốn hoặc hợp đồng, văn bản hợp tác đầu tư với tổ chức, cá nhân để đầu tư xây dựng nhà ở và bên tham gia góp vốn hoặc bên tham gia hợp tác đầu tư chỉ được phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc bằng cổ phiếu hay được phân chia sản phẩm là nhà ở trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận; trong trường hợp các bên thỏa thuận phân chia sản phẩm là nhà ở thì 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.

Trong trường hợp, việc ký hợp đồng/văn bản góp vốn hay hợp tác đầu tư để nhận lợi nhuận là căn hộ chung cư thì bản chất của việc mua bán căn hộ chung cư được thể hiện rõ ràng. Bên góp vốn giao tiền để được nhận lại căn hộ chung cư có giá trị tương đương với số vốn mình đã góp nên bản chất của loại hợp đồng này là 1 dạng biến thái của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư mà đối tượng mua bán là tài sản hình thành trong tương lai. Các chủ đầu tư thường có điều khoản biến Hợp đồng vay vốn thành hợp đồng mua căn hộ chung cư bằng cách yêu cầu bên góp vốn không được tính lãi số tiền góp vốn nếu bên góp vốn nhận mua căn hộ. Ví dụ: Tại điểm 5.3 Điều 5 Hợp đồng vay vốn của Time City/HĐVV quy định: *“Trong trường hợp Bên B lựa chọn mua căn hộ theo điều 5.2 Hợp đồng vay vốn này, Bên B đồng ý không tính lãi đối với khoản vay và mức lãi suất cho vay theo quy định tại Điều 4.1 sẽ tự động được điều chỉnh xuống mức 0%/năm trong suốt Thời hạn vay”* [15].

Hình thứ 2: Ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản để đầu tư xây dựng nhà ở và bên tham gia hợp tác kinh doanh chỉ được phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc bằng cổ phiếu hay được chia theo sản phẩm là nhà ở theo thỏa thuận trong trường hợp các bên thỏa thuận phân chia sản phẩm là nhà ở thì phải tuân thủ quy định về số lượng nhà ở được phân chia.

Điều 3 Luật Đầu tư năm 2005 quy định Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là hình thức đầu tư được ký giữa các nhà đầu tư nhằm hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận, phân chia sản phẩm mà không thành lập pháp nhân [33]. Do đó, xét về tính chất, đây là sự kết hợp góp chung vốn để kinh doanh nhưng không thành lập tổ chức kinh tế mới mà hai bên thỏa thuận phân chia lợi nhuận. Đối với trường hợp lợi nhuận được phân chia bằng chính căn hộ chung cư thì bản chất của hợp đồng hợp tác kinh doanh chính là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư dự án – mua bán tài sản hình thành trong tương lai như đã phân tích trên. Tuy nhiên, người mua phải là tổ chức có chức năng kinh doanh bất động sản và theo đúng quy định, bên tham gia hợp tác kinh doanh mà có nhu cầu bán, cho thuê nhà ở đó thì không được trực tiếp ký hợp đồng mua bán, cho thuê mà do chủ đầu tư (bên có quyền sử dụng đất) trực tiếp ký hợp đồng với người mua, người thuê sau khi có đủ điều kiện quy định tại khoản này. Chính quy định này dẫn đến việc các bên sẽ lập thêm Hợp đồng ủy quyền, theo đó, bên chủ đầu tư sẽ ủy quyền cho bên tham gia hợp tác được quyền thay mặt mình ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Trong hợp đồng ủy quyền này sẽ kèm theo điều khoản bên được ủy quyền được phép ủy quyền cho bên thứ 3. Điều này dẫn đến một dạng biến thái khác của Hợp đồng mua bán nhà chung cư là Hợp đồng ủy quyền mà trong trường hợp này là ủy quyền của ủy quyền. Bên tham gia hợp tác kinh doanh sẽ tiếp tục ủy quyền lần 2 cho bên thứ 3 nhưng thực chất là bán căn hộ chung cư bằng hợp

đồng ủy quyền. Còn đối với trường hợp bên tham gia hợp tác kinh doanh đã nhận bàn giao nhà ở và đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở được phân chia thì được trực tiếp ký hợp đồng mua bán, cho thuê nhà ở.

