

The Saigon International
University



Khóa luận
tốt nghiệp

Thành phố Hồ Chí Minh - 2024

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP

Ngành:

Luật kinh tế quốc tế

Đề tài:

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở
THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT
VIỆT NAM**

Giảng viên hướng dẫn: ThS.
NGUYỄN THỊ QUỲNH ANH

Sinh viên:

HUYỀN THỊ THẢO VÂN

MSSV: 97382002109



**The Saigon
International
University**

Lewis Campus

Email: admission@siu.edu.vn
Website: www.siu.edu.vn

NHẬN XÉT CỦA GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN

Họ và tên sinh viên: Huỳnh Thị Thảo Vân

Họ và tên giảng viên hướng dẫn: Nguyễn Thị Quỳnh Anh

Học hàm, học vị: Thạc sĩ Nhận

xét:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

TP. HCM, ngày 13 tháng 07 năm 2024

Giảng viên hướng dẫn

LỜI CẢM ƠN

Em xin gửi lời cảm ơn chân thành đến quý thầy cô khoa Kinh doanh và Luật, Trường Đại học Quốc tế Sài Gòn, đã tạo điều kiện cho em hoàn thành chuyên đề khóa luận này.

Đặc biệt, em xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến cô Nguyễn Thị Quỳnh Anh đã dành thời gian truyền đạt kiến thức và hướng dẫn em trong quá trình nghiên cứu.

Em đã cố gắng áp dụng những kiến thức học được trong suốt thời gian học tập, cả trong và ngoài trường, để hoàn thành bài khóa luận này. Tuy nhiên, do kiến thức còn hạn chế và thiếu kinh nghiệm thực tiễn, không thể tránh khỏi những thiếu sót trong quá trình nghiên cứu và trình bày. Em rất mong nhận được sự góp ý của quý thầy cô để bài khóa luận này được hoàn thiện hơn.

LỜI CAM ĐOAN

Tôi tên: Huỳnh Thị Thảo Vân,

MSSV: 97382002109

Tôi cam đoan: Khóa luận tốt nghiệp này là sản phẩm của nghiên cứu cá nhân của tôi, được thực hiện dưới sự hướng dẫn chuyên môn của Thạc sĩ Nguyễn Thị Quỳnh Anh, đảm bảo tính trung thực và tuân thủ các quy định về trích dẫn và chú thích tài liệu tham khảo. Tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm về những cam kết này.

TP HCM, ngày 13 tháng 07 năm 2024

Sinh viên thực hiện

HUỲNH THỊ THẢO VÂN

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

CHỮ VIẾT TẮT	NỘI DUNG ĐƯỢC VIẾT TẮT
BLDS	Bộ luật Dân sự
LNO	Luật Nhà ở
LKDBĐS	Luật Kinh doanh bất động sản
NĐ	Nghị định
CP	Chính phủ
BĐS	Bất động sản
TADNTC	Toà án Nhân dân tối cao
UBND	Ủy ban Nhân dân
TP.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh

MỤC LỤC

NHẬN XÉT CỦA GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN	ii
LỜI CẢM ƠN	ii
LỜI CAM ĐOAN.....	iv
DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT	v
MỤC LỤC	1
LỜI MỞ ĐẦU	3
CHƯƠNG 1: KHÁI QUÁT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở.....	8
1.1. Khái niệm hợp đồng mua bán nhà ở	8
1.2. Đặc điểm pháp lý của hợp đồng mua bán nhà ở.....	10
1.3. Một số loại hình hợp đồng mua bán nhà ở	12
1.4. So sánh hợp đồng mua bán nhà ở với các loại hợp đồng mua bán khác	13
1.5. Vai trò của hợp đồng mua bán nhà ở	15
KẾT LUẬN CHƯƠNG 1	18
CHƯƠNG 2: QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở	19
2.1. Quy định pháp luật của một số quốc gia về hợp đồng mua bán nhà ở	19
2.1.1. Quy định về hình thức của hợp đồng dân sự.....	19
2.1.2. Quy định về nội dung của hợp đồng dân sự	20
2.2. Quy định pháp luật của Việt Nam về hợp đồng mua bán nhà ở	21
2.2.1. Chủ thể của hợp đồng mua bán nhà ở	21
2.2.2. Nội dung của Hợp đồng mua bán nhà ở	24
2.2.3. Hình thức, thủ tục mua bán nhà ở.....	31
2.2.4. Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở.....	34
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2	42
CHƯƠNG 3: THỰC TIỄN VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ VỀ THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở.....	42
3.1. Thực tiễn áp dụng pháp luật hiện hành hợp đồng mua bán nhà ở.....	42
3.2. Kiến nghị sửa đổi một số điều luật liên quan đến quy định về hợp đồng mua bán nhà	48

3.2.1. Giải pháp đề xuất hoàn thiện pháp luật.....	49
3.2.2. Các nhóm hoàn thiện khác	51
KẾT LUẬN CHƯƠNG 3	53
KẾT LUẬN CHUNG.....	53

LỜI MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề tài

Hợp đồng là một công cụ pháp lý quan trọng để các cá nhân và tổ chức trao đổi lợi ích, nhằm đáp ứng các nhu cầu thiết yếu của con người. Hợp đồng đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy phát triển kinh tế, vì đây là hình thức pháp lý cơ bản cho sự trao đổi hàng hóa trong xã hội. Đặc biệt, trong bối cảnh nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa của Việt Nam hiện nay, chế định hợp đồng càng được quan tâm trong quá trình xây dựng pháp luật và thực hiện giao kết của các tổ chức, cá nhân. Trong đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những loại hợp đồng phổ biến và sôi động nhất.

