

ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI  
KHOA LUẬT

ĐINH HỒNG QUÂN

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ THUỘC  
SỞ HỮU TƯ NHÂN  
(QUA THỰC TIỄN THỰC HIỆN)**

*Chuyên ngành: Luật Dân sự  
Mã số: 60 38 30*

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

HÀ NỘI - 2013

**Công trình được hoàn thành  
tại Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội**

***Cán bộ hướng dẫn khoa học: GS. TSKH Đào Trí Úc***

***Phản biện 1: .....***

***Phản biện 2: .....***

**Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn thạc sĩ  
hợp tại Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội.**

*Vào hồi ..... giờ ....., ngày ..... tháng ..... năm 20....*

**Có thể tìm hiểu luận văn tại**

Trung tâm Thông tin Khoa Luật – Đại học Quốc gia Hà Nội  
Trung tâm Thông tin – Thư viện Đại học Quốc gia Hà Nội

## MỤC LỤC

Trang bìa phụ	
Lời cam đoan	
Mục lục	
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài.....	2
3. Tính mới và những đóng góp của đề tài .....	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....	3
5. Nội dung và phương pháp nghiên cứu.....	4
6. Kết cấu của luận văn.....	4
<b>Chương 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LÝ VỀ HỢP ĐỒNG</b>	
<b>MUA BÁN NHÀ THUỘC SỞ HỮU TƯ NHÂN</b> .....	5
<b>1.1.</b> Khái niệm, đặc điểm pháp lý của hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân .....	5
1.1.1.    Khái niệm.....	5
1.1.2.    Đặc điểm pháp lý .....	8
<b>1.2.</b> Quá trình phát triển các qui định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà từ 1975 đến nay.....	13
<b>1.3.</b> Giao kết và hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân.....	18
<b>1.4.</b> Chủ thể của hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân .....	21
1.4.1.    Bên bán nhà ở.....	24
1.4.2.    Bên mua nhà ở.....	28
<b>1.5.</b> Nội dung hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân .....	30
1.5.1.    Quyền và nghĩa vụ của bên bán nhà ở.....	30
1.5.2.    Quyền và nghĩa vụ của bên mua nhà ở .....	36
<b>1.6.</b> Hình thức, thủ tục mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân .....	40
1.6.1.    Hình thức của hợp đồng mua bán nhà ở.....	41
1.6.2.    Thủ tục mua bán nhà ở.....	45
<b>1.7.</b> Hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân vô hiệu và hậu quả pháp lý.....	48

<b>Chương 2: THỰC TRẠNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ THUỘC SỞ HỮU TƯ NHÂN.....</b>	<b>53</b>
2.1. Thực trạng áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân .....	53
2.2. Thực trạng giải quyết tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân.....	55
<b>Chương 3: PHƯƠNG HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ THUỘC SỞ HỮU TƯ NHÂN.....</b>	<b>68</b>
3.1. Phương hướng hoàn thiện các quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân.....	68
3.1.1. Sự cần thiết của việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân tại Việt Nam .....	68
3.1.2. Hoàn thiện các quy định về chủ thể tham gia quan hệ hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân.....	70
3.1.3. Hoàn thiện các quy định về đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân.....	71
3.1.4. Hoàn thiện các quy định về hình thức, thủ tục của hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân.....	71
3.2. Quan điểm và giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân.....	75
3.2.1. Quan điểm hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân tại Việt Nam.....	75
3.2.2. Nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân.....	76
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả của việc áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân.....	79
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>84</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>86</b>

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Nhà ở là vấn đề được nhiều ngành, nhiều lĩnh vực nghiên cứu dưới những góc độ khác nhau, từ đó đưa ra các khái niệm khác nhau về nhà ở. Nhà ở luôn gắn liền với cuộc sống của con người, là nhu cầu không thể thiếu của mỗi cá nhân, mỗi gia đình nên nó mang tính xã hội sâu sắc. Ở nước ta, Hiến pháp năm 1992 (sửa đổi) tại Điều 58 đã quy định công dân có quyền sở hữu hợp pháp nhà ở của mình.

Để đáp ứng nhu cầu có nhà ở mỗi cá nhân, hộ gia đình có nhiều phương thức tạo lập khác nhau như: tự xây dựng, thuê nhà ở, nhận thừa kế, tặng cho hoặc tham gia các giao dịch mua bán nhà ở. Vấn đề tạo lập, giao dịch mua bán nhà ở được pháp luật quy định khá chặt chẽ và ngày càng được hoàn thiện từng bước, tạo cơ sở pháp lý vững chắc cho thị trường bất động sản được hình thành và phát triển theo định hướng của Nhà nước.