Cũng giống như việc mua bán nhà chung cư thông qua hợp đồng ủy quyền, việc mua bán căn hộ chung cư thông qua hợp đồng góp vốn là biến thái được xuất hiện bởi nhiều lý do. Trong đó, lý do chính là vì phần lớn các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên thị trường đều là những doanh nghiệp vừa và nhỏ với quy mô vốn nhỏ mặc dù theo hướng dẫn thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản 2006 quy định doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh trong lĩnh vực này phải có vốn pháp định là 6 tỷ Việt Nam đồng nhưng thực tế việc kinh doanh bất động sản đặc biệt là kinh doanh nhà ở hay căn hộ chung cư đòi hỏi quy mô vốn phải lớn hơn nhiều bởi vì để tạo lập các công trình trên đất cần rất nhiều vốn [18, Điều 3]. Thực tế, các doanh nghiệp này rất khó có thể tiếp cận được nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng nên việc huy động vốn từ chính khách hàng là cách thức khả thi hơn cả. Bằng việc chủ đầu tư lập ra một hợp đồng vay vốn, góp vốn hay đặt cọc cũng chỉ là những hình thức lấy tiền của khách hàng trong một thời gian để thực hiện dự án, nhiều chủ đầu tư đã lợi dụng cách này để chiếm đoạt tiền của khách hàng và không ít trường hợp này đã xảy ra.

Tuy nhiên, khác với việc mua bán căn hộ bằng ủy quyền, việc mua bán bằng hợp đồng vay vốn, góp vốn có những ưu điểm ở chỗ nó cho phép chủ đầu tư huy động được nguồn vốn từ nhiều khách hàng bằng việc nhân lên hàng loạt các hợp đồng kiểu này. Khách hàng khi ký các hợp đồng này có thể sẽ được hưởng khoản tiền của chủ đầu tư phải trả gồm những khoản tính theo lãi xuất cộng thêm giá trị của căn hộ. Đồng thời, khi họ ký các hợp đồng góp vốn thì họ có thể trở thành cổ đông của công ty kinh doanh bất động sản, được phân chia lợi nhuận hoặc theo sản phẩm là căn hộ chung cư theo thỏa

thuận (nếu có ghi trong hợp đồng). Từ phía chủ đầu tư, nếu họ chủ động trong việc lập các hợp đồng này thì họ có thể tận dụng những kẽ hở của pháp luật để có lợi thế trước khách hàng khi có tranh chấp xảy ra. Trên thực tế những ưu điểm của loại hợp đồng này đem lại nhiều lợi ích cho chủ đầu tư hơn là người mua nhà.

Bên cạnh những ưu điểm trên, loại biến thái này cũng có rất nhiều nhược điểm hay nói chính xác hơn là những rủi ro như sau:

Theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng dân sự vô hiệu khi có mục đích và nội dung vi phạm các điều cấm của pháp luật, do đó, một hợp đồng vay vốn hay góp vốn có nội dung và mục đích của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư có thu tiền trả trước nhưng lại chưa có hạ tầng và các điều kiện khác như khoản 3 điều 11 của Luật kinh doanh bất động sản và các quy định của Luật nhà ở thì các điều khoản của hợp đồng đương nhiên bị xem là vô hiệu.

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

Điều này còn nguy hiểm hơn khi người mua ký những hợp đồng mẫu do chủ đầu tư soạn thảo sẵn, bởi các điều khoản trong hợp đồng sẽ luôn mang tính chủ quan và có lợi nhất cho chủ đầu tư. Người mua khi đọc hợp đồng nếu không cân nhắc kỹ, không được sự tư vấn của các chuyên gia pháp luật về kinh doanh bất động sản thì rất dễ mắc bẫy và đặt mình vào tình huống mạo hiểm với đồng tiền mà mình bỏ ra để mua nhà. Ngoài ra, sự thay đổi của tỷ giá hối đoái thì số tiền mà người mua phải nộp cho chủ đầu tư có thể tăng lên