Nhà ở luôn gắn liền với cuộc sống của con người, là nhu cầu không thể thiếu của mỗi cá nhân và mỗi gia đình, mang tính xã hội sâu sắc. Do đó, quyền về nhà ở luôn được ghi nhận trong Hiến pháp của hầu hết các quốc gia như một quyền cơ bản của công dân. Tại Điều 22, Điều 32, Điều 59 Hiến pháp năm 2013 (sửa đổi, bổ sung) đã có những quy định mang tính nguyên tắc chỉ đạo xuyên suốt về các vấn đề liên quan đến nhà ở¹. Để đáp ứng nhu cầu về nhà ở, mỗi cá nhân và hộ gia đình có nhiều phương thức tạo lập khác nhau như tự xây dựng, thuê nhà, nhận thừa kế, tặng cho, hoặc tham gia các giao dịch mua bán nhà ở. Vì vậy, với nhu cầu nhà ở cao trong bối cảnh một nước có mật độ dân số đông như Việt Nam, đặc biệt ở các đô thị lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, việc tạo lập nhà ở được pháp luật quy định chặt chẽ. Các quy định này ngày càng được hoàn thiện, tạo cơ sở pháp lý vững chắc cho thị trường bất động sản hình thành và phát triển theo định hướng của Nhà nước.

Thực tế thời gian gần đây, các hợp đồng mua bán nhà ở diễn ra với nhiều hình thức phức tạp và tình trạng không tuân thủ quy định pháp luật xảy ra phổ biến, dẫn đến gia tăng tranh chấp tại tòa án. Điều này ảnh hưởng lớn đến sự phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh trật tự, cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia. Tranh chấp phát sinh chủ yếu do thiếu hiểu biết về pháp luật và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, cùng với sự bất cập trong các quy định pháp luật và thực thi chưa thống nhất.

Mặc dù vậy, do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan, nhiều chủ thể tham gia quan hệ mua bán nhà không thực hiện hoặc thực hiện không đúng các quy định pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở, dẫn đến nhiều tranh chấp xảy ra, làm cho các giao dịch mua bán nhà vốn phức tạp lại càng thêm phức tạp. Do đó, đề tài "**Một số vấn đề về hợp**

¹ Nguyễn Mạnh Hà, “Cụ thể hóa các quy định của Hiến pháp 2013 về nhà ở”, Báo Điện tử Chính phủ, 2014.

đồng mua bán nhà ở theo pháp luật Việt Nam" được nghiên cứu dựa trên cơ sở lý luận và thực tiễn. Từ đó, đề xuất các kiến nghị sửa đổi, bổ sung để hoàn thiện các quy định pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở, tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường bất động sản ở công ty nói riêng và cả nước nói chung được phát triển lành mạnh.

2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

2.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích cơ bản nhất của đề tài là xác định những điểm phù hợp và chưa phù hợp của chính sách pháp luật về nhà ở đối với thực tiễn. Trên cơ sở đó, nghiên cứu sẽ đưa ra những đánh giá khách quan và toàn diện về các quy định hiện hành, chỉ ra những điểm mạnh cũng như những bất cập và thiếu sót trong việc thực thi. Việc xác định các vấn đề này là nền tảng quan trọng để đóng góp ý kiến cho quá trình hoàn thiện hệ thống pháp luật về nhà ở.

Ngoài ra, nghiên cứu còn đề xuất các giải pháp thiết thực và khả thi cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Những giải pháp này không chỉ nhằm giải quyết hiệu quả các tranh chấp phát sinh trong thực tiễn mà còn góp phần tạo lập một môi trường pháp lý minh bạch, ổn định và công bằng. Điều này đặc biệt quan trọng trong bối cảnh thị trường nhà đất ngày càng phát triển và phức tạp, yêu cầu có một khung pháp lý vững chắc để điều tiết và bảo vệ quyền lợi của các bên liên quan. Hơn nữa, việc đóng góp ý kiến cho quá trình xây dựng và hoàn thiện chính sách pháp luật về nhà ở còn nhằm định hướng đúng đắn cho sự phát triển của thị trường này. Một chính sách pháp luật hiệu quả sẽ giúp thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường nhà đất, tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động kinh doanh, đầu tư và nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

Cuối cùng, nghiên cứu cũng hướng tới việc nâng cao vai trò quản lý của Nhà nước trong lĩnh vực nhà ở. Một hệ thống pháp luật hoàn chỉnh và phù hợp sẽ giúp Nhà nước thực hiện tốt hơn chức năng quản lý và giám sát, đảm bảo sự công bằng và minh bạch trong các hoạt động liên quan đến nhà ở. Đồng thời, nó cũng giúp tăng cường sự tin tưởng của người dân và các nhà đầu tư vào các chính sách và quy định của Nhà nước, góp phần ổn định và phát triển thị trường nhà đất.