Nền kinh tế nước ta với 26 năm đổi mới đã có những bước phát triển mạnh mẽ, đời sống vật chất và tinh thần của người dân đã và đang được nâng cao. Do đó, nhu cầu có được những ngôi nhà khang trang, đủ tiện nghi và thuận tiện trong sinh hoạt và công việc ngày càng được người dân chú trọng. Trong khi việc tạo lập nhà ở thuộc sở hữu tư nhân bằng việc tham gia giao dịch mua bán nhà đã và đang phát triển ngày càng phong phú, đa dạng và phức tạp. Chính vì thế, quy định của pháp luật về giao dịch mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân luôn được Nhà nước chú trọng hoàn thiện để đáp ứng với tình hình mới.

Thực tế ở nước ta, hoạt động mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân đã trải qua nhiều thời kỳ khác nhau. Ở mỗi thời kỳ có những nét riêng biệt phản ánh sự khác nhau trong đường lối, chính sách về nhà ở của Đảng và Nhà nước. Tuy nhiên, ở thời kỳ nào thì các giao dịch mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân cũng phải thực hiện bằng hình thức hợp đồng, phải được công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và phải thực hiện những thủ tục bắt buộc do pháp luật quy định.

Mặc dù vậy, do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan nhiều chủ thể tham gia quan hệ mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân lại không thực hiện, thực hiện không đúng những quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán, đã dẫn đến nhiều tranh chấp xảy ra làm cho các giao dịch về mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân vốn phức tạp lại càng phức tạp hơn. Chính vì vậy, đề tài " Hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân " được nghiên cứu dựa trên những cơ sở lý luận, cơ sở thực tiễn, nhằm chỉ ra những điểm hạn chế của pháp luật thực định. Từ đó tìm ra những phương hướng, giải pháp sửa đổi, bổ sung nhằm hoàn thiện các qui định của pháp luật hiện hành về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân, tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường bất động sản ở nước ta phát triển lành mạnh.

## **2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài**

Mục tiêu tổng quát của đề tài là nghiên cứu, tìm ra các luận cứ khoa học và thực tiễn cho việc xây dựng và hoàn thiện các qui định của Bộ luật dân sự, Luật Nhà ở về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân trong giai đoạn hiện nay.

Làm rõ những cơ sở lý luận, thực tiễn một số nội dung các qui định của pháp luật thực định về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân.

Đánh giá đúng đắn, khách quan, toàn diện một số nội dung các qui định của Bộ luật dân sự năm 2005, Luật Nhà ở 2005 và các qui định của pháp luật thực định về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân.

Đánh giá thực trạng việc thực hiện các qui định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân, từ đó đưa ra phương hướng, giải pháp, kiến nghị để hoàn thiện các qui định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân

### **3. Tính mới và những đóng góp của đề tài**

Đề tài "Hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân " được nghiên cứu để đạt được kết quả sau:

Đề tài có tính hệ thống hóa một cách toàn diện những qui định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân từ năm 1975 đến nay.

Xác định được hiệu quả sự điều chỉnh của các qui định pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân, qua đó chỉ ra những điểm hạn chế của pháp luật thực định về hợp đồng mua bán nhà ở, giúp các nhà lập pháp hoàn thiện hơn những quy định của pháp luật hiện hành, đồng thời giúp cho các cơ quan xét xử hoàn thiện hơn cơ chế giải quyết các tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân

Tác giả đề xuất phương hướng hoàn thiện pháp luật về hợp

đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân được quy định trong Bộ luật dân sự năm 2005, Luật nhà ở 2005. Đặc biệt, là các quy định liên quan đến đối tượng của hợp đồng là nhà ở thuộc sở hữu tư nhân, nhà ở chung cư, nhà ở được hình thành trong tương lai và giải pháp hoàn thiện những quy định của pháp luật về loại đối tượng này góp phần hoàn thiện những quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân.

#### **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

\* Đối tượng: Các quy định của pháp luật về mua bán và hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân hiện nay, một số vấn đề về lý luận và thực tiễn.

