

ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
KHOA LUẬT

NGUYỄN THỊ XUÂN

PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG KINH DOANH
BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

Chuyên ngành : Luật kinh tế

Mã số : 60 38 50

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2014

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

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS Nguyễn Quang Tuyền

Phần biện 1:

Phần 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 2014.

Có thể tìm hiểu luận văn tại
Trung tâm thông tin - Thư viện Đại học Quốc gia Hà Nội
Trung tâm tư liệu - Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội

MỤC LỤC CỦA LUẬN VĂN

	Trang
<i>Trang phụ bì</i>	
<i>Lời cam đoan</i>	
<i>Mục lục</i>	
MỞ ĐẦU	1
Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM	6
1.1. Tổng quan về hợp đồng	6
1.1.1. Khái niệm về hợp đồng	6
1.1.2. Bản chất của hợp đồng	9
1.1.3. Các yếu tố của hợp đồng	12
1.2. Tổng quan về hợp đồng kinh doanh bất động sản	30
1.2.1. Khái niệm hợp đồng kinh doanh bất động sản	30
1.2.2. Đặc điểm của hợp đồng kinh doanh bất động sản	32
1.2.3. So sánh hợp đồng kinh doanh bất động sản và hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản	34
1.2.4. Pháp luật điều chỉnh về hợp đồng kinh doanh bất động sản	35
1.2.5. Vai trò của hợp đồng kinh doanh bất động sản	39
Chương 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM	41
2.1. Nội dung các quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản	41
2.1.1. Hợp đồng mua bán nhà ở và công trình xây dựng	41
2.1.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	50
2.1.3. Hợp đồng thuê bất động sản	58
2.1.4. Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng	64
2.2. Thực trạng thi hành pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở Việt Nam	68

Chương 3: GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM HIỆN NAY	93
3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở nước ta hiện nay	93
3.2. Giải pháp góp phần hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản	102
KẾT LUẬN	109
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	110
PHỤ LỤC	114

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá đối với mỗi quốc gia, là điều kiện tồn tại và phát triển của con người cùng các sinh vật khác trên trái đất.

Ông cha ta có câu: "*Tắc đất, tắc vàng*" quả là không sai và câu nói đó càng thấm thía hơn trong nhịp đập của thị trường bất động sản hiện nay.

Các hoạt động mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho... trên thị trường bất động sản diễn ra thường xuyên, liên tục và ảnh hưởng sâu rộng đến nền kinh tế - xã hội Việt Nam. Pháp luật cũng đã kịp thời được ban hành để điều chỉnh thị trường bất động sản. Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 ra đời cùng các nghị định và thông tư hướng dẫn đã tạo khuôn khổ pháp lý cho thị trường bất động sản phát triển dưới sự quản lý của Nhà nước. Hợp đồng kinh doanh bất động sản chính là hình thức pháp lý thực hiện các giao dịch về kinh doanh bất động sản. Mặc dù hợp đồng kinh doanh bất động sản được đề cập trong Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 song mới chỉ dừng lại ở những nội dung mang tính nguyên tắc hoặc khái quát. Trên thực tế, các vụ việc tranh chấp trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản đa số xuất phát từ việc thiếu các điều khoản cụ thể, rõ ràng về vấn đề tranh chấp trong hợp đồng. Hơn nữa, pháp luật về kinh doanh bất động sản là lĩnh vực pháp luật còn khá mới mẻ ở nước ta. Các quy định về kinh doanh bất động sản nói chung và hợp đồng kinh doanh bất động sản nói riêng đang trong quá trình xây dựng và hoàn thiện nên khó tránh khỏi những hạn chế, bất cập. Bên cạnh đó, tìm hiểu về hợp đồng kinh doanh bất động sản dưới góc độ pháp luật thì dường như còn ít công trình nghiên cứu, xem xét trên phương diện lý luận và thực tiễn. Với những lý do cơ bản trên, tác giả lựa chọn đề tài "*Pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*" làm luận văn thạc sĩ luật học với mong muốn lý giải, cung cấp cơ sở khoa học góp phần hoàn thiện pháp luật kinh doanh bất động sản nói chung và các quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản nói riêng.

2. Mục tiêu nghiên cứu

2.1. Mục tiêu nghiên cứu tổng quát

Với đề tài: "*Pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*", tác giả hướng tới mục tiêu nghiên cứu một cách tổng quát về các dạng hợp

đồng kinh doanh bất động sản mà pháp luật Việt Nam quy định. Từ đó, áp dụng vào thực tế hoạt động kinh doanh bất động sản và hướng tới hoàn thiện pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản trong thời gian tới.

2.2. Mục tiêu cụ thể

- Hệ thống hóa, phân tích cơ sở lý luận về hợp đồng kinh doanh bất động sản và pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản thông qua việc tìm hiểu các nội dung: i) Khái niệm, đặc điểm, vai trò, các hình thức và nội dung của hợp đồng kinh doanh bất động sản; ii) Cơ sở lý luận của việc ra đời pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản; iii) Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản; iv) Nội dung pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản; v) Các yếu tố chi phối pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản.

- Đánh giá thực trạng pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở nước ta nhằm chỉ ra những thành tựu, những hạn chế, tồn tại và nguyên nhân của những hạn chế, tồn tại khi áp dụng các quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản.

- Đề xuất định hướng và giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở nước ta trong thời gian tới.

3. Tính mới và dự kiến những đóng góp của đề tài

Luận văn với đề tài "*Pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*" nếu được bảo vệ thành công sẽ có những đóng góp mới cơ bản cho khoa học pháp lý nước ta. Những đóng góp này bao gồm:

- Tập hợp, hệ thống hóa và phát triển hệ thống cơ sở lý luận về hợp đồng kinh doanh bất động sản và pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở nước ta.