2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được mục tiêu nghiên cứu, cần thực hiện một số nhiệm vụ sau:

Thứ nhất, nghiên cứu cần dựa trên các nền tảng pháp lý hiện hành như Hiến pháp sửa đổi năm 2013, Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 và các văn bản pháp luật liên quan khác. Trên cơ sở này, bài báo cáo sẽ làm rõ nội dung các quy định pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở từ góc độ lý luận.

Việc này bao gồm việc phân tích chi tiết các điều khoản, điều kiện và các quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng mua bán nhà ở.

Thứ hai, tập trung vào việc nghiên cứu thực trạng áp dụng và đánh giá hiệu quả của các quy định pháp luật hiện hành về hợp đồng dân sự và hợp đồng mua bán nhà ở. Điều này bao gồm việc phân tích các tình huống thực tế, thống kê các vụ việc liên quan và đánh giá mức độ tuân thủ, cũng như hiệu quả thực thi của các quy định này. Đặc biệt, nghiên cứu sẽ đi sâu vào việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng mua bán nhà ở khi nó trở nên vô hiệu, bao gồm các phương thức giải quyết tranh chấp và các biện pháp bảo vệ quyền lợi của các bên liên quan.

Thứ ba, dựa trên những phân tích và đánh giá từ hai nhiệm vụ trên, nghiên cứu sẽ đề xuất các định hướng, giải pháp và kiến nghị nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở. Các đề xuất này sẽ dựa trên việc nhận diện các bất cập và hạn chế trong quy định hiện hành, đồng thời đưa ra các biện pháp cụ thể để cải thiện và nâng cao hiệu quả của hệ thống pháp luật. Mục tiêu là đóng góp vào việc xây dựng một khung pháp lý rõ ràng, minh bạch và hiệu quả hơn, đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng mua bán nhà ở được bảo vệ một cách công bằng và hợp lý.

3. Phạm vi và đối tượng nghiên cứu

3.1. Phạm vi nghiên cứu

Đề tài "***Một số vấn đề về hợp đồng mua bán nhà ở theo pháp luật Việt Nam***" mang tính chất phức tạp và bao quát nhiều khía cạnh, đòi hỏi sự nghiên cứu sâu rộng và kỹ lưỡng. Trong khuôn khổ của một khóa luận tốt nghiệp, tác giả hướng đến việc tập trung nghiên cứu các cơ sở lý luận và thực tiễn, nhằm đánh giá một cách khách quan và toàn diện về tình hình hiện tại của các quy định pháp luật liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở.

Cụ thể, nghiên cứu này sẽ đi sâu vào phân tích các nội dung chính và cơ bản của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở. Điều này bao gồm việc nghiên cứu đối tượng của hợp đồng, hình thức hợp đồng và các thủ tục mua bán nhà ở theo quy định hiện hành. Qua đó, sẽ đánh giá tình trạng hiện tại của việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở trong thời gian qua. Từ những phân tích này, tác giả sẽ đề xuất các giải pháp và phương hướng nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở. Mục tiêu là tạo ra một khung pháp lý rõ ràng, minh bạch và hiệu quả hơn, đáp ứng được nhu cầu và thực tiễn của thị trường bất động sản trong giai đoạn hiện nay và tương lai. Bằng cách nghiên cứu các quy định hiện hành, phân tích thực trạng áp dụng pháp luật và đề xuất các giải pháp cải thiện, khóa luận này không chỉ góp phần làm sáng

tỏ những vấn đề còn tồn đọng mà còn đưa ra những định hướng hữu ích cho việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở tại Việt Nam.

3.2. Đối tượng nghiên cứu

Thứ nhất, nghiên cứu sẽ tập trung vào các quy định pháp luật hiện hành trong Bộ luật Dân sự 2015, Luật Nhà ở 2014, Luật kinh doanh Bất động sản 2014 và các văn bản pháp luật liên quan khác, bao gồm các điều khoản về quyền và nghĩa vụ của các bên, yêu cầu về hình thức và nội dung của hợp đồng và các quy định về hiệu lực cũng như điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở.

Thứ hai, nghiên cứu sẽ phân tích các vụ việc thực tế, các bản án và quyết định của tòa án liên quan để làm rõ cách thức áp dụng các quy định pháp luật và giải quyết các tranh chấp phát sinh. Bên cạnh đó, các vấn đề lý luận cơ bản về hợp đồng mua bán nhà ở, như khái niệm, đặc điểm và các loại hợp đồng, cũng sẽ được xem xét kỹ lưỡng. Đồng thời, nghiên cứu sẽ đánh giá mức độ hiệu quả của các quy định pháp luật hiện hành trong việc bảo vệ quyền lợi của các bên, nhận diện các bất cập và hạn chế trong thực tiễn áp dụng.