\* Phạm vi: " Hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân " là một đề tài có phạm vi nghiên cứu rộng, nội dung phong phú, đa dạng, phức tạp. Vì vậy, trong phạm vi của một luận văn thạc sĩ luật học, tác giả tập trung nghiên cứu những cơ sở lý luận, thực tiễn để đánh giá khách quan, toàn diện về thực trạng nội dung một số các quy định của pháp luật hiện hành về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân. Từ đó đưa ra các phương hướng, giải pháp hoàn thiện nội dung các quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở trong giai đoạn hiện nay và trong thời gian tới.

#### **5. Nội dung và phương pháp nghiên cứu**

\* Nội dung: Nghiên cứu những nội dung chính, cơ bản của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân, đặc biệt là đối tượng của hợp đồng, giao kết và hiệu lực, chủ thể, nội dung, hình thức hợp đồng, thủ tục mua bán. Thực trạng áp dụng pháp luật và thực tiễn giải



quyết các tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân trong thời gian qua. Đề xuất phương hướng, giải pháp nhằm hoàn thiện nội dung pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân.

\* Phương pháp:

Đề tài được thực hiện 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, tư tưởng Hồ Chí Minh về nhà nước và pháp luật. Các phương pháp nghiên cứu cụ thể được sử dụng đó là phương pháp phân tích, phương pháp tổng hợp, so sánh, phương pháp xã hội học để thể hiện nội dung đề tài.

## **6. 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.

Chương 1: *Cơ sở lý luận và pháp lý về hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân.*

Chương 2: *Thực trạng áp dụng pháp luật, giải quyết tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân.*

Chương 3: *Phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân.*

### ***Chương 1***

## **CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LÝ VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ THUỘC SỞ HỮU TƯ NHÂN**

**1.1. Khái niệm, đặc điểm pháp lý của hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân**

### **1.1.1. Khái niệm**

*Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa bên mua và bên bán, theo đó bên bán nhà ở có nghĩa vụ chuyển giao ngôi nhà hoặc phần nhà và quyền sở hữu ngôi nhà hoặc phần nhà đó cho bên mua; bên mua là chủ sở hữu ngôi nhà hoặc phần nhà do bên bán chuyển giao. Bên mua có nghĩa vụ trả tiền cho bên bán đúng thời hạn, địa điểm, theo phương thức do các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở.*

### **1.1.2. Đặc điểm pháp lý**

Như vậy, hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân là loại hợp đồng mua bán tài sản nên nó cũng có những đặc điểm pháp lý chung của loại hợp đồng này là:

*Thứ nhất*, hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân là một hợp đồng song vụ.

*Thứ hai*, hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân là hợp đồng có đền bù.

*Thứ ba*, hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân là hợp đồng chuyển giao tài sản và quyền sở hữu tài sản từ phía người bán cho người mua.

## **1.2. Quá trình phát triển các quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà từ 1975 đến nay**

Để khắc phục những hạn chế trong các quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 và các văn bản pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở trước đó, Quốc hội khóa XI, kỳ họp thứ 7 đã thông qua Bộ luật dân sự năm 2005, có hiệu lực từ ngày 01/01/2006. Cùng với đó là sự ra

đòi của một đạo luật chuyên biệt về nhà ở - Luật Nhà ở 2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

### **1.3. Giao kết và hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân**

Giao kết hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân là việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên chủ thể.

Hợp đồng mua bán nhà ở - Điều 450 Bộ luật Dân sự 2005, khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở 2005: “*Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực*”.

### **1.4. Chủ thể của hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân**

#### **1.4.1. Bên bán nhà ở**

Để có thể trở thành bên bán nhà ở trong giao dịch mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân, điều quan trọng nhất trước tiên là cá nhân đó, hộ gia đình đó, pháp nhân đó phải là người chủ sở hữu hợp pháp ngôi nhà đem bán và là chủ sử dụng hợp pháp đất ở có ngôi nhà đó hoặc là người được chủ sở hữu nhà ở ủy quyền phù hợp với các quy định của pháp luật về ủy quyền tại thời điểm ủy quyền đã ủy quyền cho họ được phép bán ngôi nhà thuộc sở hữu của người ủy quyền.

#### **1.4.2. Bên mua nhà ở**

Trước tiên, để tham gia với tư cách là bên mua nhà ở trong quan hệ hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân thì người mua nhà phải có đầy đủ năng lực hành vi dân sự (như đã đề cập ở phần 1.4.1), tức là, họ phải là những người mà pháp luật cho phép họ có đủ các quyền năng của quyền sở hữu nhà ở.

