

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

NGUYỄN THỊ NGỌC DUYÊN

NGHĨA VỤ CỦA CHỦ ĐẦU TƯ THEO HỢP ĐỒNG
MUA BÁN CĂN HỘ NHÀ Ở THƯƠNG MẠI
HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI
TỪ THỰC TIỄN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số: 60.38.01.07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2017

Công trình được hoàn thành tại: Học viện Khoa học xã hội
Người hướng dẫn khoa học: TS. Hồ Ngọc Hiến

Phản biện 1: PGS. TS Nguyễn Đức Minh
Viện Nhà nước và Pháp luật, Khoa Luật Học viện Khoa học
xã hội thuộc Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam

Phản biện 2: PGS.TS Nguyễn Văn Vân
Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn thạc sĩ họp
tại: Học viện Khoa học xã hội 16 giờ 30 ngày 3 tháng 5 năm 2017.

Có thể tìm hiểu luận văn tại: Thư viện Học viện Khoa học xã hội

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong những năm gần đây, trước tốc độ gia tăng rất nhanh dân số cơ học tại Thành phố Hồ Chí Minh thị trường bất động sản đã phát triển không ngừng, đáp ứng ngày càng tốt hơn nhu cầu nhà ở của thành phố hơn 10 triệu dân.

Thực tế có nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bất chấp những quy định pháp luật, lợi dụng sự mất cân đối thông tin của người mua nhà, sự bất cập của những quy định pháp luật, sự hạn chế trong quản lý, kiểm soát của các cơ quan chức năng và cả sự thiếu nghiêm minh của pháp luật để né tránh, không thực hiện đúng những nghĩa vụ của mình trong thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ với người mua nhằm tối đa hóa lợi nhuận khiến tình hình mua bán nhà ở tại Thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian qua diễn biến phức tạp, khiếu nại, tố cáo, khiếu kiện kéo dài gây ra tình trạng mất an ninh trật tự, bất ổn, mất niềm tin của người dân.

Để góp phần làm sáng tỏ những quy định của pháp luật đối với vấn đề nêu trên, tác giả chọn đề tài nghiên cứu về “*Nghĩa vụ của chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai qua thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh*” để làm luận văn tốt nghiệp Thạc sĩ Luật học, chuyên ngành Luật Kinh tế của mình.

2. Tổng quan tình hình nghiên cứu

Có nhiều sách báo, công trình nghiên cứu liên quan đến lĩnh vực hợp đồng mua bán nhà và nhà ở hình thành trong tương lai, trong quá trình học tập, nghiên cứu tác giả đã tham khảo và kế thừa kết quả một số công trình như Luận văn thạc sĩ của Hoàng Thị Phượng Nghĩa năm 2015 về “Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành

trong tương lai theo Luật Nhà ở hiện nay của Việt Nam”, Luận văn của thạc sĩ Nguyễn Thanh Đạm về “Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại từ thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh năm 2015”, Luận văn thạc sĩ về “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư - Thực trạng và giải pháp” của tác giả Hoàng Thị Thùy – trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh năm 2010...để từ đó bổ sung những thông tin mới, những thay đổi của pháp luật và nghiên cứu sâu hơn về vấn đề nghĩa vụ của chủ đầu tư trong thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai qua thực tiễn tại thành phố Hồ Chí Minh nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

Tác giả chọn đề tài này nhằm mục đích làm sáng tỏ những quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản về những nghĩa vụ cụ thể của chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai. Qua đó chỉ rõ những bất cập trong quy định của pháp luật hiện hành, cảnh báo cho người mua nhà những rủi ro trong việc mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Tác giả tập trung nghiên cứu các quy định pháp luật Việt Nam về hợp đồng, nghĩa vụ của chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán nhà ở thương mại hình thành trong tương lai, cụ thể là những quy định trong Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Luật Xây dựng năm 2014, Bộ luật dân sự 2015, Luật Kinh doanh năm 2014, Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2010.