dẫn đến những hậu quả xấu hơn cho họ. Ví dụ: Hợp đồng có điều khoản “Trường hợp bên A (chủ dự án) chậm thực hiện nghĩa vụ của mình sau 3 tháng kể từ ngày đến hạn, bên A phải trả lãi một lần duy nhất cho bên B khi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nền với lãi suất 1,5% trên số tiền mà bên B đã thanh toán cho bên A”. Với những điều khoản dạng này bên A hoàn toàn có khả năng trễ hạn hợp đồng đến bao nhiêu tùy thích hoặc nếu có vi phạm hợp đồng thì chỉ chịu bồi thường rất nhỏ do lỗi của mình gây ra. Những bồi thường này không đáng kể so với những thiệt hại mà bên mua phải chịu.

Chương 3
QUẢN LÝ NHÀ CHUNG CƯ
THEO HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

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 đọc 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:

3.1. 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;

- Nơi để xe – một trong những tiện ích tối thiểu của Nhà chung cư được pháp luật quy định như sau:

Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại tầng một hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư. Đối với khu vực để xe ô tô thì phải xây dựng theo quy chuẩn xây dựng nhưng do chủ đầu tư quyết định thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư hoặc thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư [12].

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 đề 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 [14].

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 1 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 [19].

- 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 cắt quyền sử dụng thang máy của 370 hộ dân khiến cho họ phần 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, Điều 3, khoản 2]. Việc xác định giá cũng được Thông tư quy định rõ công thức xác định (đơn vị tính dựa trên m^2) 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 [18]. 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? [18].

Mặc dù chủ đầu tư kêu lỗ 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 [11], 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].

3.2. 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 [12].

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”* [14]. 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 [14].

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 1 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 đề 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 phần sở hữu chung của chung cư, căn hộ. Tuy nhiên, việc bàn giao này trên thực tế thường diễn ra 1 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 1 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, [28] ông Cẩm 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” [15] 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 khống 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:

Đề 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 [29]

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

3.3. 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 [16].

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 [6, Điều 6]

Tuy nhiên, đối với các phần hay xảy ra tranh chấp như phí dịch vụ thì thường được để 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”* [16]. 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 1 trong những chủ sở hữu của 1 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 ...[16]

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 1 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.

Chương 4

TỔNG KẾT VÀ KIẾN NGHỊ

4.1. Tổng kết

Những năm qua, chung cư đã trở thành loại hình nhà ở phổ biến ở các đô thị và đang ngày càng phát triển đa dạng, kèm theo đó là hàng loạt các tranh chấp liên quan đến việc mua bán căn hộ chung cư như đã phân tích ở chương II và chương III. Báo điện tử nguoiduatin.vn đăng tải bài viết 13 tranh chấp điển hình tại chung cư hồi 23:53 PM ngày 27.12.2012 [32] ghi nhận ý kiến của luật sư Trần Vũ Hải và luật sư Nguyễn Thị Bảo Ngọc về xung quanh việc sở hữu và sử dụng nhà chung cư có 13 loại tranh chấp điển hình. Đây là kết quả bằng các nghiên cứu và khảo sát riêng của 2 vị luật sư này về các loại tranh chấp điển hình về chung cư, như sau:

1. Chủ đầu tư chưa đủ điều kiện nhưng vẫn huy động vốn, khách hàng đòi lại tiền, chủ đầu tư không có khả năng hoặc không muốn hoàn trả.
2. Chủ đầu tư đã khởi công dự án, nhưng chậm tiến độ dẫn đến việc khách hàng đòi hủy bỏ hợp đồng hoặc đòi giảm giá tiền.
3. Khi giá nhà đất trên thị trường tăng, chủ đầu tư đòi khách hàng trả thêm tiền mới giao nhà.
4. Chủ đầu tư niêm yết giá bằng USD, khách hàng phản đối, chủ đầu tư không giao nhà, hoặc khách hàng đòi hủy hợp đồng.
5. Khách hàng không chịu trả tiền đúng tiến độ, chủ đầu tư lâm vào tình trạng khó khăn tài chính, chậm tiến độ.
6. Chung cư, căn hộ không đạt chất lượng so với cam kết khiến khách hàng đòi lại tiền hoặc đòi bồi thường thiệt hại.
7. Chủ đầu tư không giao giấy tờ chủ quyền nhà cho khách hàng theo cam kết và theo luật định.