## **1.5. Nội dung hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân**

### **1.5.1. Quyền và nghĩa vụ của bên bán nhà ở**

#### **\* Nghĩa vụ của bên bán nhà ở**

Theo Điều 451 Bộ luật dân sự 2005 thì nghĩa vụ của bên bán nhà bao gồm:

1. Thông báo cho bên mua về các hạn chế quyền sở hữu đối với nhà mua bán, nếu có;
2. Bảo quản nhà ở đã bán trong thời gian chưa giao nhà ở cho bên mua;
3. Giao nhà ở đúng tình trạng đã ghi trong hợp đồng kèm theo hồ sơ về nhà cho bên mua;
4. Thực hiện đúng các thủ tục mua bán nhà ở theo quy định tại Điều 444 của Bộ luật này;
5. Nộp thuế theo quy định của pháp luật.

#### **\* Quyền của bên bán nhà ở**

Theo quy định tại Điều 452 Bộ luật dân sự năm 2005 thì bên bán nhà có các quyền sau:

1. Yêu cầu bên mua nhận nhà đúng thời hạn đã thỏa thuận;
2. Yêu cầu bên mua trả tiền đúng thời hạn theo phương thức đã thỏa thuận;
3. Yêu cầu bên mua hoàn thành các thủ tục mua bán nhà ở trong thời gian đã thỏa thuận;
4. Không giao nhà khi chưa nhận đủ tiền như đã thỏa thuận [2].

### **1.5.2. Quyền và nghĩa vụ của bên mua nhà ở**

#### **\* Nghĩa vụ của bên mua nhà**

Theo quy định tại Điều 453 Bộ luật dân sự 2005 thì bên mua nhà có các nghĩa vụ sau:

1. Trả đủ tiền nhà đúng thời hạn, theo phương thức đã thỏa thuận; nếu hợp đồng không quy định thời hạn và địa điểm trả tiền, thì bên mua phải trả tiền vào thời điểm bên bán giao nhà và tại nơi có nhà đem bán;

2. Nhận nhà đúng thời hạn đã thỏa thuận;

3. Trong trường hợp mua nhà đang cho thuê, thì phải bảo đảm quyền, lợi ích của người thuê như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê còn hiệu lực;

4. Thực hiện đúng các thủ tục mua bán nhà ở theo quy định tại Điều 444 Bộ luật này.

#### ***\* Quyền của bên mua nhà ở***

Theo quy định tại Điều 454 Bộ luật dân sự 2005 thì quyền của người mua nhà bao gồm các quyền sau:

1. Được nhận nhà kèm theo hồ sơ về nhà theo đúng tình trạng đã quy định trong hợp đồng;

2. Yêu cầu bên bán phải hoàn thành các thủ tục mua bán nhà ở trong thời hạn thỏa thuận;

3. Yêu cầu bên bán giao nhà đúng thời hạn, nếu không giao hoặc chậm giao nhà, thì phải bồi thường thiệt hại.

### **1.6. Hình thức, thủ tục mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân**

#### ***1.6.1. Hình thức của hợp đồng mua bán nhà ở***

Hình thức của hợp đồng chính là sự biểu hiện, sự vật chất hóa nội dung của hợp đồng. Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định:

Hợp đồng dân sự có thể giao kết bằng lời nói, bằng văn bản

hoặc bằng hành vi cụ thể, khi pháp luật không quy định đối với loại hợp đồng đó phải được giao kết bằng một hình thức nhất định.

Trong trường hợp pháp luật có quy định hợp đồng phải được thể hiện bằng văn bản, phải được chứng nhận của Công chứng nhà nước, chứng thực, đăng ký hoặc xin phép, thì phải tuân theo các quy định này.

### ***1.6.2. Thủ tục mua bán nhà ở***

Đối với hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân theo pháp luật thực định Việt Nam, việc thực hiện các thủ tục mua bán nhà ở là vấn đề quan trọng. Nó là một trong những sự kiện pháp lý đánh dấu thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở từ bên bán sang cho bên mua.

## **1.7. Hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân vô hiệu và hậu quả pháp lý**

Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân là một dạng của hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng dân sự, do đó các qui định về hợp đồng vô hiệu cũng sẽ được áp dụng đối với hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân.

Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu được giải quyết theo quy định của Điều 137 đối với hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Theo quy định này thì hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập hợp đồng.