Tất cả những vấn đề này được đặt trong không gian nghiên cứu thực tiễn hoạt động của thị trường căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai tại Thành phố Hồ Chí Minh trong vòng 5 năm gần đây.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Tác giả kết hợp nghiên cứu lý luận với thực tiễn qua các phương pháp như thu thập thông tin, phân tích, so sánh, tổng hợp để làm sáng tỏ những vấn đề liên quan đến quy định về nghĩa vụ của chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai tại địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài

Các vấn đề liên quan đến những quy định của pháp luật về mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai được làm sáng tỏ, tạo hành lang pháp lý an toàn, thống nhất và ổn định trong hoạt động kinh doanh bất động sản nói chung và căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai nói riêng, đồng thời qua thực tiễn TPHCM chỉ rõ những bất cập, tồn tại trong áp dụng những quy định của pháp luật nhằm cảnh báo cho người mua nhà những rủi ro pháp lý có thể xảy ra khi thực hiện những giao dịch này.

7. Cơ cấu của luận văn

Ngoài phần Mở đầu, Kết luận, Danh mục tài liệu tham khảo và Phụ lục, Nội dung của luận văn gồm 3 chương:

Chương 1: Lý luận và quy định của pháp luật về nghĩa vụ của chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai

Chương 2: Thực tiễn thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư trong hoạt động mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai tại Thành phố Hồ Chí Minh

Chương 3: Phương hướng và giải pháp hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về nghĩa vụ của chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai.

Chương 1

LÝ LUẬN VÀ QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ ĐẦU TƯ THEO HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ NHÀ Ở THƯƠNG MẠI HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

1.1. Khái niệm và đặc điểm hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

1.1.1. Khái niệm về hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở hình thành trong tương lai

Khoản 1 Điều 70 Luật Nhà ở số 56/2005/QH11, Điều 3 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014 quy định: *Nhà chung cư* là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.

Trước năm 2014 các văn bản luật chỉ đề cập đến giao dịch nhà ở có sẵn, tài sản hình thành trong tương lai chỉ được công nhận trong các giao dịch bảo đảm, tuy nhiên, Điều 108 Bộ Luật Dân Sự năm 2015 (có hiệu lực từ 01/01/2017) đã thể chế cụ thể hơn: tài sản hình thành trong tương lai gồm tài sản chưa hình thành hoặc tài sản đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch, vì vậy đây là một loại tài sản mang tính đặc thù.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Luật Nhà ở năm 2014 đã công nhận đây là đối tượng được giao dịch trên thị trường.

Do chưa có khái niệm cụ thể về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai nên căn cứ vào Điều 430 BLDS 2015 tác giả đưa ra khái niệm Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình

thành trong tương lai là văn bản thỏa thuận giữa bên mua và bên bán với nội dung và hình thức do pháp luật quy định, theo đó bên bán có nghĩa vụ chuyển giao căn hộ và quyền sở hữu căn hộ hình thành trong tương lai cho bên mua tương ứng với thời điểm được ghi trong văn bản, bên mua có nghĩa vụ trả tiền cho bên bán đúng thời gian, địa điểm, theo phương thức mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng.

1.1.2. Đặc điểm của hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở hình thành trong tương lai

Đặc điểm chung: mang tính thỏa thuận, tính song vụ, có đền bù và là hợp đồng chuyển giao quyền sở hữu.

Đặc điểm riêng của hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai:

Thứ nhất, về đối tượng: là căn hộ chung cư thương mại hình thành trong tương lai, quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 (tính hợp pháp và tính rõ ràng)

Thứ hai, về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng:

Điều kiện đối với bên bán: phải thực hiện đúng theo Điều 21 Luật Nhà ở 2014, Khoản 1 Điều 3 Luật Đầu tư (Luật 67/2014/QH13) và Khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Điều 3 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP

Điều kiện đối với bên mua: phải có đủ năng lực hành vi dân sự theo Điều 17, Điều 20 Bộ Luật Dân Sự 2005 (Điều 19, Điều 20 Bộ Luật Dân Sự 2015) , đồng thời thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở theo pháp luật Việt Nam.

Thứ ba, Về hình thức hợp đồng

Hợp đồng phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực (Điều 450 Bộ Luật Dân sự năm 2005, Điều 122 Luật Nhà

ở 2014 và Điều 430 Bộ luật dân sự 2015, Khoản 2 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014), phải đăng ký hợp đồng theo mẫu tại Sở Công thương hoặc Cục Quản lý cạnh tranh (thuộc Bộ Công thương).

