

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT

----o0o----



PHẠM VĂN SƠN

**PHÁP LUẬT VỀ GIAO KẾT VÀ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG
MUA BÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI, QUA THỰC TIỄN
TẠI TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

Ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2023

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Nguyễn Văn Hối**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn
thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	1
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	3
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	4
6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn.....	4
7. Kết cấu của luận văn	5
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ GIAO KẾT VÀ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI	6
1.1. Khái niệm, đặc điểm, phân loại giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	6
1.1.1. Khái niệm giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	6
1.1.2. Đặc điểm của giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	6
1.1.3. Phân loại giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	6
1.2. Khái niệm, đặc điểm, phân loại thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	7
1.2.1. Khái niệm thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	7
1.2.2. Đặc điểm của thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	7
1.2.3. Phân loại thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	7
1.3. Lý luận pháp luật về giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	7
1.3.1. Khái niệm pháp luật về giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	7
1.3.2. Nội dung pháp luật về giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	8
1.3.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện pháp luật về giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	9
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ GIAO KẾT VÀ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI.....	10
2.1. Quy định pháp luật hiện hành về giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	10
2.1.1. Chủ thể tham gia giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	10
2.1.2. Trình tự giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	11

2.1.3. Thời điểm và địa điểm giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	11
2.2. Quy định của pháp luật hiện hành về thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	12
2.2.1. Thời điểm thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	12
2.2.2. Địa điểm thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	12
2.2.3. Phương thức thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	13
2.2.4. Nội dung thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	13
2.2.5. Trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ trong quá trình thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	14
2.3. Đánh giá các quy định pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	15
2.3.1. Những ưu điểm đã đạt được	15
2.3.2. Những hạn chế cần khắc phục.....	15
Chương 3. THỰC TIỄN THỰC HIỆN VÀ MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI	16
3.1. Thực tiễn thực hiện pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại tỉnh Thừa Thiên Huế.....	16
3.1.1. Đặc điểm tình hình kinh tế - xã hội của Thừa Thiên Huế.....	16
3.1.2. Tình hình giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại tại Thừa Thiên Huế.....	16
3.1.3. Những khó khăn, bất cập trong quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại tại Thừa Thiên Huế	16
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại ..	17
3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	17
3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	18
KẾT LUẬN	20

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Hợp đồng là một trong những phương tiện pháp lý chủ yếu để cá nhân, tổ chức trao đổi lợi ích nhằm thỏa mãn các nhu cầu nhân sinh. Hợp đồng còn đóng vai trò vô cùng quan trọng trong việc thúc đẩy sự phát triển nền kinh tế vì nó là hình thức pháp lý cơ bản của sự trao đổi hàng hóa trong xã hội.

Tuy nhiên trong thời gian vừa qua, hợp đồng mua bán nhà ở thương mại xảy ra với nhiều hình thức phức tạp, trong đó tình trạng hợp đồng mua bán nhà ở không tuân thủ quy định pháp luật xảy ra phổ biến, tình trạng tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở tại các tòa án ngày càng nhiều... ảnh hưởng rất lớn đến sự phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh trật tự của đất nước nói chung và ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng nói riêng.

Có thể đánh giá một số công trình nghiên cứu đã đề cập đến nội dung pháp luật hợp đồng mua bán nhà ở ở những góc độ khác nhau từ các vấn đề lý luận đến phân tích chuyên sâu quy định của pháp luật liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở, chỉ ra một số vấn đề thực tiễn từ đó đưa ra những kiến nghị cho việc hoàn thiện pháp luật. Tuy nhiên, chưa có một công trình nào nghiên cứu về pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại và việc thực thi pháp luật trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế. Vì vậy, việc nghiên cứu đề tài: ***“Pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, qua thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế”*** là cần thiết trong giai đoạn hiện nay.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

- Các công trình nghiên cứu công bố dưới dạng bài báo khoa học:

+ Trần Thị Huệ, Nguyễn Văn Hợi (2012), *“Một số bất cập trong quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở”*, Tạp chí Luật học, số 12/2012. Để đáp ứng nhu cầu điều chỉnh các quan hệ dân sự đồng thời tạo căn cứ đầy đủ và vững chắc về mặt pháp lý cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở. Nhà nước đã chú trọng xây dựng hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật về lĩnh vực này, ví dụ như: Pháp lệnh về nhà ở. Bộ luật dân sự, Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản... và các văn bản hướng dẫn thi hành đã tạo ra khuôn mẫu và cơ sở pháp lý cho các chủ thể kí kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở.

+ Nguyễn Thị Minh Phượng (2016), “*Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi hợp đồng mua bán nhà ở bị vô hiệu*”, Tạp chí Kiểm sát, số 12/2016. Bài viết đưa ra những vụ án cụ thể và bàn luận các vấn đề xoay quanh các vụ án này liên quan đến việc bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi tham gia vào hợp đồng mua bán nhà ở bị tuyên bố vô hiệu.