Thứ ba, từ những phân tích và đánh giá này, nghiên cứu sẽ đưa ra các đề xuất và kiến nghị nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở, góp phần nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật trong lĩnh vực này.

4. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu

4.1. Cơ sở lý luận

Bắt nguồn từ đường lối chính sách của Đảng và Nhà nước về nhà ở của Việt Nam trong giai đoạn xây dựng đất nước và phát triển nền kinh tế thị trường, có hướng xã hội chủ nghĩa. Quan điểm chỉ đạo khi xây dựng Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Nhà ở năm 2014 đã được điều chỉnh và cập nhật để phản ánh những thay đổi trong thực tiễn và đáp ứng nhu cầu phát triển của xã hội. Nội dung của các văn bản pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở và các văn bản chính sách của Nhà nước về nhà ở của Việt Nam trong thời kỳ hiện nay đang được tinh chỉnh để đáp ứng các yêu cầu mới, phù hợp với tình hình và xu hướng phát triển của đất nước.

4.2. Phương pháp nghiên cứu

Đề tài được thực hiện dựa trên cơ sở phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng, chủ nghĩa duy vật lịch sử và phép biện chứng của chủ nghĩa Mác - Lênin, cùng với tư tưởng Hồ Chí Minh về nhà nước và pháp luật. Trong quá trình nghiên cứu, tác giả khóa luận còn sử dụng nhiều phương pháp nghiên cứu khoa học cụ thể như: phương pháp phân tích và tổng hợp, phương pháp so sánh luật, phương pháp phân tích quy phạm pháp luật.

Trong Chương 1, phương pháp tổng hợp và hệ thống hóa lý thuyết được áp dụng chủ yếu nhằm khái quát và phát triển những khái niệm, đặc điểm, phân loại và một số vai trò pháp lý trong hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Chương 2 và Chương 3 sử dụng phương pháp phân tích để xem xét các quy định pháp luật hiện hành của Việt Nam liên quan đến chủ thể, nội dung, hình thức và trách nhiệm pháp lý trong hợp đồng mua bán nhà ở. Cùng với đó, phân tích một số quy định pháp luật của một số nước về hợp đồng mua bán nhà ở giúp làm rõ các quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng. Phương pháp thống kê được sử dụng chủ yếu ở Chương 3 để tổng hợp các thực trạng đang diễn ra và trình bày một số giải pháp pháp lý trong hợp đồng mua bán nhà ở.

5. Tổng quan tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Trong bối cảnh xã hội phát triển không ngừng, giao dịch mua bán nhà ở trở nên ngày càng phổ biến, bao gồm cả loại hình mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Để có cái nhìn tổng quan về loại hình giao dịch này, cần phân tích các khía cạnh cơ bản như: khái niệm về nhà ở hình thành trong tương lai; khái niệm về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai; trách nhiệm pháp lý khi giao kết hợp đồng; điều kiện về chủ thể tham gia; hình thức và nội dung của hợp đồng; hiệu lực của hợp đồng; chế tài áp dụng trong trường hợp vi phạm; và thực trạng thực hiện hợp đồng trong thực tế hiện nay.

Trong lĩnh vực hợp đồng mua bán nhà ở, nhiều công trình khoa học đã được thực hiện, góp phần đáng kể vào việc hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam, ví dụ như:

- PGS.TS. Đỗ Văn Đại, với công trình "*Pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở và việc bảo vệ quyền lợi của người mua nhà ở*", đã thực hiện một phân tích sâu sắc về các quy định pháp luật hiện hành, so sánh với quy định của một số quốc gia khác nhằm tìm ra những bài học kinh nghiệm quan trọng.
- TS. Nguyễn Thị Lan Hương, trong nghiên cứu "*Hợp đồng mua bán nhà ở: Những vấn đề lý luận và thực tiễn*" đã khai thác các vấn đề lý luận cơ bản và đi sâu vào thực tiễn áp dụng pháp luật trong các vụ tranh chấp, tại Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội.
- GS.TS. Trần Thị Thoa, với công trình "*Hợp đồng mua bán nhà ở trong pháp luật Việt Nam: Những bất cập và hướng hoàn thiện*" đã phân tích chi tiết các bất cập trong quy định hiện hành và đề xuất giải pháp cụ thể nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật.
- TS. Lê Văn Cường, trong nghiên cứu "*Hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở: Pháp luật và thực tiễn*" tập trung vào việc phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở, bao gồm các điều kiện về hình thức, nội dung và các yếu

tổ khác. Tác giả cũng đưa ra những phân tích về thực tiễn áp dụng pháp luật trong các tranh chấp liên quan đến hiệu lực của hợp đồng.

- TS. Phạm Thị Hồng với công trình "Pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế", công trình này nghiên cứu tác động của hội nhập kinh tế quốc tế đến các quy định pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở tại Việt Nam, đồng thời so sánh với các quy định pháp luật của một số quốc gia trong khu vực và trên thế giới.

- TS. Nguyễn Văn Nam, trong công trình "*Giải quyết tranh chấp trong hợp đồng mua bán nhà ở: Thực trạng và giải pháp*" đã phân tích các phương thức giải quyết tranh chấp, bao gồm trọng tài, tòa án và hòa giải và đề xuất các giải pháp nhằm cải thiện hiệu quả giải quyết tranh chấp.