1.2. Pháp luật quy định nghĩa vụ của chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai:

Nghĩa vụ của chủ đầu tư được quy định tại Điều 451 Bộ Luật Dân Sự 2005 và được quy định cụ thể tại Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và Luật Nhà ở 2014.

1.2.1. Nghĩa vụ chung của chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai

Chủ đầu tư phải có trách nhiệm trong việc tạo lập nhà ở như lập, triển khai dự án đúng quy định; ký quỹ thực hiện dự án; đóng tiền bảo đảm giao dịch cũng như bảo đảm năng lực tài chính thực hiện dự án, thực hiện dự án theo đúng quy hoạch, nội dung quyết định chủ trương đầu tư, đúng thiết kế và đúng tiến độ của dự án. Ngoài ra, việc dành một phần đất trong dự án phát triển nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội.

1.2.2. Nghĩa vụ đặc thù của chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai

1.2.2.1. Nghĩa vụ cung cấp thông tin

Khoản 1 Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định cung cấp thông tin là nghĩa vụ của bên bán, quy định trên thống nhất với Điều 442 Bộ Luật dân sự 2005 và Điều 443 Bộ Luật Dân Sự 2015 và Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

Nhưng trong mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai nghĩa vụ này đòi hỏi chủ đầu tư thực hiện suốt quá trình thực hiện hợp đồng.

1.2.2.2. Về nghĩa vụ thực hiện bảo lãnh ngân hàng

Để bảo vệ quyền lợi người mua nhà, Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Thông tư 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 của Ngân hàng nhà nước quy định và hướng dẫn cụ thể chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng.

1.2.2.3. Về nghĩa vụ giao tài sản

Nghĩa vụ này được quy định tại Khoản 4 Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 “Giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng”.

1.2.2.4. Về nghĩa vụ chuyển giao quyền sở hữu

Việc chuyển giao nhà ở trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư còn gắn liền với việc chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng đất. Khoản 7 Điều 26 Luật Nhà ở 2014 và khoản 4 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đều quy định đó là trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại Tuy nhiên thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu lại vô cùng phức tạp liên quan đến hồ sơ pháp lý của dự án , đến nghĩa vụ tài chính với nhà nước, đến việc giải chấp tài sản thế chấp nhân hàng hay đến việc thanh toán của

người mua nhà ... Trên thực tế nghĩa vụ này còn chậm thực hiện gây nhiều bức xúc cho người mua.

1.2.2.5. Về nghĩa vụ sử dụng tiền ứng trước đúng mục đích

Điều 69 Luật Nhà ở năm 2014 quy định vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại nhưng để tránh tình trạng chủ đầu tư sử dụng tùy tiện nguồn vốn huy động không nhằm mục đích thực hiện dự án, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 đã ban hành khoản 5 Điều 8 quy định cấm hành vi huy động, chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng không đúng mục đích theo cam kết.

1.2.2.6. Nghĩa vụ bàn giao phí bảo trì phân sở hữu chung cho Ban Quản trị

Bảo trì nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 86 Luật Nhà ở năm 2014. Đồng thời, Điều 36 Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng cũng cụ thể hóa trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc thu, lập tài khoản tạm gửi và bàn giao phí bảo trì phân sở hữu chung cho Ban Quản trị.

1.2.2.7. Nghĩa vụ bảo hành công trình xây dựng

Nghĩa vụ bảo hành nhà ở, bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán được quy định tại Điều 85 Luật nhà ở 2014 và Điều 20 và khoản 5 Điều 22 Luật kinh doanh bất động sản 2014.

1.2.2.8. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật

Theo điểm b Khoản 1 Điều 2 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê. Song song, tại khoản 7 Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã quy định bên bán nhà, công trình

xây dựng có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Như vậy, với quy định về những loại giấy tờ trong khoản 1 Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ yêu cầu phải có chứng từ về thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Kết luận Chương 1

Pháp luật về nghĩa vụ của chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai là phần cốt lõi trong chế định hợp đồng mua bán nhà ở, được quy định ở nhiều văn bản pháp luật tuy nhiên còn rã rác, chưa nhất quán và còn nhiều thay đổi gây nhiều khó khăn cho phía người mua nhà, làm phát sinh nhiều vấn đề mà pháp luật chưa dự liệu đầy đủ, phát sinh mâu thuẫn giữa chủ đầu tư và người mua nhà.