- Các công trình nghiên cứu công bố dưới dạng luận án Tiến sĩ, luận văn Thạc sĩ:

+ Lê Minh Hùng (2010), “*Hiệu lực của hợp đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam*”, Luận án Tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh. Luận án nghiên cứu các vấn đề lý luận, khảo sát thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về hiệu lực hợp đồng ở Việt nam, trên cơ sở đối chiếu với quy định về hiệu lực hợp đồng của một số quốc gia trên thế giới, đồng thời đưa ra những kiến nghị cụ thể để sửa đổi, bổ sung các quy định còn bất cập, thiếu sót trong pháp luật hiện hành, hoàn thiện cơ chế pháp lý điều chỉnh hiệu lực hợp đồng theo xu hướng hiện đại và hội nhập.

+ Hoàng Thị Thu Thủy (2014), “*Hợp đồng mua bán nhà ở theo pháp luật Việt Nam*”, Luận văn thạc sĩ luật học, Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội. Đề tài tìm ra những điểm phù hợp, chưa phù hợp của chính sách pháp luật về nhà ở đối với thực tiễn và đóng góp ý kiến vào những giải pháp trong công tác xây dựng pháp luật và giải pháp xây dựng cơ chế giải quyết tranh chấp của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm thúc đẩy sự phát triển của thị trường nhà đất, đồng thời có định hướng đúng đắn về chính sách nhà ở trong vai trò quản lý của Nhà nước.

+ Lê Hoàng Anh Tuấn (2017), “*Hợp đồng mua bán nhà ở theo pháp luật Việt Nam*”, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn trình bày một số vấn đề lý luận về hợp đồng mua bán nhà ở. Phân tích các yếu tố pháp lý của hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật hiện hành, có sự so sánh với quy định pháp luật tương ứng trong Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Nhà ở năm 2005. Nghiên cứu một số tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở thường gặp; chỉ ra những hạn chế của quy định pháp luật và nguyên nhân của tranh chấp. Đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về vấn đề này trong thực tế.

Có thể đánh giá những công trình nghiên cứu nêu trên đã đề cập đến nội dung pháp luật hợp đồng mua bán nhà ở ở những góc độ khác nhau từ các vấn đề lý

luận đến phân tích chuyên sâu quy định của pháp luật liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở, chỉ ra một số vấn đề thực tiễn từ đó đưa ra những kiến nghị cho việc hoàn thiện pháp luật. Tuy nhiên, chưa có một công trình nào nghiên cứu về pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại và việc thực thi pháp luật trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế. Vì vậy, tác giả lựa chọn đề tài “*Pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, qua thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế*” là một đề tài có tính mới và mang ý nghĩa lý luận, ý nghĩa thực tiễn sâu sắc.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích cơ bản nhất của đề tài là tìm ra những điểm phù hợp, chưa phù hợp của chính sách pháp luật về nhà ở thương mại đối với thực tiễn và đóng góp ý kiến vào những giải pháp trong công tác xây dựng pháp luật và giải pháp xây dựng cơ chế giải quyết tranh chấp của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm thúc đẩy sự phát triển của thị trường nhà đất, đồng thời có định hướng đúng đắn về chính sách nhà ở thương mại trong vai trò quản lý của Nhà nước.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

+ Nghiên cứu cơ sở lý luận và pháp lý của chế định hợp đồng mua bán nhà ở thương mại theo quy định pháp luật hiện hành của Việt Nam.

+ Tìm hiểu và phân tích các quy định của pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, nghiên cứu, đánh giá tình hình thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại để làm rõ những điểm còn bất cập của pháp luật Việt Nam trong việc điều chỉnh giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.

+ Đề xuất các giải pháp cụ thể nhằm hoàn thiện các quy định pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đề tài nghiên cứu những vấn đề lý luận pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại; thực trạng thực hiện pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

* Phạm vi nội dung:

Đề tài nghiên cứu việc giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại trong phạm vi những vấn đề được quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Nhà ở năm 2014 và được xem xét trong mối liên hệ với một số văn bản pháp luật chuyên ngành.

* Phạm vi không gian:

Đề tài nghiên cứu việc giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại tại tỉnh Thừa Thiên Huế.

* Phạm vi thời gian:

Đề tài nghiên cứu việc giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại trong giai đoạn 2020-2022.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Đề tài nghiên cứu dựa trên phương pháp duy vật biện chứng chủ nghĩa Mác - Lênin về nhà nước và pháp luật, vận dụng các quan điểm cơ bản của Đảng và Nhà nước ta về chính sách hợp đồng mua bán nhà ở, có sự kết hợp sử dụng quan điểm duy vật biện chứng và duy vật lịch sử.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Bên cạnh phương pháp luận, tác giả cũng sử dụng các phương pháp nghiên cứu luật học truyền thống như: Phương pháp phân tích, tổng hợp, thống kê, so sánh các quy phạm pháp luật, khảo cứu trong thực tiễn thực hiện pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.

- Phương pháp phân tích: Phân tích các quy định của pháp luật Việt Nam về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.

- Phương pháp tổng hợp: Vận dụng để tổng hợp những số liệu, kết quả phân tích từ đó để xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.

Ngoài ra, các phương pháp nghiên cứu như phương pháp so sánh, thống kê ... cũng được tác giả sử dụng nhằm phù hợp với từng nội dung nghiên cứu của đề tài.