Những công trình nghiên cứu trên đã tạo nền tảng vững chắc cho việc hiểu rõ hơn về pháp luật và thực tiễn áp dụng liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở tại Việt Nam. Chúng không chỉ cung cấp cơ sở lý luận vững chắc mà còn đưa ra các đề xuất cụ thể nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật, bảo vệ quyền lợi của các bên trong giao dịch mua bán nhà ở. Nhờ đó, nghiên cứu về hợp đồng mua bán nhà ở tại Việt Nam ngày càng được nâng cao, đáp ứng tốt hơn nhu cầu thực tiễn và xu hướng hội nhập quốc tế.

6. Bố cục bài khóa luận

Ngoài lời cảm ơn phần mở đầu, phần kết luận, danh mục từ viết tắt và danh mục tài liệu tham khảo, phần nội dung của bài báo cáo tốt nghiệp gồm ba chương:

Chương 1: Khái quát về hợp đồng mua bán nhà ở

Chương 2: Quy định pháp luật hiện hành về hợp đồng mua bán nhà ở

Chương 3: Thực tiễn và một số giải pháp về thi hành pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở

CHƯƠNG 1: KHÁI QUÁT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

1.1. Khái niệm hợp đồng mua bán nhà ở

Nhà ở² là một nhu cầu cơ bản và thiết yếu của mỗi cá nhân và gia đình. Trong xã hội ngày càng văn minh và phát triển, vai trò của nhà ở càng trở nên quan trọng hơn. Nhà ở

² Khoản 1, Điều 3, Luật Nhà ở 2014: "Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân".

không chỉ là một công trình kiến trúc đơn thuần nhằm đáp ứng nhu cầu sinh sống, mà còn là một biểu tượng phản ánh các giá trị văn hóa và lịch sử của một dân tộc, quốc gia và cả nhân loại. Chính vì vai trò quan trọng của nhà ở, đã trở thành đối tượng nghiên cứu của nhiều ngành khoa học khác nhau. Từ góc độ triết học, nhà ở được coi là một thực thể vật chất, đồng bộ và mang tính văn hóa. Trong lĩnh vực xã hội học, nhà ở được xem là phương tiện đáp ứng nhu cầu ở của con người. Về mặt kinh tế, nhà ở là một tài sản có giá trị lớn trong tổng tài sản quốc gia. Và từ góc độ pháp luật, nhà ở là đối tượng được điều chỉnh bởi nhiều ngành luật, trong đó có luật dân sự.

Để đáp ứng nhu cầu nhà ở, mỗi cá nhân và gia đình có thể lựa chọn nhiều phương thức khác nhau. Phổ biến nhất có thể kể đến việc tự xây dựng, thuê nhà, nhận thừa kế, tặng cho hoặc tham gia vào các giao dịch mua bán nhà. Trong đó, giao dịch mua bán nhà ở đang có xu hướng phát triển ngày càng mạnh mẽ trong xã hội hiện đại. Điều đáng lưu ý là, theo quy định của pháp luật dân sự, nhà ở được coi là một loại bất động sản quan trọng. Do đó, các giao dịch mua bán liên quan đến nhà ở được pháp luật quy định khá chặt chẽ, đòi hỏi phải đăng ký quyền sở hữu. Điều này phản ánh vai trò quan trọng của nhà ở không chỉ đối với từng cá nhân, mà còn đối với toàn bộ xã hội.

Theo Điều 385 Bộ luật Dân sự (BLDS) 2015, hợp đồng³ được định nghĩa là sự thỏa thuận giữa các bên nhằm xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự. Điều này có nghĩa rằng một hợp đồng phải có sự thỏa thuận giữa các bên, nhưng không phải mọi thỏa thuận đều là hợp đồng. Chỉ những thỏa thuận tạo ra, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự mới được coi là hợp đồng. Trong thực tế, các thỏa thuận mang tính chất giúp đỡ vô tư (như cho mượn xe) hoặc thỏa thuận xã giao (như nhận lời mời dự tiệc) không phải là hợp đồng.

Trên cơ sở khái niệm về hợp đồng, Bộ luật Dân sự 2015 đã quy định về hợp đồng mua bán tài sản tại Điều 430 và từ Điều 431 đến Điều 454. Hợp đồng mua bán nhà ở có thể được định nghĩa như sau: Đây là một thỏa thuận bằng văn bản giữa bên mua và bên bán, trong đó bên bán có nghĩa vụ chuyển giao ngôi nhà hoặc một phần của ngôi nhà và quyền sở hữu của nó cho bên mua. Bên mua trở thành chủ sở hữu của ngôi nhà hoặc phần nhà đã được chuyển giao bởi bên bán. Đồng thời, bên mua có nghĩa vụ thanh toán cho bên bán theo thời hạn, địa điểm và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở.

³ Điều 385, Bộ luật Dân sự 2015: "Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự".