Chương 2

THỰC TIỄN THỰC HIỆN NGHĨA VỤ CỦA CHỦ ĐẦU TƯ TRONG HOẠT ĐỘNG MUA BÁN CĂN HỘ NHÀ Ở THƯƠNG MẠI HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

2.1. Thực trạng về mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai tại Thành phố Hồ Chí Minh

2.1.1. Tình hình mua bán căn hộ chung cư thương mại hình thành trong tương lai tại Thành phố Hồ Chí Minh

Nhu cầu về nhà ở tại Thành phố Hồ Chí Minh

Dự báo năm 2020 quy mô dân số Thành phố Hồ Chí Minh có thể lên đến trên 12 triệu dân, mỗi năm Thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 50.000 cặp vợ chồng trẻ kết hôn và cần nhà ở, 476,000 hộ chưa có nhà trong đó có 20,000 hộ công chức, viên chức. Ngoài ra, lượng dân nhập cư vào Thành phố ngày càng lớn cần có nhà ở chưa kể đến số lượng sinh viên ra trường hằng năm có nhu cầu ở lại thành phố làm việc khá cao, vấn đề đặt ra hiện nay, Thành phố Hồ Chí Minh phải làm thế nào giải quyết vấn đề nhà ở trước nhu cầu quá lớn cho người dân vừa đảm bảo quy hoạch đô thị hài hòa?

Tình hình mua bán căn hộ chung cư thương mại hình thành trong tương lai tại Thành phố Hồ Chí Minh

Thị trường nhà ở thương mại hình thành trong tương lai diễn ra sôi động vì nhu cầu của người dân và nhu cầu đầu tư kinh doanh, thu hút dòng kiều hối và giới đầu tư nước ngoài.

Việc phát triển hạ tầng, kết nối các địa phương vệ tinh Lái Thiêu, Dĩ An, Tây Ninh, Long An, Nhơn Trạch tạo đà cho thị trường bất động sản phát triển nhằm mục tiêu dẫn dân và đáp ứng nhu cầu

nhà ở cho một bộ phận dân nhập cư và người lao động nghèo, hình thành các khu đô thị đa trung tâm.

Tình hình thị trường bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh (theo Báo cáo thường niên của Hiệp hội bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh)

Năm 2015 toàn Thành phố Hồ Chí Minh có 1244 chung cư, trong đó 1.037 chung cư đã đưa vào sử dụng và cũng năm này thành phố chào đón 41.787 căn hộ từ 78 dự án. Những con số bán hàng ấn tượng trong năm 2015 (tiêu thụ 36.160 căn trong đó người mua lẻ đạt 33.358 căn hộ) và nửa đầu năm 2016 bán được 16.800 căn và dự đoán trong 3 năm tới, lượng nhà chung cư trên thị trường có thể sẽ tăng lên 74%. Năm 2016, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đã công bố 60 dự án nhà ở thương mại hình thành trong tương lai đủ điều kiện để bán, cho thuê với tổng số 28.341 căn hộ thuộc 47 dự án căn hộ, 917 căn thuộc 8 dự án nhà phố và 317 căn thuộc 5 dự án biệt thự, tổng giá trị huy động vốn lên đến 30.542 tỉ đồng. Đồng thời dự kiến năm 2017 Thành phố Hồ Chí Minh sẽ mở bán 43.861 căn hộ.

2.1.2. Tình hình thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai tại Thành phố Hồ Chí Minh

2.1.2.1. Những nghĩa vụ được thực hiện đầy đủ

Các chủ đầu tư thực hiện đầy đủ thủ tục pháp lý dự án, thủ tục mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai theo Điều 12 Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

Về thủ tục mua bán, Điều 120 Luật Nhà ở năm 2014 quy định phải lập hợp đồng với đầy đủ nội dung theo Điều 121 Luật này, đồng thời chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có

thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho bên mua, bên thuê mua.