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

Luận văn là công trình nghiên cứu, luận giải một số vấn đề lý luận về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại như khái niệm, đặc điểm, ý nghĩa của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, các nguyên tắc và nội dung của

pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại. Đồng thời, phân tích các quy định của pháp luật hiện hành về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại và đánh giá về thực trạng thực hiện pháp luật trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế tạo cơ sở để đưa ra những giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh cũng như hoàn thiện hơn hệ thống pháp luật hợp đồng mua bán nhà ở thương mại tại Việt Nam. Những kết quả nghiên cứu của luận văn có thể được sử dụng như một tài liệu tham khảo cho các tổ chức, cá nhân quan tâm đến lĩnh vực mua bán nhà ở nói chung và nhà ở thương mại nói riêng.

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 3 chương, cụ thể như sau:

Chương 1. Một số vấn đề lý luận pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.

Chương 2. Thực trạng pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.

Chương 3. Thực tiễn thực hiện pháp luật về giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại tại tỉnh Thừa Thiên Huế và một số kiến nghị, giải pháp hoàn thiện.

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ GIAO KẾT VÀ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

1.1. Khái niệm, đặc điểm, phân loại giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

1.1.1. Khái niệm giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Giao kết hợp đồng mua bán nhà ở nhà ở thương mại là việc các bên bày tỏ với nhau ý chí về việc xác lập, thay đổi hay chấm dứt các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng mua bán nhà ở nhà ở thương mại trên cơ sở tuân theo nguyên tắc do pháp luật quy định.

1.1.2. Đặc điểm của giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Thứ nhất, Giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại là một quá trình bao gồm hai giai đoạn là đề nghị giao kết và chấp nhận đề nghị giao kết.

Thứ hai, Giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại được thực hiện theo hình thức văn bản.

Thứ ba, Giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại được thực hiện bởi ít nhất một bên chủ thể là tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở.

Thứ tư, Giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thường được thực hiện tại các Phòng hoặc Văn phòng công chứng.

1.1.3. Phân loại giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

1.1.3.1. Căn cứ hình thức giao kết

- Giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thông qua văn bản có công chứng

- Giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thông qua văn bản không có công chứng

1.1.3.2. Căn cứ phương thức giao kết

- Giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại trực tiếp giữa bên bán và bên mua.

- Giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thông qua người đại diện

- Giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thông qua sàn giao dịch

1.2. Khái niệm, đặc điểm, phân loại thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

1.2.1. Khái niệm thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại là những hành vi của các chủ thể tham gia quan hệ hợp đồng nhằm làm cho các điều khoản, nội dung đã cam kết trong hợp đồng trở thành hiện thực.

1.2.2. Đặc điểm của thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Thứ nhất, thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại là việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng

Thứ hai, hợp đồng mua bán nhà ở thương mại có thể được thực hiện bởi các bên chủ thể của hợp đồng hoặc người thứ ba.

Thứ ba, hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thường có thời gian thực hiện kéo dài.

Thứ tư, việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thường chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố khác nhau.

Thứ năm, việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thường xảy ra các vi phạm về thời hạn.

1.2.3. Phân loại thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

1.2.3.1. Căn cứ chủ thể thực hiện

- Thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại trực tiếp
- Thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thông qua người đại diện

1.2.3.2. Căn cứ phương thức thực hiện

- Thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại một lần
- Thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại nhiều lần

1.3. Lý luận pháp luật về giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

1.3.1. Khái niệm pháp luật về giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

- Pháp luật về giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Pháp luật về giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại là hệ thống các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành hoặc thừa nhận nhằm điều chỉnh quan hệ xã hội phát sinh trong hoạt động mua nhà ở thương mại.

- Pháp luật về thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Pháp luật về thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại là hệ thống các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành hoặc thừa nhận nhằm điều chỉnh quan hệ xã hội phát sinh khi các bên thực hiện nghĩa vụ nhằm đáp ứng những quyền dân sự tương ứng của bên kia trong hợp đồng mua bán nhà ở thương mại..

1.3.2. Nội dung pháp luật về giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

*** Chủ thể giao kết, thực hiện hợp đồng**

Chủ thể trong hợp đồng mua bán nhà ở thương mại bao gồm bên bán và bên mua. “Chủ thể của hợp đồng (hay chủ thể của quan hệ hợp đồng) là những người tham gia xác lập, thực hiện hợp đồng, có quyền, nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng và phải chịu trách nhiệm về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đó”

Khi tham gia vào hợp đồng tùy vào loại hợp đồng, lĩnh vực các bên hợp tác mà ngoài những quy định của BLDS về năng lực chủ thể, chủ thể tham gia cần phải đáp ứng các điều kiện khác phù hợp với quy định của luật chuyên ngành để đủ điều kiện tham gia vào giao dịch.

*** Trình tự giao kết hợp đồng**

Quá trình giao kết hợp đồng bao gồm hai giai đoạn: giai đoạn đề nghị giao kết hợp đồng và giai đoạn trả lời chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng.