1.2. Đặc điểm pháp lý của hợp đồng mua bán nhà ở

Nhà ở, đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở là một loại tài sản buộc phải đăng ký quyền sở hữu⁴. Vì thế, các vấn đề liên quan đến giao dịch mua bán nhà ở đã được quy định khá chặt chẽ trong pháp luật. Theo quy định của pháp luật, hợp đồng mua bán nhà ở là một loại hợp đồng cụ thể của hợp đồng mua bán tài sản, do đó, hợp đồng mua bán nhà ở có đầy đủ các đặc điểm của hợp đồng mua bán tài sản nói chung. Ngoài ra, hợp đồng mua bán nhà ở có những đặc điểm riêng biệt, khác với các loại hợp đồng khác bởi đối tượng của nó và chịu ảnh hưởng từ các chính sách về nhà ở của Nhà nước. Pháp luật Việt Nam và một số nước khác quy định rằng hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền và tuân theo các thủ tục pháp luật quy định. Quy định này xuất phát từ việc nhà ở là một loại bất động sản cần đăng ký quyền sở hữu, thường có giá trị lớn và mang tính xã hội sâu sắc. Đồng thời, quy định này giúp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về nhà ở. Nhà nước, thông qua việc đăng ký quyền sở hữu nhà ở và các thủ tục mà các bên mua, bán nhà phải thực hiện khi ký kết hợp đồng tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sẽ có sự đánh giá khách quan hơn về tình hình cung - cầu nhà ở. Từ những đánh giá này, Nhà nước có thể xây dựng và ban hành các chính sách về nhà ở nhằm đảm bảo người dân, đặc biệt là những người có thu nhập thấp và thuộc diện chính sách xã hội, có nhiều điều kiện thuận lợi hơn để sở hữu nhà ở.

Như vậy, hợp đồng mua bán nhà ở là một loại hợp đồng mua bán tài sản, nên nó cũng có những đặc điểm pháp lý chung của loại hợp đồng này, đó là:

Thứ nhất, hợp đồng mua bán nhà ở được xem là loại **hợp đồng song vụ**⁵. Điều này thể hiện ở chỗ các bên đều có các quyền và nghĩa vụ tương ứng với nhau. Quyền lợi của bên bán và bên mua chỉ có thể được đảm bảo khi cả hai bên thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình. Khi một bên không thực hiện đúng cam kết đã thỏa thuận, bên còn lại sẽ có quyền yêu cầu bên có nghĩa vụ phải hoàn thành đúng như thỏa thuận. Xác định hợp đồng mua bán nhà ở là hợp đồng song vụ có ý nghĩa quan trọng trong việc xác định trách nhiệm của các bên nếu không thực hiện hoặc thực hiện không đúng hợp đồng. Các bên phải thực hiện các nghĩa vụ tương ứng song hành, không bên nào có quyền buộc bên kia thực hiện trước. Nhìn chung, đặc điểm của hợp đồng mua bán nhà ở như một hợp đồng

⁴ Đăng ký quyền sở hữu là Cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận và chứng thực về phương diện pháp lý các quyền của chủ sở hữu đối với tài sản trong quan hệ dân sự.

⁵ Khoản 1 Điều 402, Bộ luật Dân sự 2015: “Hợp đồng song vụ là hợp đồng mà mỗi bên đều có nghĩa vụ đối với nhau”

song vụ là rất quan trọng, vì nó xác định rõ trách nhiệm và quyền lợi của các bên tham gia giao dịch này.

Thứ hai, hợp đồng mua bán nhà ở được xem là **hợp đồng có đền bù**. Điều này có nghĩa là khi một bên (bên bán) cung cấp một lợi ích nhất định (chuyển giao quyền sở hữu nhà), thì bên kia (bên mua) sẽ phải cung cấp một lợi ích tương ứng (thanh toán giá trị ngôi nhà). Điều này hoàn toàn khác với trường hợp chuyển dịch quyền sở hữu nhà ở trong quan hệ thừa kế hoặc tặng cho. Trong các trường hợp này, người chuyển giao quyền sở hữu không nhận được bất kỳ lợi ích vật chất nào tương đương với giá trị ngôi nhà. Người được thừa kế hoặc được tặng cho cũng không phải thực hiện bất kỳ nghĩa vụ tài sản nào đối với người chuyển giao quyền sở hữu. Như vậy, đặc điểm của hợp đồng mua bán nhà ở là sự trao đổi có đền bù giữa các bên, khác với các hình thức chuyển quyền sở hữu nhà ở không có sự trao đổi tài sản tương ứng.

Thứ ba, hợp đồng mua bán nhà ở là **hợp đồng chuyển giao quyền sở hữu ngôi nhà từ bên bán sang bên mua**. Trong quan hệ này, bên bán có nghĩa vụ chuyển giao tài sản và quyền sở hữu ngôi nhà về mặt pháp lý cho bên mua. Bản chất của giao dịch mua bán là chấm dứt quyền sở hữu của bên bán đối với ngôi nhà, đồng thời tạo ra quyền sở hữu mới cho bên mua. Để được sở hữu ngôi nhà, bên mua phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán giá trị tương ứng cho bên bán. Đây là yếu tố phân biệt hợp đồng mua bán nhà ở với các dạng giao dịch khác như cho mượn hoặc thuê nhà. Chính việc chuyển giao quyền sở hữu và thanh toán giá trị tài sản là cơ sở để xác lập các quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch. Như vậy, hợp đồng mua bán nhà ở đóng vai trò rất quan trọng, là phương tiện pháp lý phổ biến để tạo lập quyền sở hữu nhà ở.