2.1.2.2. Những nghĩa vụ bị vi phạm phổ biến trong hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai

Sử dụng vốn huy động không đúng quy định, sai mục đích

Không minh bạch thông tin về thế chấp dự án, về những hạn chế về quyền sở hữu, về tiến độ dự án...

Chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ giao nhà đúng thời hạn

Không thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu và làm giấy tờ nhà cho người mua

Giao nhà không đúng cam kết: về thiết kế, về diện tích, về chất lượng, chủng loại nguyên vật liệu, về trang trí nội thất...

Không đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ khi bàn giao nhà cho người mua

Không bàn giao phí bảo trì phần sở hữu chung cho Ban quản trị chung cư

2.2. Tình hình xử lý những vi phạm của chủ đầu tư

Việc vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của chủ đầu tư khiến khiếu nại, khiếu kiện kéo dài, gây mất an ninh trật tự. Tuy nhiên với nhu cầu cấp bách về nhà ở, những vi phạm về những nghĩa vụ nêu trên đã được giải quyết bằng nhiều cách:

2.2.1. Thương lượng, hòa giải với chủ đầu tư

Thương lượng là cách thức phổ biến nhất được áp dụng trong thời gian qua trong việc giải quyết mâu thuẫn giữa người mua căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai với các chủ đầu tư. Tuy nhiên, giải pháp này chỉ đạt hiệu quả khi áp dụng cho những mâu thuẫn nhỏ, đơn lẻ và chủ đầu tư có thiện ý khắc phục. Với những vụ

việc phức tạp, chủ đầu tư chây ì, thì phương pháp này không phù hợp vì không có chế tài hay một sự ràng buộc trách nhiệm nào cả.

Việc hòa giải còn được tiến hành như một thủ tục của quy trình xét xử tòa án.

Nhà nước khuyến khích áp dụng các phương pháp này nhằm hóa giải những mâu thuẫn giữa các bên trong quan hệ giao dịch vừa tiết kiệm chi phí vừa bảo vệ danh dự, uy tín của nhau.

2.2.2. Khiếu nại tới cơ quan có thẩm quyền

Ủy ban nhân dân, Công an, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên- Môi trường... có nhiều đóng góp quan trọng trong giải quyết khiếu nại cho người dân. Sở Xây dựng TP HCM cho biết hiện sở đang nhận khiếu nại của cư dân 62 chung cư với khoảng 12 loại tranh chấp trong đó, tranh chấp nhiều nhất là diện tích sở hữu chung - riêng.

2.2.3 Khởi kiện ra tòa án các cấp

Khởi kiện là bước cuối cùng mà khách hàng mua căn hộ chung cư chọn ... Song, thủ tục tố tụng Tòa án rất chặt chẽ, phức tạp, tốn nhiều chi phí lẫn thời gian để thu thập thông tin và trải qua các cấp xét xử sơ thẩm, phúc thẩm và đôi khi cả thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm, bù lại phương pháp giải quyết tranh chấp này có tính khả thi cao hơn.

Theo các thẩm phán tại TPHCM mua bán tài sản hình thành trong tương lai là một dạng giao dịch rất mới, chỉ được ghi nhận kể từ Luật Nhà ở 2014, Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Vì vậy, khi phát sinh tranh chấp, do chưa có hướng dẫn để giải quyết nên các thẩm phán còn rất lúng túng để áp dụng luật.

2.3. Những tồn tại và hạn chế từ pháp luật và thực tiễn đối với nghĩa vụ của chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai

Bất cập về quy định ký kết hợp đồng

Tình trạng chủ đầu tư huy động vốn bằng hình thức ký Hợp đồng hứa mua, hứa bán, Hợp đồng đặt cọc hay Hợp đồng vay khá phổ biến vì Luật Kinh doanh bất động sản 2014 không quy định điều kiện đối với Hợp đồng hứa mua hứa bán, đặt cọc. Lợi dụng sơ hở này nhiều chủ đầu tư vận dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về vấn đề đặt cọc để huy động vốn của người mua nhà.