*** Thời điểm giao kết hợp đồng**

Thời điểm giao kết hợp đồng thường là thời điểm các bên thỏa thuận xong nội dung của hợp đồng, hay khi bên đề nghị đã nhận được trả lời chấp nhận hợp lệ của bên được đề nghị. Thông thường thời điểm giao kết hợp đồng có thể được tính bằng một ngày cụ thể. Đôi khi cũng có thể được tính bằng giờ, phút xác định hay thậm chí tính bằng giây xác định, nhất là trong các giao dịch được thực hiện thông qua các phương tiện điện tử hay phương tiện kỹ thuật số có hiển thị đồng hồ tính giờ điện tử hoặc các giao dịch liên quan đến việc đăng ký giao dịch bảo đảm, bán đấu giá, mua bán cổ phiếu hay mua bán nhà trên sàn giao dịch”

*** Thời điểm ký kết hợp đồng**

Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại được giao kết trong các trường hợp: Vào thời điểm bên đề nghị nhận được trả lời chấp nhận giao kết; khi hết thời hạn trả lời mà bên nhận được đề nghị vẫn im lặng, nếu có thỏa thuận im lặng là sự trả lời chấp nhận giao kết.

* Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là cơ sở pháp lý để xác định thời điểm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng. Bên có quyền được phép yêu cầu bên có nghĩa vụ thi hành nghĩa vụ trong hợp đồng và được hưởng mọi quyền lợi hợp pháp phát sinh từ hợp đồng. Bên có nghĩa vụ phải thực hiện đúng các nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng và phải chịu trách nhiệm dân sự trước bên có quyền về việc vi phạm hợp đồng.

* Thời điểm hoàn thành hợp đồng

Hợp đồng chấm dứt khi các bên đã hoàn thành hợp đồng. Khi các bên tham gia hợp đồng đã thực hiện toàn bộ nội dung của nghĩa vụ phần mình và do vậy mỗi bên đều đã đáp ứng được quyền dân sự của mình (mục đích khi giao kết hợp đồng dân sự đã đạt được) thì hợp đồng coi như đã hoàn thành.

* Thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản

1.3.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện pháp luật về giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

* Yếu tố pháp luật, kinh tế

Môi trường pháp luật có tác động trực tiếp đến hợp đồng mua bán hàng hóa, sự ổn định về chính trị, đường lối ngoại giao, cân bằng các chính sách của nhà nước và vai trò, chiến lược phát triển kinh tế của Đảng, của Chính phủ, sự điều tiết và khuynh hướng can thiệp của Chính phủ vào đời sống kinh tế xã hội, các quyết định bảo vệ người tiêu dùng, sự hoàn thiện và thực tế thi hành hệ thống pháp luật có ảnh hưởng to lớn đến các hoạt động mua bán nhà ở thương mại.

* Các yếu tố khác

Ngoài yếu tố pháp luật và kinh tế như đã nêu thì còn có nhiều yếu tố khác ảnh hưởng đến thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại như: Bối cảnh xã hội, giá cả và chất lượng, nhà cung cấp, nguồn lực của doanh nghiệp, nguồn nhân lực.

Chương 2.

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ GIAO KẾT VÀ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

2.1. Quy định pháp luật hiện hành về giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

2.1.1. Chủ thể tham gia giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Theo lý luận chung, chủ thể của các quan hệ pháp luật dân sự là người tham gia vào các quan hệ pháp luật dân sự, có quyền và nghĩa vụ trong các quan hệ pháp luật dân sự đó

2.1.1.1. Bên bán nhà ở thương mại

Trong hợp đồng mua bán tài sản, bên bán là cá nhân, tổ chức có năng lực hành vi và năng lực pháp luật đầy đủ. Họ phải là chủ sở hữu của tài sản đem bán hoặc là người được ủy quyền bán. Những người không có năng lực hành vi hoặc có năng lực hành vi không đầy đủ khi bán tài sản phải có người giám hộ đại diện. Người giám hộ đại diện không được mua tài sản của người mình giám hộ, trừ trường hợp bán đấu giá.

2.1.1.2. Bên mua nhà ở thương mại

Nếu như tại điều 35 Luật nhà ở năm 2005 có quy định cụ thể về Đối tượng được mua, thuê nhà ở thương mại: “Tổ chức, cá nhân trong nước không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú; Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở, được thuê nhà ở tại Việt Nam quy định tại Điều 126 và Điều 131 của Luật này; Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở, được thuê nhà ở tại Việt Nam quy định tại khoản 1 Điều 125 và Điều 131 của Luật này” thì Luật nhà ở năm 2014 không nêu lên cụ thể đối tượng nào được phép mua nhà ở thương mại. Tuy nhiên tại điều 7 Luật nhà ở 2014 đã quy định về đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam: “Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước; Người Việt Nam định cư ở nước ngoài; Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 159 của Luật này”. Như vậy những đối tượng nêu tại điều 7 Luật này có quyền mua nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật.

2.1.1.3. Bên đại diện của bên mua hoặc bên bán

Đại diện là một thuật ngữ quen thuộc xuất hiện hàng ngày trong cuộc sống và nó cũng đã được ghi nhận và đưa ra khái niệm cụ thể dưới góc độ pháp lý theo

các văn bản luật như: Bộ Luật dân sự năm 1995, Bộ Luật Dân sự năm 2005 và hiện nay tại điều 134 Bộ Luật Dân sự năm 2015 đưa ra khái niệm về nội dung này:

“1. Đại diện là việc cá nhân, pháp nhân (sau đây gọi chung là người đại diện) nhân danh và vì lợi ích của cá nhân hoặc pháp nhân khác (sau đây gọi chung là người được đại diện) xác lập, thực hiện giao dịch dân sự.