Bên cạnh những đặc điểm phổ biến thông thường của các giao dịch dân sự về nhà ở còn có nhiều các đặc điểm riêng biệt như sau:

Về đối tượng của hợp đồng, đó là bất động sản là căn nhà, có giá trị lớn và mang tính xã hội quan trọng. Các yếu tố như vị trí, diện tích, pháp lý căn nhà rất quan trọng đối với giao dịch và cần được xác định rõ ràng.

Về hình thức của hợp đồng, pháp luật quy định hợp đồng mua bán nhà ở phải tuân thủ các yêu cầu về hình thức văn bản có công chứng hoặc chứng thực. Việc đáp ứng các yêu cầu về hình thức nhằm bảo vệ quyền lợi của các bên và tạo tính pháp lý cho giao dịch.

Về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng, thì phải đáp ứng yêu cầu của pháp luật về nhà ở. Bên bán phải là có quyền định đoạt và bên mua phải là đối tượng được quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

Để hiểu một cách toàn diện và sâu sắc về những đặc điểm riêng biệt này của hợp đồng mua bán nhà ở, cần nghiên cứu và nắm rõ các khía cạnh liên quan, nhằm đảm bảo giao dịch diễn ra hiệu quả và an toàn.

1.3. Một số loại hình hợp đồng mua bán nhà ở

Mua bán nhà ở có thời hạn

Theo quy định của khoản 1 Điều 123 Luật Nhà ở năm 2014, các bên có thể thỏa thuận về việc bên bán thực hiện bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm theo trong một thời hạn nhất định cho bên mua, theo quy định của Chính phủ. Cụ thể, các bên sử dụng các quy định tại Điều 7, Điều 8 và Điều 73 của NĐ 99/2015/NĐ-CP⁶. Bên bán có thể bán nhà ở cùng với quyền sử dụng đất hoặc quyền thuê đất kèm theo cho bên mua trong một thời hạn nhất định. Trong thời hạn sở hữu nhà và sử dụng đất, bên bán không được chấm dứt hợp đồng một cách đơn phương, trừ khi có thỏa thuận khác giữa hai bên. Nội dung của hợp đồng phải bao gồm các điều khoản về thời hạn sở hữu, quyền và nghĩa vụ của bên mua, trách nhiệm của bên bán trong việc đăng ký và cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, cũng như quy trình bàn giao nhà ở kèm theo quyền sử dụng đất sau khi hết hạn sở hữu. Việc bàn giao và xử lý Giấy chứng nhận khi hết hạn sở hữu được thực hiện theo quy định của Nghị định 99/2015/NĐ-CP, bao gồm các nguyên tắc về thỏa thuận giữa các bên và thủ tục pháp lý liên quan.

Mua bán nhà ở trả chậm, trả dần

Theo Điều 125 Luật Nhà ở 2014, việc mua bán nhà ở trả chậm, trả dần được thực hiện thông qua thỏa thuận rõ ràng trong hợp đồng. Trong thời gian trả chậm, trả dần, bên mua có quyền sử dụng nhà và chịu trách nhiệm bảo trì, trừ khi có thỏa thuận khác giữa các bên. Bên mua chỉ được thực hiện các giao dịch liên quan đến nhà ở sau khi đã thanh toán đủ tiền, trừ khi có thỏa thuận khác. Nếu bên mua chết trong thời gian trả chậm, trả dần, người thừa kế hợp pháp sẽ tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ và được cấp Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ tiền mua nhà. Trong trường hợp bên mua muốn trả lại nhà trong quá trình trả chậm, trả dần, các bên sẽ thỏa thuận phương thức trả lại nhà và việc thanh toán lại tiền mua nhà.

Mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung

Việc mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu, theo Điều 126 Luật Nhà ở 2014. Nếu có chủ sở hữu chung không đồng ý bán, các chủ

⁶ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở

sở hữu khác có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết. Trong trường hợp chủ sở hữu chung muốn bán phần quyền sở hữu của mình, các chủ sở hữu khác có quyền ưu tiên mua trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận thông báo. Nếu không có ai mua, phần quyền sở hữu sẽ được bán cho người khác. Vi phạm quyền ưu tiên mua sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật.

Mua bán nhà ở đang cho thuê

Theo Điều 127 Luật Nhà ở 2014, chủ sở hữu muốn bán nhà đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho người thuê về việc bán và các điều kiện liên quan. Người thuê được quyền ưu tiên mua nếu đã thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà tính đến thời điểm nhận thông báo. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận thông báo, nếu không mua, chủ sở hữu nhà được quyền bán cho người khác.