Bất cập về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Thành phố còn tồn một lượng lớn căn hộ chung cư chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người dân vì lý do chủ đầu tư có sai phạm về thủ tục xây dựng hay vi phạm nghĩa vụ về tài chính với Nhà nước dù người dân đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính của mình theo hợp đồng mua bán.

Bất cập về quy định sử dụng hợp đồng theo mẫu

Theo số liệu báo cáo từ Cục quản lý cạnh tranh, việc đăng ký hợp đồng theo mẫu của chủ đầu tư đã được thực hiện từ năm 2012 nhưng kết quả chưa cao so với tình hình mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đang sôi động như hiện nay.

Bất cập về quy định thực hiện bảo lãnh của ngân hàng đối với nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư với người mua căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai khi chủ đầu tư chậm giao nhà:

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (có hiệu lực từ ngày 1-7-2015) và thông tư 07/2015/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước buộc các dự án bất động sản phải được ngân hàng thương mại bảo lãnh tài chính. Hiện có 33 ngân hàng thương mại đủ điều kiện bảo

lãnh cho hoạt động kinh doanh bất động sản, nhưng tình trạng người mua nhà bị chủ đầu tư lừa đảo hay chiếm dụng tiền ứng trước mà không thực hiện nghĩa vụ giao nhà đúng hạn định vẫn xảy ra và chưa có báo cáo cụ thể tình hình thực hiện nghiệp vụ bảo lãnh và chi trả cho khách hàng từ phía các ngân hàng tại thành phố Hồ Chí Minh.

Bất cập trong xác định mục đích của hợp đồng góp vốn để giải quyết theo tranh chấp dân sự là đòi lại tài sản hay tranh chấp kinh doanh thương mại

Qua thực tế xét xử, với các tranh chấp liên quan đến hợp đồng góp vốn hay hợp đồng hợp tác đầu tư trong các dự án nhà hình thành trong tương lai, khi giải quyết đã phát sinh hai quan điểm: tranh chấp dân sự (đòi lại tài sản) hay tranh chấp kinh doanh thương mại (góp vốn để kinh doanh). Việc xác định này gây nhiều tranh cãi đòi hỏi các cấp tòa án phải xem xét để bảo vệ quyền lợi cho người mua.

Kết luận Chương 2

Hoạt động mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai tại Thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian qua diễn ra sôi động nhưng tình hình thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư vẫn còn nhiều sai phạm, phát sinh nhiều mâu thuẫn giữa chủ đầu tư và người mua. Việc xử lý những vi phạm đó trong thời gian qua còn chưa triệt để bởi nhiều lí do khác nhau.

Chương 3

PHƯƠNG HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ ĐẦU TƯ THEO HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ NHÀ Ở THƯƠNG MẠI HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ của chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai.

Một, tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến các quy định của pháp luật về công tác tạo lập, quản lý sử dụng nhà chung cư cho các chủ đầu tư;

Hai, tăng cường sự phối hợp chặt chẽ các đơn vị có liên quan như Cảnh sát phòng cháy chữa cháy thành phố, Sở Công thương, Sở Tài nguyên- Môi trường, Công an Thành phố, Ủy ban nhân dân các quận huyện trong việc kiểm tra, xử lý vi phạm trong công tác tạo lập, quản lý vận hành nhà chung cư;

Ba, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát các hoạt động của chủ đầu tư đặc biệt là tình hình thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư theo quy định của pháp luật và theo cam kết với người mua.

3.1.1. Hoàn thiện pháp luật liên quan đến nghĩa vụ của chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai

- Về trách nhiệm báo cáo định kỳ tình hình thực hiện dự án nhằm quản lý việc triển khai dự án trên thực tế

Báo cáo tình hình sử dụng tiền mua nhà ứng trước đúng mục đích, tiến độ xây dựng công trình, về chế tài khi vi phạm nghĩa vụ này.

- Về vi phạm nghĩa vụ giao nhà đúng tiến độ, cần tôn trọng

mức thỏa thuận phạt giữa các bên trong hợp đồng

Pháp luật cần có quy định cụ thể cách tính tiền phạt làm cơ sở để các bên áp dụng tránh việc áp dụng mức phạt không quá 8% giá trị phần thực hiện hợp đồng gây bất lợi cho người mua nhà khi chủ đầu tư cố tình vi phạm nghĩa vụ giao nhà đúng hạn.