- Phân tích nội dung pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở nước ta.

- Đánh giá thực trạng thi hành pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở nước ta và đề xuất giải pháp hoàn thiện lĩnh vực pháp luật này.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của luận văn là những quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam về hợp đồng kinh doanh bất động sản. Đồng thời, luận

vấn cũng nghiên cứu một số quy định chung của pháp luật Việt Nam về hợp đồng và một số hợp đồng loại hợp đồng đặc thù khác: như hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho mượn... thông thường.

Hiện nay, ở Việt Nam, hợp đồng kinh doanh bất động sản được phân thành hai loại:

Thứ nhất, hợp đồng kinh doanh bất động sản, bao gồm: hợp đồng mua bán nhà ở và công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê bất động sản, hợp đồng thuê mua nhà ở và công trình xây dựng.

Thứ hai, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản, bao gồm: hợp đồng đầu giá tài sản, hợp đồng định giá bất động sản, hợp đồng quảng cáo bất động sản, hợp đồng tư vấn bất động sản, hợp đồng môi giới bất động sản...

Tuy nhiên, trong bản luận văn này, tác giả giới hạn phạm vi nghiên cứu về "*hợp đồng kinh doanh bất động sản*", bao gồm: hợp đồng mua bán nhà ở và công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê bất động sản, hợp đồng thuê mua nhà ở và công trình xây dựng đặt trong mối quan hệ so sánh với hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản để chỉ ra những điểm đặc thù của các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản này.

5. Phương pháp nghiên cứu

Để giải quyết các yêu cầu mà đề tài đặt ra, trong quá trình nghiên cứu, tác giả đã sử dụng các phương pháp nghiên cứu cơ bản sau đây:

Thứ nhất, phương pháp luận nghiên cứu khoa học duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lênin.

Thứ hai, ngoài ra, luận văn còn sử dụng các phương pháp nghiên cứu cụ thể sau đây:

- Phương pháp phân tích, phương pháp lịch sử, phương pháp diễn giải... được sử dụng khi nghiên cứu Chương 1: Những vấn đề lý luận về hợp đồng kinh doanh bất động sản.

- Phương pháp so sánh, phương pháp đánh giá, phương pháp phân tích, phương pháp hệ thống... được sử dụng khi nghiên cứu Chương 2: Thực trạng pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở Việt Nam.

- Phương pháp diễn giải, phương pháp tổng hợp, phương pháp quy nạp... được sử dụng khi nghiên cứu Chương 3: Giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản.

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. Những vấn đề lý luận về hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Chương 2. Thực trạng pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở Việt Nam.

Chương 3. Giải pháp hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN

VỀ HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

1.1. Tổng quan về hợp đồng

1.1.1. Khái niệm về hợp đồng

Điều 388 Bộ luật dân sự năm 2005 của Việt Nam quy định như sau: "*Hợp đồng dân sự là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự*".

Một cách khái quát, có thể định nghĩa hợp đồng như sau: *Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các cá nhân, tổ chức bằng lời nói, hành vi, văn bản hoặc các hình thức khác tương đương văn bản như điện báo, telex, fax, thông điệp, dữ liệu... mà thông qua đó các bên xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt một quan hệ pháp lý về các quyền và nghĩa vụ nhằm thỏa mãn nhu cầu, lợi ích của mình.*

1.1.2. Bản chất của hợp đồng

Dù được hình thành trong lĩnh vực quan hệ xã hội nào thì hợp đồng luôn có những đặc điểm sau:

Thứ nhất, hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên. Yếu tố thỏa thuận vừa là nguồn gốc, vừa là cơ sở nền tảng tạo nên hợp đồng. Bởi vậy, có ý kiến cho rằng, "*yếu tố thỏa thuận của các chủ thể là tiền đề của hợp đồng và được xem là tuyệt đối*"

Thứ hai, hợp đồng là thỏa thuận để tạo ra sự ràng buộc pháp lý giữa các bên. "*Mọi hợp đồng đều là sự thỏa thuận giữa các bên, nhưng không phải*

sự thỏa thuận nào của các bên cũng là hợp đồng". Chỉ những thỏa thuận tạo ra một sự ràng buộc pháp lý mới được coi là hợp đồng.

Tóm lại, "sự thỏa thuận" và "sự tạo ra một ràng buộc pháp lý" là hai đặc điểm cơ bản tạo nên bản chất của hợp đồng. Thiếu một trong hai đặc điểm trên thì không thể hình thành nên hợp đồng.

1.1.3. Các yếu tố của hợp đồng

1.1.3.1. Đề nghị giao kết hợp đồng và chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng

- Đề nghị giao kết hợp đồng
- Chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng

1.1.3.2. Đối tượng của hợp đồng

Yếu tố không thể thiếu của hợp đồng chính là đối tượng của hợp đồng. Sự thống nhất ý chí của các bên phải nhằm vào một đối tượng cụ thể. Mọi hợp đồng phải có đối tượng xác định và không bị cấm đưa vào các giao dịch. Nếu đối tượng của hợp đồng là bất hợp pháp thì hợp đồng bị coi là vô hiệu.

1.1.3.3. Nội dung của hợp đồng

Thông thường nội dung hợp đồng có những điều khoản sau:

Một là, điều khoản bắt buộc như: Tên, địa chỉ của các bên giao kết hợp đồng, đối tượng của hợp đồng, trị giá hợp đồng, thời hạn, phương thức thanh toán, ngày, tháng, năm giao kết hợp đồng.

Hai là, điều khoản tùy nghi. Đó là những điều khoản được đưa vào hợp đồng căn cứ vào khả năng, nhu cầu, sự thỏa thuận của các bên và không được vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội.