Mua bán trước nhà ở

Theo Điều 128 Luật Nhà ở 2014, trong trường hợp Nhà nước cần mua nhà ở để sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia hoặc công cộng, Chủ tịch UBND cấp tỉnh có thẩm quyền ban hành quyết định mua trước nhà ở đó. Giá mua bán, điều kiện và phương thức thanh toán sẽ được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán đã ký kết. Nhà nước sẽ bồi thường thiệt hại cho các bên nếu có và hợp đồng mua bán nhà ở sẽ không còn giá trị pháp lý.

1.4. So sánh hợp đồng mua bán nhà ở với các loại hợp đồng mua bán khác

Mặc dù nhà ở cũng là một loại hàng hóa, nhưng do giá trị lớn và tính chất quan trọng xã hội của loại tài sản này, nên hợp đồng mua bán nhà ở được điều chỉnh bởi Bộ luật Dân sự 2015 và Luật Nhà ở 2014, với những quy định riêng biệt và chi tiết, khác với các loại hàng hóa khác được quy định chung trong Luật Thương mại 2005.

Cả hai loại hợp đồng này đều có điểm chung là về bản chất, chúng đều là quan hệ hợp đồng được xác lập dựa trên sự thỏa thuận, tôn trọng và tự nguyện giao kết. Từ đó, phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên liên quan. Hai loại hợp đồng này cũng có một số điều khoản tương tự nhau như: điều khoản về chủ thể, đối tượng của hợp đồng, giá cả, quyền và nghĩa vụ của các bên, phương thức thực hiện, phương thức thanh toán và giải quyết tranh chấp.

Tuy nhiên, điểm khác biệt cơ bản là do đối tượng là nhà ở có giá trị lớn và tính chất quan trọng xã hội, nên hợp đồng mua bán nhà ở được điều chỉnh bởi các quy định riêng biệt và chi tiết, trong khi hợp đồng mua bán hàng hóa thông thường được quy định chung trong Luật Thương mại 2005.

Về đối tượng, hợp đồng mua bán hàng hóa trong quan hệ thương mại có đối tượng là hàng hóa, bao gồm tất cả các loại hàng hóa được phép trao đổi trong giao lưu dân sự và không bị pháp luật cấm. Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 LMT 2005, "tất cả các loại động sản, kể cả động sản hình thành trong tương lai" đều có thể là đối tượng của hợp đồng mua bán. Như vậy, hàng hóa trong thương mại có thể đang tồn tại hoặc sẽ được hình thành trong tương lai và có thể là động sản hoặc bất động sản, trừ những hàng hóa đặc biệt như cổ phiếu và trái phiếu, được điều chỉnh bởi các quy định pháp luật riêng biệt.

Phạm vi hẹp hơn so với hợp đồng mua bán hàng hóa khác, đối tượng cụ thể là nhà ở, bao gồm nhà ở đang tồn tại hoặc nhà ở hình thành trong tương lai⁷. Nhà ở này phải được phép giao dịch trong quan hệ dân sự và có thể thuộc các hình thức sở hữu khác nhau như sở hữu tư nhân, sở hữu nhà nước, sở hữu của một chủ sở hữu, hoặc sở hữu của các đồng sở hữu. Nhà ở phải ở trong tình trạng được phép giao dịch, không bị thế chấp, kê biên thi hành án, hoặc đang trong quá trình giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu. Nhà ở đem bán cũng không được nằm trong khối tài sản là di sản thừa kế chưa được phân chia.

Về chủ thể, chủ thể của hợp đồng mua bán hàng hóa có phạm vi rộng hơn, bao gồm tổ chức, cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự được pháp luật cho phép tham gia giao dịch mua bán nhà ở và có nhu cầu mua bán nhà ở. Hộ gia đình, tổ hợp tác và Nhà nước (với tư cách là bên bán nhà) cũng là những chủ thể của hợp đồng mua bán nhà ở, tuy nhiên, sự tham gia của các chủ thể này trong giao dịch không phổ biến.

Chủ thể của hợp đồng mua bán nhà ở là thương nhân. Theo quy định của Luật Thương mại 2005, thương nhân bao gồm các tổ chức kinh tế được thành lập hợp pháp và các cá nhân hoạt động thương mại độc lập, thường xuyên và có đăng ký kinh doanh. Thương nhân có thể là thương nhân Việt Nam hoặc thương nhân quốc tế, thiết lập quan hệ mua bán tại Việt Nam. Ngoài thương nhân, chủ thể của quan hệ hợp đồng còn có thể là cá nhân hoặc tổ chức không nhằm mục đích lợi nhuận và khi thực hiện giao dịch mua bán hàng hóa, họ phải tuân theo quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Thương mại hiện hành.

Về hình thức, hình thức hợp đồng mua bán nhà ở bắt buộc phải bằng văn bản, có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, như vậy hình thức của hợp đồng mua bán nhà ở hẹp hơn và phải có bên thứ ba là cơ quan nhà nước công nhận hình thức đó hợp pháp thì hợp đồng mới có hiệu lực. Nếu hợp đồng mua bán nhà ở bị vô hiệu

⁷ Khoản 19 Điều 3 Luật Nhà ở 2014: "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".