- Về bàn giao phí bảo trì phần sở hữu chung

Khoản 2 Điều 43 thông tư 02/2016/BXD của Bộ Xây dựng quy định giải quyết các tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, về việc bàn giao, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư đó giải quyết hoặc khởi kiện ra Tòa án, vấn đề này cần phân quyền cho Ủy ban Quận nơi có dự án.

- Minh bạch thông tin trong quy hoạch và mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai:

Cần tăng cường công khai thông tin tại Trang tin điện tử (Website) của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, tại Ban Quản lý dự án bất động sản, tại cơ quan quản lý thị trường bất động sản cấp tỉnh.

Ngoài ra, tác giả kiến nghị thành lập một cơ quan, tổ chức đứng ra lo liệu việc thu thập, sàng lọc, đánh giá, công bố thông tin liên quan đến thị trường bất động một cách toàn diện, đầy đủ và khách quan.

3.1.2. Hoàn thiện pháp luật liên quan đến hoạt động kiểm tra, giám sát của các cơ quan chức năng đối với tình hình thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư trong hoạt động mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai

- Pháp luật cần có quy định cụ thể về hợp đồng Hứa mua, hứa bán

Tác giả kiến nghị cần giám sát chặt chẽ các hình thức huy động vốn để có biện pháp xử lý phù hợp, hạn chế chủ đầu tư lợi dụng tình trạng yếu thế của người mua nhà về nhu cầu nhà ở, về kiến thức pháp luật để chiếm dụng vốn.

- Kiểm soát chặt chẽ việc sử dụng vốn huy động

Cần có các chế tài nghiêm khắc buộc chủ đầu tư phải sử dụng vốn huy động của khách hàng đúng mục đích để hoàn thành dự án bàn giao cho khách hàng. Bên cạnh đó Tác giả kiến nghị: cho phép chủ đầu tư được huy động vốn tại thời điểm đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, dự án đã có quy hoạch chi tiết 1/500 để tránh lách luật để huy động vốn sớm.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ của chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai

Một là, Về nghĩa vụ minh bạch thông tin trong mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai

Các cơ quan quản lý Nhà nước phải phối hợp quản lý, kiểm tra, giám sát về việc công khai thông tin về tình hình quy hoạch, về tình hình cấp giấy chủ quyền, xử lý sai phạm trong xây dựng, tình hình thế chấp của dự án. Bên cạnh đó, cơ quan truyền thông có trách nhiệm đưa thông tin chính xác về dự án và cần có chế tài thật nghiêm khắc đối với những chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ này.

Hai là, Về kiểm tra, giám sát, xử lý nghiêm các vi phạm về hình thức ký kết hợp đồng khi giao dịch mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai đặc biệt là hình thức Hợp đồng đặt cọc giữ chỗ mà các chủ đầu tư áp dụng phổ biến hiện nay nhằm né tránh những quy định về điều kiện mở bán dự án

Ba là, Về giải quyết vấn đề cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ sở hữu căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai

Bốn là, Về việc đăng ký và kiểm duyệt nội dung hợp đồng theo mẫu

Năm là, về bảo lãnh ngân hàng đối với nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai

Sáu là, Về phòng chống cháy chữa cháy

Kết luận Chương 3

Trong Chương 3 tác giả đã đưa ra các Phương hướng, giải pháp, kiến nghị nhằm góp phần hoàn thiện các quy định của pháp luật về nghĩa vụ của chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai. Cụ thể cần xây dựng và hoàn thiện các quy định về nghĩa vụ minh bạch thông tin, nghĩa vụ bàn giao nhà đúng thời hạn, bàn giao đầy đủ quỹ bảo trì cho Ban Quản trị chung cư, thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu,... Bên cạnh đó cần xây dựng và hoàn thiện cơ cấu tổ chức và hoạt động của các cơ quan kiểm tra, giám sát hoạt động mua bán chung cư thương mại hình thành trong tương lai ở tất cả các khâu, các giai đoạn khác nhau để kịp thời chấn chỉnh những sai phạm. Tăng cường công tác tuyên truyền pháp luật để người dân nắm bắt và trang bị cho mình khi tham gia giao dịch mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai.