2. Cá nhân, pháp nhân có thể xác lập, thực hiện giao dịch dân sự thông qua người đại diện. Cá nhân không được để người khác đại diện cho mình nếu pháp luật quy định họ phải tự mình xác lập, thực hiện giao dịch đó.

3. Trường hợp pháp luật quy định thì người đại diện phải có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập, thực hiện.”

2.1.2. Trình tự giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

2.1.2.1. Đề nghị giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Đề nghị giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại là việc một bên biểu hiện ý chí, muốn bày tỏ cho bên kia ý muốn tham gia giao kết với họ một hợp đồng mua bán nhà ở thương mại. Việc đề nghị giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại có thể được thực hiện bằng nhiều cách khác nhau: người đề nghị có thể trực tiếp (đôi mặt) với người được đề nghị để trao đổi, thỏa thuận hoặc có thể thông qua điện thoại... Ngoài ra, lời đề nghị còn được chuyển giao bằng công văn, giấy tờ...

2.1.2.2. Chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại là việc bên được đề nghị chấp nhận lời đề nghị (bên B) và tiến hành việc giao kết hợp đồng nhà ở thương mại với bên đã đề nghị (bên A).

2.1.3. Thời điểm và địa điểm giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

2.1.3.1. Thời điểm giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Thời điểm giao kết hợp đồng thường là thời điểm các bên thỏa thuận xong nội dung của hợp đồng, hay khi bên đề nghị đã nhận được trả lời chấp nhận hợp lệ của bên được đề nghị. Thông thường thời điểm giao kết hợp đồng có thể được tính bằng một ngày cụ thể. Đôi khi cũng có thể được tính bằng giờ, phút xác định hay thậm chí tính bằng giây xác định, nhất là trong các giao dịch được thực hiện thông qua các phương tiện điện tử hay phương tiện kỹ thuật số có hiển thị đồng

hồ tính giờ điện tử hoặc các giao dịch liên quan đến việc đăng ký giao dịch bảo đảm, bán đấu giá, mua bán cổ phiếu hay mua bán nhà trên sàn giao dịch.

2.1.3.2. Địa điểm giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Theo quy định tại Điều 399 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về địa điểm giao kết hợp đồng như sau:

“Địa điểm giao kết hợp đồng do các bên thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận thì địa điểm giao kết hợp đồng là nơi cư trú của cá nhân hoặc trụ sở của pháp nhân đã đưa ra đề nghị giao kết hợp đồng.”

Theo đó các bên có thể thỏa thuận về địa điểm giao kết hợp đồng là bất kỳ nơi nào. Còn nếu các bên chủ thể trong hợp đồng không thỏa thuận thì địa điểm giao kết hợp đồng được xác định theo nơi cư trú hoặc trụ sở chính của bên đưa ra lời đề nghị giao kết hợp đồng.

2.2. Quy định của pháp luật hiện hành về thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

2.2.1. Thời điểm thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại được coi là có hiệu lực vào một trong các thời điểm:

- Hợp đồng bằng văn bản thường có hiệu lực tại thời điểm bên sau cùng kí vào văn bản hợp đồng

- Hợp đồng bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký có hiệu lực tại thời điểm văn bản hợp đồng được công chứng, chứng thực, đăng ký.

- Hợp đồng còn có thể có hiệu lực sau các thời điểm nói trên nếu các bên đã tự thỏa thuận để xác định hoặc trong trường hợp pháp luật quy định.

2.2.2. Địa điểm thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Về địa điểm thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại do các bên tự thỏa thuận với nhau. Trường hợp các bên không có thỏa thuận thì địa điểm được xác định theo khoản 2 Điều 277 Bộ luật Dân sự năm 2015 như sau:

“1. Nếu đối tượng là bất động sản thì địa điểm thực hiện nghĩa vụ dân sự là nơi có bất động sản. 2. Nếu đối tượng không phải là bất động sản thì địa điểm thực hiện nghĩa vụ dân sự là nơi cư trú hoặc trụ sở của bên có quyền. Trường hợp thay đổi nơi cư trú hoặc trụ sở thì bên có quyền phải báo cho bên có nghĩa vụ và phải chịu chi phí tăng lên do thay đổi, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

2.2.3. Phương thức thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

2.2.3.1. Thực hiện hợp đồng một lần và thực hiện hợp đồng nhiều lần

- Thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại một lần

Nếu không có thỏa thuận khác thì bên bán giao nhà ở thương mại một lần và trực tiếp cho bên mua.

- Thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại nhiều lần

Trong quan hệ mua bán, thông thường, khi bên bán giao tài sản cho bên mua thì bên mua đồng thời cũng phải thanh toán đầy đủ cho bên bán. Tuy nhiên, trên thực tế, để tạo thuận lợi cho giao dịch, đồng thời, đáp ứng những nhu cầu khác nhau, các chủ thể có thể thỏa thuận áp dụng theo hình thức thực hiện hợp đồng nhiều lần, cụ thể là mua trả chậm, trả dần, trong đó, bên mua trả chậm hoặc trả dần tiền mua trong một thời hạn sau khi nhận vật mua; bên bán được bảo lưu quyền sở hữu của mình đối với vật bán.

2.2.3.2. Thực hiện hợp đồng trực tiếp và thực hiện hợp đồng thông qua người thứ ba

- Thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại trực tiếp

Trực tiếp thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại có thể hiểu là việc bên bán và bên mua chủ động tiến hành các hành vi mà mỗi một bên tham gia hợp đồng phải thực hiện nhằm đáp ứng những quyền tương ứng của bên kia theo đúng thỏa thuận đã giao kết.

- Thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thông qua người đại diện

Với đặc thù của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại là có ít nhất một bên chủ thể là tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở thì việc thực hiện hợp đồng có thể được thực hiện thông qua người đại diện.

2.2.4. Nội dung thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

2.2.4.1. Thực hiện nghĩa vụ giao nhà ở thương mại

Theo quy định Luật Nhà ở năm 2014, nhà ở thương mại là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua. Khi các chủ đầu tư thực hiện việc đầu tư dự án nhà ở thương mại thì cần phải đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật về nghĩa vụ của mình phải thực hiện theo như quy định của pháp luật hiện hành.

2.2.4.2. Thực hiện nghĩa vụ trả tiền

Nghĩa vụ trả tiền được biết đến như là một nghĩa vụ thiết yếu trong quá trình trao đổi buôn bán hàng hóa hiện nay. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy

đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận. Nghĩa vụ trả tiền là nghĩa vụ có đối tượng là một khoản tiền nhất định mà người có nghĩa vụ phải chuyển giao cho người có quyền đầy đủ số tiền, đúng thời hạn, địa điểm và theo phương thức do các bên thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

2.2.4.3. Thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại có thỏa thuận phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại

Trong các hình thức trách nhiệm dân sự trong hợp đồng dân sự thì phạt vi phạm hợp đồng; bồi thường thiệt hại hợp đồng là những hình thức trách nhiệm thông dụng nhất. Đây là hình thức trách nhiệm dân sự do các bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng, nhằm buộc bên có hành vi gây ra thiệt hại phải khắc phục hậu quả bằng cách đền bù tổn thất về vật chất và tổn thất về tinh thần cho bên bị thiệt hại.

2.2.4.4. Thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản

Điều 420 BLDS năm 2015 quy định về việc thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản. Đây là quy định có ý nghĩa quan trọng và tiến bộ, phù hợp với thông lệ quốc tế cũng như nguyên tắc thiện chí, trung thực trong việc xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự.

2.2.5. Trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ trong quá trình thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

2.2.5.1. Các trường hợp vi phạm nghĩa vụ

Hành vi vi phạm hợp đồng có thể được thực hiện dưới dạng hành động hoặc không hành động. Khi xem xét một hành vi vi phạm hợp đồng mua bán nhà ở thương mại hay không, cần phải căn cứ vào nội dung của hợp đồng và các quy định của pháp luật.

2.2.5.2. Các loại trách nhiệm đối với hành vi vi phạm

- Trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chưa hoàn thành
- Trách nhiệm nộp phạt vi phạm
- Trách nhiệm bồi thường thiệt hại
- Trách nhiệm thanh toán lãi chậm thực hiện nghĩa vụ

2.2.5.3. Các trường hợp loại trừ trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ trong quá trình thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

- Nghĩa vụ bị vi phạm do xảy ra sự kiện bất khả kháng

- Nghĩa vụ bị vi phạm do lỗi của bên bị vi phạm
- Nghĩa vụ bị vi phạm do thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

- Các bên có thoả thuận về các trường hợp được loại trừ trách nhiệm

2.3. Đánh giá các quy định pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

2.3.1. Những ưu điểm đã đạt được

- Về chủ thể: theo quy định của Bộ luật dân sự 2015 thì chủ thể của hợp đồng dân sự rộng hơn, tạo điều kiện mua bán, sử dụng đối với các đối tượng khác nhau về vấn đề sở hữu nhà ở.

- Về quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên: Pháp luật nước ta đã đảm bảo được quyền lợi và nghĩa vụ của các bên tránh được những rủi ro xảy ra ngoài hợp đồng làm ảnh hưởng đến lợi ích của các bên.

- Hệ thống pháp luật về nhà ở nói chung và hợp đồng về mua bán nhà ở nói riêng đang dần được hoàn thiện thông qua các văn bản pháp luật.

2.3.2. Những hạn chế cần khắc phục

- Pháp luật nước ta quy định về hình thức cũng như thủ tục về hợp đồng mua bán nhà ở còn rườm rà, phải qua nhiều cửa, gây không ít khó khăn cho người dân.

- Các văn bản pháp luật điều chỉnh quan hệ hợp đồng mua bán nhà ở vẫn còn chồng chéo nhau, chưa có sự đồng bộ, thống nhất trong các quy định của pháp luật, khiến cho tình trạng các địa phương khác nhau tùy theo cách hiểu và nhận thức.