8. Tranh chấp liên quan đến việc xác định nghĩa vụ và mức nộp tiền sử dụng đất.

9. Tranh chấp về phí quản lý và cách thức quản lý chung cư.

10. Tranh chấp về phần diện tích sử dụng chung giữa chủ đầu tư và người sở hữu căn hộ.

11. Tranh chấp về các vấn đề bảo trì, bảo hành chất.

12. Tranh chấp về việc cung cấp dịch vụ độc quyền.

13. Tranh chấp liên quan đến cải tạo, phá dỡ chung cư cũ [22].

Vấn đề là với rất nhiều loại tranh chấp như vậy nhưng cơ sở pháp lý để xử lý hiện không đầy đủ, dẫn tới việc hầu hết các tranh chấp không thể giải quyết được một cách thỏa đáng. Một trong những nguyên nhân là do hiện tại, pháp luật Việt Nam có nhiều văn bản có thể điều chỉnh quan hệ giao dịch liên quan đến chung cư như Bộ luật Dân sự, Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, Luật Hợp tác xã, Luật Trọng tài và những văn bản hướng dẫn luật này. Song, lại chưa có những chế tài đủ mạnh để điều chỉnh các mối quan hệ phức tạp trong loại hình nhà ở này. Việc có nhiều văn bản cùng quy định 1 lúc sẽ dẫn đến tình trạng thừa thiếu, chồng chéo, mâu thuẫn và có những điểm chỉ quy định sơ sài, ví dụ: Khái niệm nhà chung cư vẫn tồn tại một cách khá sơ sài trong Luật Nhà ở năm 2005 và việc thực thi pháp luật trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư thời gian qua còn quá nhiều khoảng trống.

Luật Nhà ở chỉ quy định chung chung:

Nhà chung cư là nhà ở có từ 2 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 [34, Điều 70].

Việc vận hành và quản lý nhà chung cư thì phó thác toàn bộ cho ban quản trị nhà chung cư – người đại diện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng nhà chung cư [34, Điều 71]. Trong khi đó, tổ chức này không có những quyền năng cần thiết để thực thi các nhiệm vụ quản lý và vận hành toà nhà và điều chỉnh các mối quan hệ trong nhà chung cư.

Trên thực tế, việc quản lý nhà chung cư thời gian qua hầu như tự phát, nơi nào tự thỏa thuận được với nhau, thì thành lập được ban quản trị. Nhiều nơi không có ban quản trị, các hộ gia đình mạnh ai nấy làm. Cũng do thiếu các quy định pháp luật cần thiết, mỗi khi có tranh chấp giữa chủ đầu tư toà nhà và người mua căn hộ, hoặc giữa các cư dân trong chung cư, việc giải quyết rất phức tạp.

Một khúc mắc lớn tại nhiều chung cư hiện nay là sự không rõ ràng về sở hữu chung, sở hữu riêng. Quy định về sở hữu chung – riêng tại nhà chung cư có được nhắc đến tại khoản 2, 3, Điều 70, Luật Nhà ở năm 2005, nhưng chưa cụ thể và không có bất kỳ chế tài nào được đề cập nếu các bên không tuân thủ các quy định. Hệ quả là, các bên (chủ đầu tư và người mua nhà) đều đưa ra những lý lẽ có lợi cho mình mỗi khi xảy ra tranh chấp. Việc xử lý những tranh chấp dạng này đến nay hầu như bị bế tắc.

Chính vì những sự khúc mắc trên nêu trên của pháp luật mà thời gian vừa qua, tại một số địa phương, nhiều dự án chung cư đã liên tục xảy ra các trường hợp khiếu kiện, tranh chấp, điển hình như tranh chấp về phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng, về mức phí dịch vụ, về việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư... như hàng loạt vụ tranh chấp giữa chủ đầu tư với khách mua nhà tại các dự án, như tại Hà Nội có các Dự án The Manor (Mỹ Đình, Từ Liêm), Hanoi Golden Westlake (Hoàng Hoa Thám, Ba Đình), Sky City Tower (88 – Láng Hạ, Đống Đa)... đang là những câu chuyện chưa có hồi kết.