Ba là, điều khoản thường lệ. Đó là những điều khoản mà nội dung của nó được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật, các tập quán thương mại hoặc thói quen trong hoạt động thương mại đã được thiết lập giữa các bên.

1.1.3.4. Hiệu lực của hợp đồng

*** Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng**

Một hợp đồng chỉ được coi là có hiệu lực nếu đồng thời thỏa mãn các dấu hiệu sau:

- Các bên phải hoàn toàn tự nguyện khi giao kết hợp đồng.
- Mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

- Chủ thể hợp đồng phải có năng lực hành vi dân sự.
- Hình thức của hợp đồng phải phù hợp với quy định của pháp luật.
- * *Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng*

Hợp đồng có thể có hiệu lực từ thời điểm giao kết hoặc từ thời điểm các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

*** Hợp đồng vô hiệu**

Một hợp đồng có thể bị vô hiệu nếu trái với các quy định của pháp luật. Hợp đồng vô hiệu có thể tồn tại dưới dạng vô hiệu tuyệt đối và vô hiệu tương đối.

- *Hợp đồng vô hiệu tuyệt đối* là hợp đồng mặc nhiên bị coi là vô hiệu khi không thỏa mãn điều kiện có hiệu lực của hợp đồng.

- *Hợp đồng vô hiệu tương đối* là hợp đồng chỉ bị coi là vô hiệu nếu có yêu cầu của một trong các bên hợp đồng và được tòa án thừa nhận.

1.1.3.5. Chế tài do vi phạm hợp đồng

Chủ thể có hành vi vi phạm hợp đồng có thể phải chịu các hình thức chế tài sau: Buộc thực hiện đúng hợp đồng; bồi thường thiệt hại, phạt hợp đồng; tạm ngừng, đình chỉ thực hiện hợp đồng hoặc hủy bỏ hợp đồng

1.2. Tổng quan về hợp đồng kinh doanh bất động sản

1.2.1. Khái niệm hợp đồng kinh doanh bất động sản

Luật kinh doanh bất động sản của Việt Nam năm 2006 đã luật hóa và phân loại hợp đồng kinh doanh bất động sản thành các loại hợp đồng sau: Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng thuê bất động sản; Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

Một cách tổng quát, có thể định nghĩa hợp đồng kinh doanh bất động sản như sau: *Hợp đồng kinh doanh bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên chủ thể mà trong đó ít nhất một bên là chủ thể kinh doanh bất động sản để mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua một bất động sản nhất định nhằm tìm kiếm lợi nhuận.*

1.2.2. Đặc điểm của hợp đồng kinh doanh bất động sản

Hợp đồng kinh doanh bất động sản có đầy đủ những đặc điểm của một hợp đồng nói chung và cũng có những đặc điểm riêng biệt sau:

Thứ nhất, không phải tất cả chủ thể có thể tham gia vào các giao dịch dân sự nói chung đều có thể là chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản. Chủ

thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản phải đáp ứng những yêu cầu nhất định tùy vào loại hợp đồng mà họ là chủ thể giao dịch và ít nhất một bên chủ thể trong hợp đồng kinh doanh bất động sản phải là chủ thể kinh doanh bất động sản.

Thứ hai, đối tượng của hợp đồng kinh doanh bất động sản là những bất động sản như: nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất. Những bất động sản này chỉ có thể trở thành đối tượng của hợp đồng kinh doanh bất động sản khi đáp ứng những điều kiện nhất định.

Thứ ba, hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được xác lập bằng văn bản và đa số các hợp đồng đó phải được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

Thứ tư, hợp đồng kinh doanh bất động sản luôn được hình thành vì mục đích lợi nhuận dù ở dưới dạng này hay dạng khác.

1.2.3. So sánh hợp đồng kinh doanh bất động sản và hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản

Bên cạnh những điểm giống nhau thì hợp đồng kinh doanh bất động sản và hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản còn có những điểm khác biệt cơ bản sau:

- *Về chủ thể của hợp đồng*, một bên chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản chủ yếu là chủ thể kinh doanh bất động sản, trong khi đó một bên chủ thể chủ yếu của hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản là các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản. Các chủ thể kinh doanh bất động sản có thể tạo lập bất động sản hoặc mua lại, thuê lại bất động sản để đưa vào kinh doanh nhằm tìm kiếm lợi nhuận. Trong khi đó các chủ thể kinh doanh dịch vụ bất động sản thì có thể đầu tư vào để môi giới, định giá, đấu giá, quảng cáo, quản lý... bất động sản để tìm kiếm lợi nhuận.

- *Về đối tượng của hợp đồng*, nếu hợp đồng kinh doanh bất động sản có đối tượng là "*một tài sản nhất định*" có tính hữu hình, dễ xác định và dễ tiêu chuẩn hóa thì hợp đồng kinh doanh bất động sản có đối tượng là "*một công việc phải làm nhất định*", có tính vô hình, khó xác định và khó tiêu chuẩn hóa.

- *Về hình thức của hợp đồng*, đa số hợp đồng kinh doanh bất động sản đều bắt buộc phải công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật; trong khi đó hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản không bắt buộc phải công chứng mà tùy thuộc vào sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng.

1.2.4. Pháp luật điều chỉnh về hợp đồng kinh doanh bất động sản

Hợp đồng kinh doanh bất động sản chịu sự điều chỉnh của những văn bản pháp luật chủ yếu sau:

- *Bộ luật dân sự năm 2005*: Bộ luật dân sự năm 2005 quy định một cách khái quát về định nghĩa hợp đồng, điều kiện có hiệu lực của hợp đồng; các nguyên tắc kí kết hợp đồng. Đồng thời nó cũng quy định về điều kiện, nội dung, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng thuê nhà ở, trách nhiệm pháp lý khi vi phạm hợp đồng kinh doanh bất động sản và chế tài xử lý.