Chương 3.

THỰC TIỄN THỰC HIỆN VÀ MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

3.1. Thực tiễn thực hiện pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại tỉnh Thừa Thiên Huế

3.1.1. Đặc điểm tình hình kinh tế - xã hội của Thừa Thiên Huế

Tỉnh Thừa Thiên Huế nằm ở dải đất ven biển miền Trung Việt Nam, thuộc Bắc Trung Bộ, bao gồm phần đất liền và phần lãnh hải thuộc thềm lục địa biển Đông. Tỉnh Thừa Thiên Huế quan tâm đẩy mạnh phát triển kinh tế - xã hội gắn với bảo tồn, phát huy các giá trị văn hoá. Thành phố Huế vừa mang dáng dấp hiện đại, vừa mang nét đẹp cổ kính với di sản văn hoá thế giới, đóng vai trò hạt nhân đô thị hoá lan toả và kết nối với các đô thị vệ tinh.

3.1.2. Tình hình giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại tại Thừa Thiên Huế

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên-Huế, với nhà ở thương mại, khu đô thị là: 76 dự án tại địa bàn TP.Huế (17 dự án), thị xã Hương Trà (13 dự án), thị xã Hương Thủy (6 dự án), huyện Phú Vang (17 dự án), huyện Quảng Điền (10 dự án), huyện Phong Điền (11 dự án), huyện Phú Lộc (2 dự án); còn nhà ở tái định cư: 11 dự án, bao gồm: địa bàn TP.Huế 8 dự án, Khu kinh tế Chân mây - Lăng Cô 3 dự án.

Pháp luật về kinh doanh nhà ở được ban hành về cơ bản đã tạo được nền tảng pháp lý cho hoạt động mua bán nhà ở thương mại phát triển. Cùng với đó, pháp luật cũng quy định các nguyên tắc về đầu tư, tạo lập nhà ở để kinh doanh mua bán một cách rõ ràng, từ đó các nhà đầu tư có thể yên tâm góp vốn vào đầu tư phát triển loại hình kinh doanh hàng hóa đặc biệt này.

3.1.3. Những khó khăn, bất cập trong quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại tại Thừa Thiên Huế

3.1.3.1. Giá nhà ở quá cao so với thu nhập của người dân

Theo kết quả khảo sát thực tế, giá bất động sản nói chung, trong đó giá nhà ở nói riêng tại tỉnh Thừa Thiên Huế vẫn là quá cao so với mặt bằng thu nhập của người dân. Giá nhà đã vượt quá xa giá trị thực của nó cũng như không còn phù hợp với mức độ phát triển của nền kinh tế nước ta.

3.1.3.2. Các loại hình bất động sản phát triển nhanh chóng, hình thức đa dạng hoá và phức tạp

Pháp luật “chưa theo kịp” sự ra đời và phát triển của các loại hình bất động sản nhà ở mới xuất hiện trên thị trường bất động sản tại tỉnh Thừa Thiên Huế như: căn hộ văn phòng có nhân viên lưu trú (officetel), căn hộ khách sạn (condotel), biệt thự nghỉ dưỡng (resort villa), nhà ở kết hợp cửa hàng kinh doanh (shophouse), nhà ở kết hợp khách sạn (hometel), minihotel, shoptel,... được đầu tư và xây dựng rất nhiều trong 5 năm gần đây.

3.1.3.3. Quy định về hợp đồng mẫu thiếu tính đồng bộ

Các quy định pháp luật liên quan đến Hợp đồng mẫu mua bán nhà ở (căn hộ chung cư) tại các dự án nhà ở thương mại nằm rải rác ở các văn bản pháp luật khác nhau nên người mua nhà gặp nhiều khó khăn trong việc quản lý và áp dụng luật.

3.1.3.4. Chế tài xử lý vi phạm pháp luật trong hoạt động kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai còn khá sơ sài, các mức phạt chưa tương xứng với các hành vi vi phạm trong xây dựng, kinh doanh bất động sản, chưa đủ sức răn đe

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

3.2.1.1. Khôi phục lại điều luật quy định về Hợp đồng mua bán nhà trong BLDS năm 2015

Theo tác giả, với sứ mệnh là bộ luật chung điều chỉnh hầu hết các quan hệ dân sự trong đời sống, BLDS nên quy định bao quát được các quan hệ dân sự đó. Trong khi đó, mua bán nhà ở nói chung và nhà ở thương mại nói riêng là một trong những quan hệ dân sự đặc biệt quan trọng bởi tính chất đặc thù cũng như giá trị vật chất của đối tượng mua bán. Chính vì vậy, theo tác giả nên khôi phục lại điều luật quy định về Hợp đồng mua bán nhà ở trong BLDS 2015. Việc quy định như vậy sẽ dễ dàng cho các nhà làm luật cũng như các đối tượng quan tâm tới mua bán nhà ở dễ dàng áp dụng.

3.2.1.2. Bổ sung quy định hướng dẫn một số vấn đề còn bất cập

Nhà nước cần xây dựng và ban hành cơ chế thực hiện tốt chức năng hướng dẫn, tư vấn, cung cấp thông tin về nhà ở, thông tin về mua bán nhà ở thương mại một cách thống nhất, đáng tin cậy để giúp các bên giao dịch có kênh thông tin chính thống tự

bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình khi tham gia ký kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.