## *Chương 2*

# **THỰC TRẠNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ THUỘC SỞ HỮU TƯ NHÂN**

### **2.1. Thực trạng áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân**

Hiện nay mặc dù hệ thống pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán nhà ở được ban hành và ngày càng gần hơn với thực tế, tuy nhiên mức độ vi phạm lại không vì thế mà giảm, ngược lại chúng ta có thể thấy hàng ngày việc người dân mua bán nhà mà không tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở không phải là hiếm. Có thể liệt kê ra đây những vi phạm phổ biến nhất trong việc áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân bao gồm:

*Thứ nhất*, đó là các vi phạm về hình thức của hợp đồng. Nếu như trong Bộ Luật Dân sự cũng như các đạo luật chuyên ngành khác đều có quy định hợp đồng mua bán nhà ở phải được thể hiện dưới hình thức văn bản và có xác nhận của công chứng hoặc chính quyền địa phương nhưng trên thực tế rất nhiều trường hợp người dân mua bán nhà ở với hình thức trao tay, giấy viết tay mà không có xác nhận của chính quyền địa phương.

*Thứ hai*, về nội dung của bản hợp đồng mua bán nhà trên thực tế hầu như không đáp ứng đầy đủ các quy định về nội dung chủ yếu của bản hợp đồng mua bán nhà ở do luật điều chỉnh. Các nội dung thường bị khuyết bao gồm: mô tả về căn nhà được giao dịch, giá giao dịch. Đặc

biệt nội dung về giá giao dịch của hợp đồng là một điều khoản rất hiếm khi các bên đưa vào hợp đồng một cách đầy đủ, chi tiết và chuẩn xác.

*Ngoài ra*, một số điều khoản trong hợp đồng mua bán nhà tại các công ty BĐS được soạn thảo với từ ngữ “ôm ờ”, “nước đôi” theo hướng có lợi cho mình và khi người mua không đọc và tìm hiểu kỹ, kèm theo là tâm lý vội vàng bất chấp rủi ro để đánh đôi khoản lợi lớn do việc đầu cơ nhà đất trong cơn “sốt” thì phần thiệt luôn nằm ở phía người mua bởi lẽ, luật pháp chỉ quy định những điều khoản chung và nội dung hợp đồng không trái pháp luật, còn những thoả thuận riêng giữa hai bên sẽ do tự các bên thương lượng và đưa vào hợp đồng.

## **2.2. Thực trạng giải quyết tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân**

Trong thực tiễn Việt Nam những năm trở lại đây, khi các giao dịch dân sự về mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân ngày càng được xác lập nhiều thì số lượng vụ án dân sự mà Tòa án phải giải quyết liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở đang ngày càng tăng cao, do nhiều nguyên nhân khác nhau, nhưng đa số thường bắt nguồn từ việc các bên không tuân thủ triệt để các quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở. Những tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân trên thực tế rất đa dạng và phức tạp, đan xen bởi nhiều sự vi phạm pháp luật. Do đó, để tìm hiểu cội nguồn, bản chất của sự tranh chấp giữa các bên và thuận tiện trong sự nghiên cứu, hoàn thiện pháp luật, có thể phân các loại tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân thành ba nhóm cơ bản sau:



***\* Tranh chấp khi hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân không tuân thủ các quy định về điều kiện chủ thể***

- Hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với người không đủ năng lực hành vi dân sự.

- Hợp đồng mua bán nhà ở được ký kết giữa người không phải chủ sở hữu nhà ở hoặc người đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự;

- Mua bán nhà mà không thực hiện đúng các quy định của pháp luật về ủy quyền, (người bán "nhờ" người khác bán nhà ở của mình nhưng không thực hiện các quy định của pháp luật về ủy quyền, dẫn đến việc khi giá nhà ở tăng cao, thì bên bán không thừa nhận việc "nhờ" người khác bán hộ nhà cho mình).

***\* Tranh chấp khi hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân không tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung***

- Nội dung hợp đồng không rõ ràng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ của các bên, đặc biệt là các nội dung liên quan đến ranh giới nhà ở và đất ở có nhà, đất để lối đi chung, khoảng lưu không gian của diện tích nhà ở khi bán nhà ở là căn phòng thuộc các tầng trong một tòa nhà.

- Bán nhà ở thuộc diện tích đất coi nói trái phép, đất "nhảy dù" mà có.

- Bán nhà ở khi nhà ở đang là tài sản dùng làm tài sản thế chấp.

- Bên bán nhà ở không thực hiện quyền ưu tiên mua của các đối tượng được ưu tiên mua (người đang thuê nhà ở, đồng sở hữu chủ khác), đã đem bán nhà ở cho người khác.

- Bán nhà ở là loại nhà đang có tranh chấp về quyền sở hữu như nhà ở là tài sản thừa kế nhưng chưa chia.