- *Luật đất đai năm 2003*: Luật đất đai năm 2003 quy định về chủ thể được phép chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng đất đai. Theo đó, chủ thể được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm: hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê, tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước; Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư ở Việt Nam theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất 01 lần cho cả thời gian thuê. Đồng thời, Luật đất đai cũng quy định về loại đất được giao dịch và điều kiện để quyền sử dụng đất được đưa vào giao dịch trên thị trường

- *Luật kinh doanh bất động sản năm 2006*: Luật kinh doanh bất động sản là đạo Luật trực tiếp điều chỉnh về hợp đồng kinh doanh bất động sản. Nó đã có một chương (Chương V) điều chỉnh về hợp đồng kinh doanh bất động sản và hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản, trong đó quy định cụ thể về nội dung, hình thức pháp lý của các hợp đồng này; quyền và nghĩa vụ của các bên; trách nhiệm do vi phạm hợp đồng...

- *Luật Nhà ở năm 2005*: Luật nhà ở năm 2005 ra đời đã phân loại nhà ở thành nhiều loại: nhà ở riêng lẻ, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà chung cư, nhà công vụ. Về cơ bản, trừ loại nhà ở công vụ; còn tất cả các loại nhà ở khác đều có thể đưa vào giao dịch trên thị trường. Nhưng để có thể trở thành đối tượng hợp pháp trong hợp đồng kinh doanh bất động sản thì nhà ở phải đáp ứng các điều kiện được quy định của luật này. Bên cạnh đó, Luật Nhà ở có những quy định cụ thể về điều kiện chủ thể, về nội dung, hình thức của

hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng, trình tự, thủ tục giao dịch về nhà ở...

- Luật xây dựng năm 2003: Luật xây dựng quy định về công trình xây dựng và các loại công trình xây dựng. Theo Luật xây dựng, công trình xây dựng bao gồm: công trình xây dựng công cộng, nhà ở, công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, năng lượng và các công trình khác. Như vậy Luật xây dựng điều chỉnh về đối tượng của các giao dịch về mua bán, thuê và thuê mua công trình xây dựng

Ngoài ra, hợp đồng kinh doanh bất động sản còn chịu sự điều chỉnh của các văn bản dưới luật quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành các đạo luật trên đây. Đồng thời, nó cũng chịu sự điều chỉnh của một số luật chuyên ngành khác như: Luật doanh nghiệp năm 2005, Luật hợp tác xã năm 2003, Luật thương mại năm 2005, Luật đầu tư năm 2005...

1.2.5. Vai trò của hợp đồng kinh doanh bất động sản

Vai trò của hợp đồng kinh doanh bất động sản thể hiện ở những khía cạnh cơ bản sau:

Thứ nhất, hợp đồng kinh doanh bất động sản là cơ sở để các bên thực hiện một cách chính xác nhất quyền và nghĩa vụ của mình đối với đối tác.

Thứ hai, ở mỗi giao dịch nói chung và giao dịch về kinh doanh bất động sản nói riêng thì hợp đồng là cơ sở trực tiếp nhất để có thể giải quyết các tranh chấp khi phát sinh mâu thuẫn giữa các bên trong hợp đồng.

Thứ ba, thông qua hợp đồng kinh doanh bất động sản, Nhà nước sẽ dễ dàng quản lý hơn đối với hoạt động của các chủ thể trong thị trường bất động sản.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT

VỀ HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

2.1. Nội dung các quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản

2.1.1. Hợp đồng mua bán nhà ở và công trình xây dựng

2.1.1.1. Khái niệm về hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng

Có thể định nghĩa hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng như sau:
" *Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng là giao dịch bằng văn bản*

thể hiện sự thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sở hữu, sử dụng nhà, công trình xây dựng.

2.1.1.2. Đặc điểm của hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng

Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có những đặc điểm sau:

Thứ nhất, về đối tượng của hợp đồng. Đối tượng của hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng là nhà ở và công trình xây dựng. Theo Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/09/2006 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết thi hành Luật Nhà ở năm 2005, nhà ở bao gồm các loại sau: Nhà ở được tạo lập hợp pháp; Nhà ở thương mại; Nhà ở xã hội; Nhà ở công vụ; Thuê mua nhà ở xã hội

Về công trình xây dựng, theo Khoản 2 Điều 3 Luật xây dựng 2003 năm quy định: *Công trình xây dựng là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm cả phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần trên mặt nước, phần dưới mặt nước được xây dựng theo thiết kế. Công trình xây dựng bao gồm: Công trình xây dựng công cộng, nhà ở, công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, năng lượng và các công trình khác".*

Để được cho phép giao dịch trên thị trường bất động sản nhà ở và công trình xây dựng phải thỏa mãn các điều kiện nhất định.

Điều đặc biệt về đối tượng của hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng là đối tượng của hợp đồng có thể có sẵn và hiện hữu tại thời điểm hai bên kí hợp đồng hoặc là không có sẵn, không hiện hữu vì bất động sản sẽ được hình thành trong tương lai.

Thứ hai, về hình thức của hợp đồng. Theo quy định của pháp luật, hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng phải được lập thành văn bản, có thể có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền tùy theo thỏa thuận của các bên và phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu.

Theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 *hợp đồng mua bán nhà phải được công chứng chứng thực thì mới có hiệu lực pháp luật.* Như vậy, việc công chứng, chứng thực là điều kiện bắt buộc đối với hợp đồng mua bán nhà ở.

2.1.1.3. Các nội dung chủ yếu của hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng

Theo Điều 70 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng phải bao gồm các điều khoản sau:

- *Tên, địa chỉ của bên bán và bên mua:* Trong nội dung này các bên cần nêu được họ tên, số chứng minh thư nhân dân, nơi cấp, ngày cấp, hộ khẩu thường trú; địa chỉ hiện tại, số điện thoại liên lạc của các bên.