3.2.1.3. Cần quy định về căn cứ xác định năng lực tài chính của chủ thể hoạt động kinh doanh nhà ở thương mại

Năng lực tài chính của chủ thể kinh doanh nhà ở được thể hiện ở hai khía cạnh: (1) có mức vốn pháp định tối thiểu theo luật định; (2) có mức vốn sở hữu của chủ đầu tư để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư xây dựng và phát triển nhà ở thương mại.

3.2.1.4. Cụ thể hóa phạm vi trách nhiệm của chủ đầu tư trong hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Theo quy định của Luật nhà ở 2014 thì một trong những nguồn vốn phát triển nhà ở thương mại là vốn từ tiền ứng trước của khách hàng có nhu cầu mua nhà. Như vậy pháp luật đã thừa nhận việc huy động vốn tuy vậy việc huy động vốn này có những hạn chế nhất định khi quy định công trình phải hoàn thành xong phần móng và tỷ lệ góp vốn không quá 70% giá trị hợp đồng. Hiện nay vấn đề này chưa được quy định cụ thể nên các tranh chấp liên quan xảy ra khá nhiều và khó giải quyết ngay cả khi vụ việc được đưa ra tòa án vì pháp luật chưa có quy định cụ thể nên Tòa án không có căn cứ trực tiếp giải quyết.

3.2.1.5. Tăng cường hoạt động thanh tra, giám sát của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

Việc tăng cường hoạt động thanh tra, giám sát của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các hợp đồng mua bán nhà ở thương mại là vô cùng cần thiết nhằm giải quyết các bất cập nêu trên, tạo sự ổn định và phát triển lành mạnh của nền kinh tế. theo tác giả, hoạt động thanh tra, giám sát cần được thực hiện bao gồm cả thanh tra hành chính và thanh tra chuyên ngành, kiểm tra, giám sát từ bước ban hành văn bản pháp luật, tổ chức thực hiện pháp luật đến xử lý vi phạm.

3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

3.2.2.1. Bảo đảm cơ chế xử lý vi phạm pháp luật về mua bán, chuyển nhượng nhà ở hình thành trong tương lai

Cần quy định mức phạt hợp lý đối với hành vi vi phạm tương ứng với hậu quả mà hành vi gây ra; đồng thời tương ứng theo tỷ lệ giá trị thực của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai bị vi phạm

3.2.2.2. Bảo đảm tăng cường sự quản lý, giám sát hiệu quả của các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về hoạt động mua bán nhà ở thương mại đồng bộ, thống nhất, hiệu quả

Đối với vai trò quản lý, giám sát của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong vai trò thẩm định nhà ở hình thành trong tương lai của chủ đầu tư đủ điều kiện kinh doanh. Cần phải tiếp tục nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung hoàn thiện các văn bản pháp luật tồn tại hạn chế trong quá trình áp dụng, điều chỉnh quan hệ mua bán nhà ở; giải quyết triệt để các mâu thuẫn, sự không đồng bộ của pháp luật về vấn đề này.

3.2.2.3. Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật

Một trong những nguyên nhân khiến các vụ sai phạm trong hợp đồng mua bán nhà ở thương mại diễn ra ngày càng nhiều hiện nay là do người dân chưa được trang bị những kiến thức pháp luật cần thiết để ứng phó với các hành vi lừa đảo chưa nhận biết được những rủi ro khi ký kết vào những hợp đồng pháp lý. Do vậy, các cơ quan ban ngành cần tăng cường hơn nữa công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật liên quan đến vấn đề này cho người dân hiểu, nắm rõ và áp dụng hiệu quả vào cuộc sống.

KẾT LUẬN

Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại là một loại hợp đồng kinh tế có tính chất dân sự được xác lập giữa một bên là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và một bên là cá nhân, hộ gia đình hoặc tổ chức có nhu cầu mua nhà để ở hoặc các nhu cầu khác.

Mặc dù Đảng và Nhà nước đã có những quan tâm đúng mức đến việc mua bán nhà ở thương mại, song vẫn còn những tồn tại một số vấn đề nhất định trong giao dịch về mua bán nhà ở trên thực tế mà pháp luật chưa điều chỉnh được như: Các văn bản pháp luật còn chồng chéo; thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở còn rườm rà; thiếu các hình thức chế tài thật sự thích đáng đối với các doanh nghiệp bán nhà có tình vi phạm, chậm hoặc không thực hiện nghĩa vụ của mình làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua...

Giải quyết được những vướng mắc trên sẽ góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản nói chung và thị trường mua bán nhà ở nói riêng phát triển mạnh và bền vững. Tạo được cơ chế rõ ràng và hành lang pháp lý chặt chẽ để các bên tham gia hợp đồng đặc biệt là bên mua nhà cảm thấy yên tâm hơn khi thực hiện việc mua bán nhà ở. Qua đó, bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia hợp đồng, phòng ngừa những rủi ro. Đồng thời góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường bất động sản, thị trường mua bán nhà ở không những phát triển nhanh mà còn phát triển trong thế ổn định.