**\* *Tranh chấp khi hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân không tuân thủ quy định về hình thức và thủ tục mua bán nhà ở***

Những tranh chấp liên quan đến vi phạm về hình thức và thủ tục mua bán nhà ở chiếm một tỷ lệ đáng kể trong các vụ án về hợp đồng mua bán nhà ở, mà chủ yếu là việc các bên khi ký kết hợp đồng đã không lập thành văn bản, hoặc đã lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực hợp đồng tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

### ***Chương 3***

## **PHƯƠNG HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ THUỘC SỞ HỮU TƯ NHÂN**

**3.1. Phương hướng hoàn thiện các quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân**

**3.1.1. Sự cần thiết của việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân tại Việt Nam**

Có thể nói rằng, nhu cầu về nhà ở cho mỗi người là nhu cầu chính đáng và hết sức cấp thiết, chính vì vậy hoạt động mua bán nhà ở là một hoạt động không phải xa lạ và hiếm gặp mà nó thường xuyên, liên tục diễn ra hàng ngày, hàng giờ, liên quan trực tiếp đến cuộc sống của mỗi người dân trong xã hội. Người tham gia mua bán

nhà ở có thể không cần biết đến các quy định của pháp luật hướng dẫn chi tiết các yêu cầu về hình thức cũng như nội dung của một bản hợp đồng mua bán nhà, nhưng họ hiểu rất rõ mình cần gì khi thực hiện hoạt động mua bán nhà.

### ***3.1.2. Hoàn thiện các quy định về chủ thể tham gia quan hệ hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân***

#### ***Về điều kiện cá nhân người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép tham gia giao kết hợp đồng mua bán nhà ở.***

Khoản 2 Điều 1 Luật Sửa đổi bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở "Người gốc Việt Nam không thuộc các đối tượng quy định tại điểm b khoản 1 Điều này được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp Giấy miễn thị thực và được phép cư trú tại Việt Nam từ ba tháng trở lên thì có quyền sở hữu một nhà ở riêng lẻ hoặc một căn hộ chung cư tại Việt Nam để bản thân và các thành viên trong gia đình sinh sống tại Việt Nam".

#### ***Về quyền ưu tiên mua nhà của chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung***

Hiện nay, theo quy định tại Khoản 2 Điều 96 Luật Nhà ở “ Trong trường hợp có chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung bán phần quyền sở hữu nhà ở của mình thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua “.

### ***3.1.3. Hoàn thiện các quy định về đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân***

Hiện nay, Luật Nhà ở chỉ quy định ba trường hợp mua bán nhà ở đó là: mua bán nhà ở trả chậm, trả dần Điều 95, mua bán nhà ở

thuộc sở hữu chung Điều 96 và mua bán nhà ở đang cho thuê Điều 97, ba điều luật này không dự liệu được hết các trường hợp mua bán nhà khác đã và đang xảy ra như: trường hợp bán nhà ở đang được hình thành trong tương lai... Luật Nhà ở cũng chưa đưa ra hết các trường hợp mua bán nhà cụ thể mà chỉ liệt kê một số trường hợp mua bán nhà cơ bản, thông dụng trong đời sống xã hội hiện nay.

### ***3.1.4. Hoàn thiện các quy định về hình thức, thủ tục của hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân***

Trên thực tế hiện nay, do tất cả các hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân đều phải công chứng, chứng thực, trong khi công tác này chưa thực sự làm tốt đã dẫn đến hiện tượng người dân không tuân thủ trình tự này. Thay vào đó để đảm bảo cho các quan hệ mua bán có cơ sở pháp lý bên mua và bên bán thường chỉ đến Ủy ban nhân dân phường, xã nơi có ngôi nhà để yêu cầu xác nhận việc mua bán nhà giữa hai bên. Vì thế theo quan điểm của tác giả luận văn, pháp luật không cần quy định buộc tất cả các hợp đồng mua bán nhà ở phải được công chứng hoặc chứng thực như hiện nay, mà chỉ quy định hợp đồng mua bán nhà ở phải công chứng hoặc chứng thực trong một số trường hợp cụ thể hoặc theo yêu cầu của các bên.

## **3.2. Quan điểm và giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân**

### ***3.2.1. Quan điểm hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân tại Việt Nam***

Việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân tại Việt Nam trong giai đoạn hiện nay cần được thực

hiện trên quan điểm cơ bản như sau:

*Thứ nhất*, Pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân phải phù hợp về quan điểm chính trị, phù hợp với yêu cầu thực tiễn, cần thể hiện quan điểm rõ ràng đường lối đổi mới của Đảng và Nhà nước được áp dụng trên mọi lĩnh vực của cuộc sống.