- *Điều khoản về đối tượng của hợp đồng:* Điều khoản này phải nêu được đối tượng của hợp đồng là toàn bộ ngôi nhà, căn hộ, công trình xây dựng hay một phần; địa chỉ, vị trí nhà, công trình xây dựng; thông tin quy hoạch liên quan đến nhà, công trình xây dựng; quy mô, diện tích của nhà, công trình xây dựng; thực trạng, công năng sử dụng, chất lượng của nhà, công trình xây dựng, tình trạng pháp lý của nhà, công trình xây dựng...

- *Điều khoản về giá cả, phương thức thanh toán:* Tại điều khoản này, các bên thỏa thuận về giá nhà, công trình xây dựng và ghi cả bằng chữ và bằng số. Các bên cần thỏa thuận rõ phương thức trả tiền: một lần hay trả chậm, trả dần, bằng tiền mặt hay chuyển khoản...

- *Điều khoản về giao nhận nhà, công trình xây dựng và hồ sơ kèm theo:* Tại điều khoản này, các bên cần thỏa thuận và ghi rõ về thời gian giao nhận nhà, công trình xây dựng cụ thể.

- *Điều khoản về thuế, lệ phí liên quan đến giao dịch về nhà ở, công trình xây dựng:* Trong giao dịch mua bán nhà ở, công trình xây dựng có thể có các loại thuế và lệ phí sau: Thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ nhà đất, lệ phí công chứng.

Các bên có thể thỏa thuận rõ ràng về người nộp thuế, ai sẽ phải nộp những khoản thuế, lệ phí nào? Trong thỏa thuận cần thể hiện rõ các khoản thuế và lệ phí đã bao gồm trong tiền mua bán nhà hay chưa?

- *Điều khoản về bảo hành:* Theo quy định của pháp luật, bên bán phải bảo hành, sửa chữa nhà cho bên mua nếu có hư hỏng trong thời gian bảo hành. Tuy nhiên, pháp luật vẫn ưu tiên sự thỏa thuận của các bên.

- *Điều khoản về đăng ký, xác lập quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng công trình xây dựng.*

- *Điều khoản về quyền và nghĩa vụ giữa các bên.*

- *Điều khoản về giải quyết tranh chấp hợp đồng.*

- *Điều khoản về cam kết của các bên.*

Ngoài các điều khoản trên, các bên có thể thỏa thuận những điều khoản khác cùng điều khoản thi hành và thực hiện việc ký kết hợp đồng.

2.1.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

2.1.2.1. Định nghĩa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005 định nghĩa về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau: "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, và bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai*".

2.1.2.2. Đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có những đặc điểm sau:

Thứ nhất, chủ thể của hợp đồng. Theo quy định của Luật đất đai người được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có thể là:

- Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 1/7/2004 theo hình thức trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê.

Chủ thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng được pháp luật hạn chế như: Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp chỉ có thể là người có hộ khẩu trong cùng một xã, thị trấn nơi có đất nông nghiệp, người nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài chỉ có thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu đáp ứng một số điều kiện nhất định như: Phải tiếp tục đầu tư dự án mà nhà đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang đầu tư trên quyền sử dụng đất được chuyển nhượng tại Việt Nam, chưa sở hữu quyền sử dụng đất hay nhà ở nào...

Thứ hai, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính là "Quyền sử dụng đất". Để có thể trở thành đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường bất động sản đòi hỏi "quyền sử dụng đất" phải thỏa mãn các điều kiện được quy định tại Điều 62 và Điều 106 Luật đất đai năm 2003:

Thứ ba, hình thức của hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tuân thủ hai điều kiện sau: Phải được lập thành văn bản; phải có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ngoài ra, đối với quyền sử dụng đất thuộc các dự án đầu tư, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các trường hợp trên phải được các cơ quan cấp giấy phép đầu tư đồng ý.

2.1.2.2. Các nội dung chủ yếu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Theo Điều 71 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006, hợp đồng kinh doanh bất động sản cần các điều khoản sau đây: Tên, địa chỉ của các bên; các thông tin về quyền sử dụng đất.

Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng là quyền sử dụng đất. Thông tin về quyền sử dụng đất bao gồm: loại đất, vị trí, thông tin về quy hoạch có liên quan đến đất, quy mô, diện tích, tình trạng pháp lý...

- Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán.
- Quyền và nghĩa vụ của các bên.
- Thời hạn giao nhận đất và hồ sơ kèm theo.
- Bồi thường thiệt hại và phạt hợp đồng.
- Giải quyết tranh chấp.
- Các điều khoản khác.

2.1.3. Hợp đồng thuê bất động sản

2.1.3.1. Khái niệm hợp đồng thuê bất động sản

Hợp đồng thuê bất động sản là thỏa thuận của các bên, theo đó bên cho thuê chuyển giao bất động sản cho bên thuê khai thác, sử dụng trong một khoảng thời gian nhất định nhằm thu về một lợi ích xác định, bên thuê phải trả tiền thuê theo thỏa thuận và trả lại bất động sản khi hết thời hạn thuê.

2.1.3.2. Đặc điểm của hợp đồng thuê bất động sản

Hợp đồng thuê bất động sản có những đặc điểm sau:

Thứ nhất, đối tượng của hợp đồng. Đối tượng của hợp đồng thuê bất động sản có thể là nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh nhưng bắt buộc phải là tài sản hiện hữu tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng.

Thứ hai, về hình thức của hợp đồng. Về nguyên tắc hợp đồng thuê bất động sản phải được lập thành văn bản và tuân thủ các quy định của Bộ luật dân sự và Luật kinh doanh bất động sản.