Trước sự phức tạp của vấn đề, Bộ Xây dựng đã có công văn đề nghị UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khẩn trương chỉ đạo Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương tăng cường phổ biến, tuyên truyền các quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD, Thông tư số 37/2009/TT-BXD, Thông tư số 16/2010/TT-BXD, Thông tư số 03/2014/TT-BXD, Thông tư số 05/2014/TT-BXD và các văn bản có liên quan đến việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư. Trong đó nhấn mạnh nội dung về việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư, thành lập Ban quản trị nhà chung cư, coi đó như những cơ chế để có thể hạn chế tranh chấp và đồng thời nhanh chóng xử lý khi tranh chấp xảy ra.

Công văn này cũng yêu cầu các địa phương chủ động giải quyết các vướng mắc, các khiếu kiện, tranh chấp phát sinh trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành để hạn chế tình trạng khiếu kiện kéo dài, vượt cấp lên các cơ quan Trung ương. Đối với những hành vi vi phạm quy định của pháp luật thì cần xử lý nghiêm theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý nhằm thiết lập trật tự, kỷ cương trong quản lý sử dụng nhà ở chung cư trên địa bàn.

Cũng nhằm giảm thiểu những tranh chấp tại các nhà chung cư, UBND TP. Hà Nội – nơi tập trung nhiều Nhà chung cư và có nhu cầu sử dụng nhà chung cư lớn nhất cả nước vừa công bố khung phí dịch vụ nhà chung cư mới. Theo quyết định này, giá dịch vụ chung cư đối với nhà không có thang máy dao động từ 450 – 5.000 đồng/m². Trong khi đó, nhà chung cư có thang máy, phí dịch vụ dao động từ 800 – 16.500 đồng/m². Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 16/6/2014 và được áp dụng trong 1 năm.

Tuy nhiên, tất cả những động thái trên có lẽ khó giải quyết tận gốc những tranh chấp “muôn hình vạn trạng” tại khu chung cư. Đơn cử như tranh chấp tại một dự án chung cư về việc cư dân không đồng tình với việc chủ đầu

tư lấy đất vườn hoa để cho thuê mở nhà hàng, trong khi chủ đầu tư lại cho rằng đó là quyền của chủ đầu tư.

Thiếu những quy định cụ thể để điều chỉnh các mối quan hệ trong việc đầu tư, xây dựng, quản lý, vận hành và sử dụng nhà chung cư đang là nguồn cơn của những mâu thuẫn xảy ra liên tiếp giữa chủ đầu tư và người mua nhà chung cư thời gian vừa qua. Mâu thuẫn này tích tụ theo thời gian và tạo nên định kiến không tốt về loại hình nhà ở này. Về lâu dài, những bất cập đó cản trở việc triển khai chiến lược phát triển nhà ở đến năm 2020 của Chính phủ.

4.2. Một số kiến nghị

Hiện tại, việc giải quyết các tranh chấp liên quan hoặc phát sinh sau khi ký Hợp đồng mua bán nhà chung cư, các bên thường tự giải quyết với nhau tuy nhiên thông thường khách hàng mua căn hộ ở thế bất lợi. Đối với những trường hợp xảy ra tranh chấp giữa chủ đầu tư và người mua thì ngay cả khi người mua liên kết với nhau gây sức ép cho chủ đầu tư cũng chỉ có số kết quả nhất định mà không giải quyết được dứt điểm các vấn đề. Do đó, các mâu thuẫn, khiếu nại, kiện tụng vẫn đang diễn ra rất gay gắt, thậm chí việc biểu tình ở các Nhà chung cư (trong đó có những nhà chung cư cao cấp như Keangnam) đang ngày một phát triển mạnh nhưng kết quả dường như không đạt được. Còn chưa tính đến các trường hợp người mua thông các hợp đồng góp vốn, hợp đồng ủy thác với đối tượng mua là chung cư dự án thì rủi ro rất lớn mà khi tranh chấp, thiệt hại luôn nghiêng về phía người mua do hợp đồng mua bán bị hủy.