KẾT LUẬN

Từ những vấn đề nghiên cứu đã được trình bày trong luận văn, tác giả luận văn xin rút ra một số kết luận sau:

Tình hình mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai tại Thành phố Hồ Chí Minh được đánh giá là khá sôi động, có nhiều tiềm năng và tăng trưởng ổn định trong vòng hai năm qua, đã đáp ứng phần nào nhu cầu nhà ở cho người dân Thành phố vừa đáp ứng mục tiêu của chiến lược phát triển nhà ở của thành phố đến năm 2025. Tuy nhiên, qua đó nổi lên nhiều vấn đề cần khắc phục liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ của các chủ đầu tư trong thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại hình thành trong tương lai.

Vấn đề trên đã được luận văn tổng hợp, phân tích từ lý luận cơ bản đến những quy định của pháp luật hiện hành và đối chiếu với tình hình thực tiễn mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai tại Thành phố Hồ Chí Minh. Luận văn đã chỉ ra những điểm bất cập giữa pháp luật và việc áp dụng pháp luật vào thực tiễn kinh doanh bất động sản, những nghĩa vụ mà chủ đầu tư vi phạm phổ biến để từ đó đề xuất hướng hoàn thiện. Sở dĩ trong thời gian qua tình trạng vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai vẫn diễn ra dù pháp luật có nhiều quy định cụ thể, chủ yếu do hai nguyên nhân:

Thứ nhất, liên quan đến năng lực chủ đầu tư thiếu tính chuyên nghiệp, không có chiến lược phát triển lâu dài mà chỉ chụp giạt một vài dự án, nhiều chủ đầu tư không am hiểu về ngành xây dựng, về thị trường bất động sản, đầu tư theo phong trào, dẫn đến những sai phạm từ khâu xây dựng dự án đến vận hành, quản lý tòa nhà.

Thứ hai, liên quan đến năng lực quản lý nhà nước, trước đây, quy định pháp luật về xây dựng còn nhiều kẽ hở, có lúc quá mở hoặc quá chặt; đồng thời có những giai đoạn chuyển tiếp, thiếu sự kiểm soát. Bên cạnh đó, việc kiểm tra và xử lý vi phạm về xây dựng chưa nghiêm, chưa triệt để, trình độ quản lý còn hạn chế, chưa quyết liệt và theo kịp xu hướng phát triển của thị trường bất động sản, nhất là thị trường năng động như Thành phố Hồ Chí Minh.

Để khắc phục những hạn chế đó cần có sự phối hợp đồng bộ giữa các các bộ, ngành liên quan từ các khâu điều chỉnh pháp luật theo hướng tăng cường chế tài đến khâu kiểm tra, giám sát việc áp dụng pháp luật trong xây dựng và kinh doanh bất động sản, nhất là bất động sản hình thành trong tương lai trong đó có các dự án chung cư thương mại. Để có các giải pháp mạnh mẽ hơn, giải quyết triệt để các vấn đề vi phạm nghĩa vụ của chủ đầu tư, các cấp chính quyền và các ban ngành phải tiến hành lắng nghe ý kiến góp ý cho đề án phát triển thị trường bất động sản của Thành phố giai đoạn 2016-2020, định hướng đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2030, để có giải pháp giải quyết rốt ráo những vấn đề phát sinh từ thực tiễn.

Trong phạm vi giới hạn của luận văn trên cơ sở tổng hợp, phân tích đánh giá tình hình hoạt động mua bán căn hộ nhà ở thương mại hình thành trong tương lai luận văn đã làm sáng tỏ những vấn đề liên quan đến chủ đầu tư - chủ thể tích cực có nhiều đóng góp quan trọng trong công tác giải quyết nhu cầu nhà ở cho người dân thành phố. Pháp luật liên quan đến nghĩa vụ của chủ đầu tư trong mua bán căn hộ nhà ở thương mại cần sớm được hoàn thiện để thị trường kinh doanh bất động sản Thành phố ngày càng ổn định và phát triển hơn, tạo điều kiện cho chủ đầu tư phát huy vai trò năng động của mình trong công tác tạo lập và kinh doanh nhà ở cho người dân./.