Theo quy định mới nhất của pháp luật thì hợp đồng thuê bất động sản không bắt buộc phải có công chứng hay chứng thực nữa

Thứ ba, chủ thể của hợp đồng. Trong hợp đồng thuê bất động sản, chỉ cần một chủ thể nào đó có đầy đủ năng lực giao kết hợp đồng và có bất động sản có sẵn, đủ điều kiện để giao dịch đều có thể trở thành bên cho thuê bất động sản. Điều này có nghĩa rằng: bên cho thuê không nhất thiết phải là doanh nghiệp, hợp tác xã có đăng ký kinh doanh ngành, nghề kinh doanh bất động sản mới được phép ký hợp đồng thuê bất động sản. Điều này phù hợp với thực tiễn của nước ta hiện nay. Thực tế, hiện nay có nhiều người có nhiều bất động sản khác nhau và họ cũng không có nhu cầu sử dụng hết các bất động sản đó; nên đem cho thuê và thu về những lợi ích nhất định.

2.1.3.3. Nội dung cơ bản của hợp đồng thuê bất động sản

Về cơ bản, nội dung của hợp đồng thuê bất động sản có các điều khoản tương tự như hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhưng nó có một số điều khoản đặc thù sau:

Điều khoản thông tin về bất động sản: Tại điều khoản này, hai bên phải thể hiện rõ vị trí, diện tích, cơ sở hạ tầng, trang thiết bị (nếu có) của bất động sản cho thuê, hiện trạng bất động sản cho thuê, tình trạng pháp lý, giấy tờ thể hiện bên cho thuê là người có quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp bất động sản cho thuê...

Điều khoản về giá thuê bất động sản, phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán: Hai bên có thể thỏa thuận giá thuê bất động sản là bao nhiêu tiền một tháng hoặc một năm tính bằng tiền Việt Nam; trong giá thuê đã bao gồm các chi phí khác như: tiền điện, tiền nước và các khoản phí khác... hay chưa? sự biến động về giá thuê, giá thuê tăng hay giảm trong những trường hợp nào? bên

độ biến động, việc trả tiền thuê bất động sản sẽ được trả như thế nào: trả cho toàn bộ thời gian thuê trong hợp đồng, trả hàng tháng, hàng quý hay hàng năm...

- *Phương thức và thời hạn giao nhận bất động sản.*
- *Quyền và nghĩa vụ của các bên.*
- *Yêu cầu sửa chữa, cải tạo bất động sản cho thuê.*
- *Yêu cầu về tình trạng bất động sản khi trả lại bên cho thuê.*

2.1.4. Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng

2.1.4.1. Định nghĩa hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng

Hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được hiểu là sự thỏa thuận của các bên; theo đó, bên cho thuê mua xác lập quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng công trình xây dựng cho người thuê mua sau khi bên thuê mua trả hết tiền mua bất động sản.

2.1.4.2. Những đặc điểm của hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng

Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có những đặc trưng sau:

Thứ nhất, về chủ thể của hợp đồng. Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng; bên thuê mua thường là cá nhân, hộ gia đình khả năng tài chính hạn hẹp nhưng lại có nhu cầu sử dụng nhà ở, công trình xây dựng.

Thứ hai, về đối tượng của hợp đồng. Nhà ở, công trình xây dựng cho thuê mua phải có sẵn.

Thứ ba, về hình thức của hợp đồng. Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng phải được lập thành văn bản có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

2.1.4.3. Nội dung của hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng

Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng sẽ có nội dung tương tự như các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản khác như: tên, địa chỉ của các bên trong hợp đồng, thông tin về bất động sản cho thuê mua, giá cả, phương thức và thời hạn thanh toán...nhưng cũng có các điều khoản đặc trưng như:

- *Phương thức và thời hạn thanh toán:* Trong hợp đồng thuê mua, các bên có thể thỏa thuận số tiền trả cho đợt đầu là bao nhiêu, khi thuê đến một thời hạn nhất định và trả số tiền là bao nhiêu thì bên thuê mua được quyền mua nhà công trình xây dựng đang thuê.
- *Thời hạn thuê mua:* Thời hạn thuê mua là nội dung quan trọng trong hợp đồng thuê mua, bởi khi hết thời hạn thuê mà bên thuê quyết định mua tài

sản thì việc mua mới được thực hiện. Các bên có thể thỏa thuận rút ngắn hoặc kéo dài thời hạn thuê mua để phù hợp với nhu cầu và khả năng của mình.

- *Thỏa thuận về chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng trước khi hết thời hạn thuê mua (nếu có).*

- *Thời điểm giao nhà, công trình xây dựng.*

Thời điểm, điều kiện, thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng cho người thuê mua.

Quyền và nghĩa vụ của các bên.

2.2. Thực trạng thi hành pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở Việt Nam

Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 ra đời là cơ sở pháp lý vững chắc cho thị trường bất động sản phát triển, trong đó không thể không kể đến vai trò của các quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Tuy nhiên, từ thực tế ký kết và thực hiện hợp đồng kinh doanh bất động sản vẫn còn nhiều vấn đề cần đề cập đến cả trong việc áp dụng pháp luật đến các quy định của luật.

Trước tiên, cần nói đến vấn đề hình thức của hợp đồng. Vì nhiều lý do khác nhau mà cho đến nay việc tuân thủ điều kiện về mặt hình thức của hợp đồng kinh doanh bất động sản vẫn chưa được nhiều chủ thể thực hiện đầy đủ.

Nhìn chung, có thể do nhiều nguyên nhân mà các chủ thể không giao kết hợp đồng kinh doanh bất động sản tuân thủ điều kiện hình thức do pháp luật quy định. Pháp luật nước ta hiện nay cũng có các quy định nhằm giảm thiểu các thủ tục liên quan đến việc giao kết các hợp đồng. Tuy nhiên, vì các hợp đồng liên quan đến bất động sản thường có giá trị lớn, nên đòi hỏi các chủ thể muốn bảo đảm lợi ích của chính mình thì trước tiên cần tự giác tuân thủ các quy định của pháp luật về điều kiện hình thức của hợp đồng.