Do đó, để gỡ nút thắt, việc xây dựng một bộ luật về nhà chung cư đang là đòi hỏi bức thiết từ thực tế cuộc sống. Tuy nhiên, thay vì đề xuất các ý kiến mạnh mẽ trong việc xây dựng Luật Chung cư thì nhiều ý kiến “góp nhặt” liên quan đến nhà chung cư lại được đẩy dồn vào sửa đổi Luật Nhà ở. Thiết nghĩ, vấn đề cần thiết là phải xây dựng Luật Chung cư riêng rẽ để quy

định đầy đủ các vấn đề liên quan đến nhà chung cư từ vấn đề đầu tư, hợp đồng đến vấn đề sử dụng, quản lý. Đặc biệt, có quy định thì phải có cơ chế xử phạt, phải có các chế tài kèm theo thì các quy định mới được tôn trọng. Sau đây là 1 số kiến nghị cá nhân đồng tình được tổng hợp, nghiên cứu tham khảo từ nhiều ý kiến có liên quan đến các vấn đề tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư như sau:

4.2.1. Vấn đề liên quan đến 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

4.2.2. Các vấn đề liên quan đến quy định pháp luật trong việc đầu tư

- Để giúp cá nhân có thể huy động vốn trong việc đầu tư dự án nhà ở

của mình, có thể quy định về việc thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai của cá nhân. Ý kiến này được đưa ra trong Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) và cần được quy định rõ hơn nữa trong Luật chung cư, bởi mô hình này chủ yếu và điển hình trong việc mua bán căn hộ chung cư.

Việc thế chấp dự án, nhà ở hình thành trong tương lai sẽ góp phần quan trọng trong việc huy động vốn trong phát triển nhà ở. Tuy nhiên, với quy định cả hai đối tượng là chủ đầu tư và người mua cùng có quyền thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thì mặc dù có quy định trước khi bán chủ đầu tư phải giải chấp nhưng vẫn có thể dẫn đến tình trạng cả hai đối tượng cùng thế chấp một nhà ở trong dự án xây dựng. Tuy nhiên, nếu có quy định về điều kiện giải chấp trước khi bán nhà ở trong dự án thì có thể ảnh hưởng đến quyền lợi của người mua nhà vì sẽ khó được ký hợp đồng mua bán nhà ở mà chỉ là hợp đồng góp vốn. Vì vậy, cần quy định cụ thể việc góp vốn và phân biệt rõ hai hình thức huy động vốn và mua bán nhà hình thành trong tương lai.

- Quy định góp vốn, mua bán căn hộ hình thành trong tương lai phải thông qua ngân hàng. Mỗi chủ đầu tư phải mở một tài khoản duy nhất tại một ngân hàng cho mỗi dự án chung cư, để nhận các khoản góp vốn, thanh toán mua từ khách hàng. Việc giám sát sử dụng tài khoản này được trao cho ngân hàng theo nguyên tắc chủ đầu tư phải lên kế hoạch trước việc sử dụng và ngân hàng chỉ cho phép giải ngân theo kế hoạch này.

4.2.3. Các vấn đề xây dựng và trách nhiệm của chủ đầu tư trước khi vận hành chính thức Nhà chung cư

- 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.

Tuy nhiên, với các quy định mới tại Luật Nhà ở 2014, một số vấn đề, khúc mắc của pháp luật liên quan đến các vấn đề của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư như: đối tượng căn hộ dự án, các biến thái Hợp đồng ... đã được giải quyết, cụ thể:

1. Luật Nhà ở đã làm rõ các thuật ngữ được sử dụng tại Luật nhà ở 2005 như khái niệm về Nhà chung cư, khái niệm chủ sở hữu nhà chung cư; khái niệm Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư và Phần sở hữu chung của nhà chung cư. Điều đáng chú ý, khái niệm nhà ở có sẵn và nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào quy định rõ, cụ thể: *“Nhà ở có sẵn là nhà ở đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng”* và *“Nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng”*. Với khái niệm này, Luật Nhà ở đã làm rõ hơn về bản chất của tài sản hình thành trong tương lai mà không phải dẫn chiếu sang các luật khác.

2. 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.