*Thứ hai*, pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân được hoàn thiện dựa trên mối quan hệ biện chứng với những điều kiện kinh tế - xã hội đảm bảo mối tương quan hợp lý giữa đối tượng tham gia giao kết hợp đồng mua bán nhà ở

*Thứ ba*, pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân ghi nhận và đảm bảo trên thực tế quyền được giao kết và nghĩa vụ thực hiện giao kết hợp đồng của các đối tượng tham gia giao kết hợp đồng mua bán nhà ở trong đời sống xã hội.

*Thứ tư*, hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân góp phần hạn chế những tiêu cực trong công tác quản lý nhà nước về các giao dịch dân sự nói chung, là tấm lá chắn pháp lý đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của các đối tượng khi tham gia giao kết hợp đồng.

*Thứ năm*, hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân dựa trên cơ sở kế thừa và phát triển chính sách quản lý Nhà nước về đất đai hiện hành.

*Thứ sáu*, hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân phải đảm bảo tính đồng bộ giữa các chế định pháp luật về hợp đồng, tránh chồng chéo, mâu thuẫn, đồng thời tránh lỏng lẻo, thiếu quy định, đặc biệt là tránh trường hợp vãn

bản ra sau “đá” vẫn bản ra trước, vẫn bản cấp dưới “đá” vẫn bản do cấp trên ban hành.

*Thứ bảy*, hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân tạo cơ chế đảm bảo thực thi nghiêm chỉnh và có hiệu quả trên thực tế.

*Thứ tám*, đối tượng giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân thuộc phạm vi rộng và có sự tham gia của nhiều thành phần trong xã hội, chính vì vậy việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân cần phát huy cao độ xã hội hoá công tác quản lý để đảm bảo việc thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở được thông suốt và có tính khả thi cao.

### ***3.2.2. Nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân***

#### ***3.2.2.1 Nhóm giải pháp tổng thể***

Một là, phải thể chế hoá chủ trương xây dựng Nhà nước pháp quyền Việt Nam xã hội chủ nghĩa, kết hợp giữa quản lý hành chính về nhà ở với tăng cường tính tự chủ cho các đối tượng tham gia giao kết hợp đồng.

Hai là, phải tạo được môi trường pháp lý rộng rãi cho các đối tượng với đủ mọi thành phần trong xã hội tham gia vào giao dịch nhà ở, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của nền kinh tế thị trường, phát huy dân chủ, bảo vệ công lý và công bằng xã hội.

Ba là, phải xây dựng được phạm vi và lộ trình hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở từ nay đến năm 2020, thiết kế mô hình quản lý hành chính về kinh doanh nhà ở phù hợp với đặc điểm của Việt Nam.

Bốn là, cần thúc đẩy sự phát triển đồng đều các cơ quan quản lý hành chính về giao dịch mua bán nhà ở tại các vùng trong cả nước, chú trọng một số địa phương đóng vai trò chủ chốt, đầu tàu cần phát triển nhanh với quy mô và số lượng, chất lượng dịch vụ cao.

Năm là, cần quán triệt đường lối đối ngoại độc lập, tự chủ, đa phương hoá và đa dạng hoá các quan hệ quốc tế, chủ động hội nhập quốc tế và tạo môi trường hợp tác quốc tế trong các hoạt động mua bán nhà ở.

#### *3.2.2.2 Nhóm giải pháp chi tiết*

Thứ nhất, chúng ta cần sớm hoàn thiện hệ thống pháp luật về giao dịch nhà ở bảo đảm đồng bộ, thống nhất, đặc biệt là hệ thống pháp luật về kinh doanh nhà ở, tránh hiện tượng chồng chéo, cùng một đối tượng được điều chỉnh bởi nhiều luật chuyên ngành khác nhau.

Thứ hai, tiếp tục và nhanh chóng hoàn thiện chính sách đất đai nói chung, chính sách về phát triển nhà ở nói riêng.

Thứ ba, cần hoàn thiện các quy định của Luật Thương mại, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các văn bản liên quan đến hoạt động mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân nhằm điều chỉnh một nhóm quan hệ xã hội vốn đã tồn tại từ lâu.