Vấn đề thứ hai cần đề cập đến trong giao kết hợp đồng kinh doanh bất động sản chính là vấn đề liên quan đến đối tượng của hợp đồng. Việc giao kết hợp đồng kinh doanh bất động sản mà bất động sản đó không đủ điều kiện để đưa vào giao dịch. Một trong những điều kiện đó là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng. Vì sự chậm trễ của cơ quan nhà nước trong việc cấp Giấy chứng nhận và vì tâm lý ham rẻ của một số người dân, sự thiếu hiểu biết về đối tượng của các hợp đồng kinh

doanh bất động sản mà các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, nhà ở, công trình xây dựng không có giấy tờ hợp lệ vẫn diễn ra hiện nay.

Vấn đề thứ ba, trong quá trình thực hiện hợp đồng, đặc biệt là trong hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai việc vi phạm điều khoản giá cả vẫn xảy ra.

Vấn đề thứ tư, Việc giao kết hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai vẫn có vi phạm về mặt chủ thể hợp đồng và điều kiện để huy động vốn xây dựng nhà.

Hiện nay có rất nhiều trường hợp các chủ đầu tư không đủ vốn nên vay vốn hoặc hợp tác đầu tư với các chủ đầu tư khác để cùng thực hiện dự án đầu tư của mình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên, điều đáng lưu ý ở đây là nhiều khi các chủ đầu tư được chủ đầu tư có dự án kêu gọi đầu tư mặc dù chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp nhận cũng đã đứng ra ký kết các hợp đồng góp vốn để tiến hành xây dựng nhà.

Theo Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 (quy định chi tiết và hướng dẫn Luật kinh doanh bất động sản) của Chính phủ quy định chi tiết việc bán nhà cho người tiêu dùng quy định: *Chủ đầu tư chỉ được huy động vốn của khách hàng lần đầu khi chủ đầu tư đã triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật dự án*. Thông tư số 04/2006/TT-BXD của Bộ Xây dựng (hướng dẫn thực hiện Nghị định số 02/2006/NĐ-CP của Chính phủ về qui chế khu đô thị mới) cũng quy định nội dung như trên.

Quy định là vậy, nhưng nhiều trường hợp chủ đầu tư vẫn bất chấp qui định của pháp luật và huy động vốn từ người mua ngay từ thời điểm bắt đầu xây cơ sở hạ tầng cơ bản dưới các hình thức như: hợp đồng nhận vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng chuyển nhượng vốn. Để đủ điều kiện trang trải cho một dự án, nhiều khi các doanh nghiệp đã chọn cách bán dự án khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc huy động vốn khi chưa đủ điều kiện để huy động vốn.

Thứ năm, khi thực hiện các hợp đồng kinh doanh bất động sản trong nhiều trường hợp các bên vẫn tranh chấp về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ như: Đã có những tranh chấp xảy ra giữa nhà đầu tư nước ngoài và người mua nhà xung quanh chuyện ai phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà

Nước, chủ đầu tư nước ngoài hay người dân đã mua nhà của chủ đầu tư?, tranh chấp liên quan đến phí dịch vụ, phí trông xe tại các khu chung cư.

Từ thực tiễn ký kết và thực hiện các hợp đồng kinh doanh bất động sản cho thấy vẫn còn nhiều vấn đề vướng mắc xảy ra nảy sinh từ các qui định của pháp luật cũng như từ chính mặt nhận thức của các chủ thể khi tham gia giao kết các hợp đồng.

Chương 3

GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM HIỆN NAY

3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở nước ta hiện nay

Tác giả xin đưa ra phương hướng để hoàn thiện pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản như sau:

Thứ nhất, về hình thức của hợp đồng kinh doanh bất động sản. Theo tác giả nên bỏ quy định chung về hình thức của hợp đồng kinh doanh bất động sản tại khoản 3 Điều 67 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 và quy định về hình thức của từng loại hợp đồng kinh doanh bất động sản tại các điều khoản cụ thể về các loại hợp đồng đó của Luật kinh doanh bất động sản năm 2006.

Thứ hai, về điều kiện đối với quyền sử dụng đất được phép đưa vào kinh doanh. Các điều kiện về quyền sử dụng đất được phép đưa vào kinh doanh được quy định tại khoản 2 Điều 7 Luật kinh doanh bất động sản năm 2005, trong đó có điều kiện: *"Có giấy tờ hợp pháp chứng minh quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật"*. Việc chậm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã làm cho nhiều quyền sử dụng đất và nhà ở không thể trở thành hàng hóa được phép đem ra giao dịch trên thị trường. Vì vậy, đòi hỏi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Nhà ở. Đây là biện pháp làm cho các giao dịch trái pháp luật trên thị trường bất động sản có thể giảm bớt.

Thứ ba, về chủ thể trong hợp đồng kinh doanh bất động sản. Kinh doanh bất động sản là ngành nghề kinh doanh có điều kiện về vốn pháp định

của doanh nghiệp. Theo khoản 1 Điều 3 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản quy định: "*mức vốn pháp định của doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản là 6 tỷ đồng*". Mức vốn này hiện nay đã không còn phù hợp và cần thiết phải tăng lên.

Hiện nay quy định về mức vốn pháp định của LDN năm 2005 và Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 đã có sự chồng chéo nhau nên cần quy định thống nhất lại.