3. 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.

4. So với Luật nhà ở 2005, 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.

5. Luật Nhà ở 2014 đã bổ sung nội dung phân 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.

6. 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 tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

7. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở được quy định tại Luật Nhà ở

2014. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, thuê mua nhà ở; đối với trường hợp mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư với người mua thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm người mua nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư.

8. Ngoài ra, Luật Nhà ở 2014 còn quy định chủ đầu tư phải được ngân hàng thương mại bảo lãnh nghĩa vụ tài chính trong trường hợp không bàn giao nhà ở đúng tiến độ đã cam kết theo hợp đồng; Chủ đầu tư chỉ được thu tiền ứng trước của khách hàng khi đã xây dựng xong móng của công trình và phải được cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh kiểm tra đủ điều kiện của nhà ở được phép bán, cho thuê mua. Đồng thời lần đầu chủ đầu tư chỉ được thu không quá 30% giá trị hợp đồng và không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, không quá 95% giá trị hợp đồng khi bên mua, thuê mua chưa được cấp giấy chứng nhận...

Từ một số điểm mới liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nêu trên, có thể thấy Luật Nhà ở 2014 có nhiều quy định chặt chẽ hơn đối với các chủ thể phát triển nhà ở, kinh doanh BĐS, đồng thời cũng có nhiều quy định nhằm bảo vệ quyền lợi của bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, những quy định này sẽ hạn chế nhiều các tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư như đã phân tích ở Chương 2 và Chương 3.

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, thiệt thòi 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 1 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 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. 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.
13. 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.
14. Công ty cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội (2014), *Hợp đồng Mua bán căn hộ Times City*, Hà Nội.
15. Công ty cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội (2014), *Hợp đồng vay vốn của Times City*, Hà Nội.
16. 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, thành phố Hà Nội*.
17. 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).
18. 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).
19. 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).

20. 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).
21. 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).
22. 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).
23. 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.
24. Học viện tư pháp (2007), *Giáo trình Luật Dân sự*, NXB Công an nhân dân.
25. Nguyễn Thị Kim Huế (2012), *Giao dịch dân sự đối với tài sản hình thành trong tương lai*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội, Hà Nội.
26. Vũ Thị Tuyết Lan (2010), *Pháp luật về nhà ở, thực trạng và giải pháp hoàn thiện*, Khóa luận tốt nghiệp, Hà Nội.
27. 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.
28. 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).
29. 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-qu-a-tham-lam-204558.bld>, 11:33 AM, (30/05/2014).

30. 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).
31. 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.
32. Quốc hội (2005), *Bộ luật dân sự, số Bộ luật 33/2005/QH11 ngày 14 tháng 06 năm 2005*, Hà Nội.
33. Quốc hội (2005), *Luật Đầu tư, số 59/2005/QH11 ngày 29/11/2005*, Hà Nội.
34. Quốc hội (2005), *Luật nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005*, Hà Nội.
35. Quốc hội (2006), *Luật Công chứng, số 82/2006/QH11 ngày 29/11/2006*, Hà Nội.
36. Quốc hội (2006), *Luật Kinh doanh bất động sản, số 63/2006/QH11 ngày 29/06/2006*, Hà Nội.
37. 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.
38. Quốc hội (2009), *Luật Bảo vệ người tiêu dùng, số 59/2010/QH12 ngày 17/11/2010*, Hà Nội.
39. 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 ngày 18 tháng 6 năm 2009*, Hà Nội.
40. Quốc hội (2013), *Dự thảo Luật Nhà ở sửa đổi lần bốn*, Hà Nội.

41. Quốc hội (2014), *Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014*, Hà Nội.
42. 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).
43. 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.
44. 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.
45. 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.
46. 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.
47. Trường Đại học Luật Hà Nội (2009), *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam*, NXB Công an nhân dân, Hà Nội.
48. Trường Đại học Luật Hà Nội (2009), *Giáo trình luật dân sự Việt Nam*, tập 1&2, NXB CAND, Hà Nội.
49. Viện Khoa học pháp lý – Bộ Tư pháp (1999), *Từ điển Luật học*, NXB Từ điển Bách khoa, Hà Nội.