Thứ tư, đây là một yêu cầu rất lớn đặt ra đối với mỗi nền pháp luật quốc gia khi quy định về hợp đồng với ý nghĩa là thoả thuận giữa các bên tham gia giao kết, tức là phải tôn trọng nguyên tắc tự do thoả thuận của chủ thể tham gia giao kết hợp đồng.

### **3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả của việc áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân**

*Một là*, chúng ta cần hoàn thiện hơn nữa bộ máy tổ chức quản lý BĐS và kinh doanh BĐS về nhà ở, nâng cao trình độ, đạo đức của cán bộ quản lý cũng như tinh thần trách nhiệm trong công việc của mình lập lại kỷ cương trong công tác quản lý.

*Hai là*, tạo cơ chế thực thi nghiêm pháp luật ở mọi cấp, mọi địa phương. Thực hiện nghiêm túc và hiệu quả công tác kiểm tra thanh tra việc thực thi pháp luật và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm tránh tái diễn.

*Ba là*, các giao dịch nhà đất phải thông qua chính quyền địa phương hoặc cơ quan pháp luật. Tuy nhiên đây cũng không hẳn là giải pháp hay vì nhìn chung cơ quan hành chính chỉ can thiệp vào những thủ tục cần thiết chứ không phải là cơ quan trung gian giữa người mua và người bán.

*Bốn là*, cần có các biện pháp triệt để chống đầu cơ vào BĐS về nhà ở, một trong những biện pháp chống đầu cơ có hiệu quả là phải công khai việc bán nhà theo khung giá Nhà nước, tổ chức bán đấu giá công khai rộng rãi trong dân chúng, thông báo công khai các dự án của các công ty kinh doanh BĐS về nhà ở đang triển khai để người dân nắm được.

*Cuối cùng*, một giải pháp vô cùng quan trọng nhằm đưa pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân thực sự “sống” cùng với xã hội là phải hoàn thiện hệ thống thị trường, xúc tiến việc hình thành sản giao dịch BĐS về nhà ở để thị trường vận hành có hiệu quả.



## KẾT LUẬN

Nghiên cứu pháp luật hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân là nhằm hệ thống hóa và đánh giá hiệu quả điều chỉnh của pháp luật hiện hành quy định về hợp đồng mua bán nhà ở. Đặc biệt, từ khi Pháp lệnh nhà ở năm 1991 được ban hành và sau đó là Bộ luật dân sự năm 2005, Luật Nhà ở 2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành, thì những quy định pháp luật về nhà ở nói chung và hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân nói riêng đã từng bước được hoàn thiện và hiệu quả điều chỉnh của những quy định này ngày càng cao, phù hợp với trình độ phát triển kinh tế - xã hội và nhu cầu về nhà ở của mỗi cá nhân, hộ gia đình công dân. Tuy nhiên, pháp luật về nhà ở và hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân theo những quy định của pháp luật hiện hành vẫn tồn tại những hạn chế nhất định: Những quy định về đối tượng, hình thức, thủ tục giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân vẫn còn những điểm chưa thật phù hợp với thực tế; những quy định về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân còn chưa thật đầy đủ, cụ thể, bên cạnh đó còn có những quy định phức tạp hóa quan hệ dân sự thông thường và mang nặng tính chất hành chính, cản trở giao lưu dân sự về nhà ở, cần sớm được để tạo điều kiện cho mỗi cá nhân, hộ gia đình công dân và các chủ thể khác có nhu cầu mua bán nhà ở, khi tham gia vào quan hệ hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân được thuận lợi hơn nữa. Cơ chế của pháp luật thông thoáng là nguồn tác nhân thúc đẩy giao lưu dân sự và mở rộng điều kiện trong việc tạo ra những thị trường mua bán bất động sản phù hợp với quy luật cung cầu trong xã hội.

Có thể nhận định rằng, pháp luật về nhà ở nói chung và về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân nói riêng, cần phải có những quy định thật phù hợp với tốc độ tăng trưởng kinh tế trong nước và nhu cầu về nhà ở của cá nhân. Quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân phải hướng tới mục đích nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống của mỗi cá nhân, đồng thời cũng nhằm củng cố sự ổn định trong giao lưu dân sự, trật tự an toàn xã hội ở nước ta trong quá trình phát triển và hội nhập. Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực từ ngày 01/01/2006 và Luật Nhà ở 2005 có hiệu lực từ ngày 01/7/2006, cùng các văn bản hướng dẫn thi hành đã có nhiều quy định mới quan trọng điều chỉnh các quan hệ tài sản, hợp đồng mua bán tài sản nói chung và hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân nói riêng.