Bốn là, về đồng tiền thanh toán trong hợp đồng kinh doanh bất động sản. Theo quy định tại Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối năm 2005: "*Trên lãnh thổ Việt Nam, mọi giao dịch, thanh toán, niêm yết, quảng cáo của người cư trú, người không cư trú không được thực hiện bằng ngoại hối, trừ các giao dịch với tổ chức tín dụng, các trường hợp thanh toán thông qua trung gian gồm thu hộ, ủy thác, đại lý và các trường hợp cần thiết khác được Thủ tướng Chính phủ cho phép*". Thực tế ký kết và thực hiện hợp đồng kinh doanh bất động sản trong thời gian qua cho thấy trong nhiều hợp đồng, các bên sử dụng đồng đô la Mỹ (USD) để giao kết hợp đồng. Do đó để kiểm soát chặt chẽ thị trường bất động sản và cũng là đảm bảo quyền lợi của các bên khi ký kết hợp đồng kinh doanh bất động sản, Nhà nước cần phải quản lý chặt chẽ thị trường ngoại hối.

Năm là, về chất lượng nhà ở và thời hạn giao nhà trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai với đặc trưng là tại thời điểm giao kết hợp đồng, nhà ở là đối tượng của hợp đồng chưa hình thành, chưa tồn tại, thông tin về nhà ở chỉ được thể hiện ở sơ đồ, kiến trúc và các thông tin về xây dựng có liên quan. Do nhu cầu về nhà ở của người dân hiện nay lớn hơn nhiều so với mức cung cấp trên thị trường bất động sản, nên các hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thường do các chủ đầu tư và doanh nghiệp soạn sẵn, nếu có thỏa thuận hay thương lượng thì cũng chỉ là thỏa thuận về điều khoản giá cả. Đối với điều khoản chất lượng nhà ở thì các doanh nghiệp thường xây dựng mang tính chung chung, tượng trưng về vị trí. Danh mục vật liệu được sử dụng cho nhà ở được nhà đầu tư đưa ra cũng rất mơ hồ nên dù cho người mua có nhận được nhà có chất lượng không như mong muốn cũng không biết khiếu nại như thế nào.

Bên cạnh vấn đề chất lượng nhà ở, hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cũng hay bị bên bán vi phạm về thời hạn bàn giao nhà. Để bảo vệ quyền lợi của bên mua và đảm bảo cho hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện một cách nghiêm túc, pháp luật kinh doanh bất động sản, pháp luật xây dựng phải quy định chặt chẽ và cụ thể về trách nhiệm của bên bán trong việc đảm bảo tiến độ dự án xây dựng nhà ở.

Sáu là, về quy định huy động vốn trong hợp đồng kinh doanh bất động sản. Trong thực tế do đặc thù của hoạt động đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh cần vốn lớn và bất động sản có vị trí cố định nên các chủ đầu tư thường tìm cách "lách luật" huy động vốn từ người mua trước khi đủ điều kiện để huy động vốn dưới các hình thức như: hợp đồng góp vốn, hợp đồng vay vốn, hợp đồng chuyển nhượng vốn và quyền thực hiện dự án đầu tư...

Để bảo vệ quyền lợi cho bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê trong hợp đồng kinh doanh bất động sản; pháp luật kinh doanh bất động sản cần có các quy định cụ thể hơn về các hình thức huy động vốn mà chủ đầu tư đang áp dụng hiện nay, đồng thời có cơ chế giám sát hiệu quả và xử lý khi chủ đầu tư vi phạm hoạt động huy động vốn này.

Mặt khác, cần thống nhất thuật ngữ "*xây dựng xong phần móng*" ở Luật Nhà ở năm 2005 và thuật ngữ "*Bắt đầu triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng*" tại Thông tư số 04/2006/TT-BXD hoặc Bộ Xây dựng phải có hướng dẫn giải thích cụ thể nội hàm của thuật ngữ "*Bắt đầu triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng*". Bởi quy định không thống nhất giữa hai văn bản này gây khó khăn cho việc áp dụng pháp luật của cơ quan chức năng cũng như khó khăn cho việc tuân thủ pháp luật của chủ đầu tư.

3.2. Giải pháp góp phần hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản

Để pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản được thực hiện hiệu quả, tác giả xin đưa ra một số giải pháp cơ bản như sau:

Thứ nhất, xây dựng và phát triển hệ thống doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thành những tập đoàn lớn, có năng lực tài chính vững mạnh.

Những tập đoàn kinh doanh bất động sản lớn sẽ đóng vai trò quan trọng trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Họ có chức năng "tạo ra"

bất động sản và các dịch vụ về bất động sản để cung ứng ra thị trường bất động sản.

Bên cạnh việc xây dựng hệ thống doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, cũng cần phải chú trọng đến tính cạnh tranh lành mạnh để đảm bảo sự phát triển bền vững cho các doanh nghiệp trong hoạt động kinh doanh bất động sản này.

Thứ hai, cần nâng cao chất lượng nhân lực trong kinh doanh bất động sản.

Thứ ba, cần phát huy và nâng cao hơn nữa hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản.

Thị trường bất động sản cần sàn giao dịch bất động sản nhằm đáp ứng những hoạt động ngày càng phức tạp trong các giao dịch bất động sản cũng như đáp ứng nhu cầu ngày càng cao từ phía nhà đầu tư và người có nhu cầu về bất động sản. Hoạt động của sàn giao dịch bất động sản góp phần quan trọng vào việc minh bạch và công khai hóa thị trường bất động sản.

Thứ tư, Nhà nước ta cần ban hành Luật đăng ký bất động sản để có thể thực hiện đồng bộ, thống nhất việc đăng ký bất động sản, bảo vệ lợi ích của các bên khi tham gia giao dịch trên thị trường bất động sản.

Thứ năm, cần nâng cao chất lượng của công tác quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch về đầu tư xây dựng để các dự án, các công trình có thể đáp ứng nhu cầu "dài hơi" của xã hội, tính hợp lý cao và mang tầm vĩ mô.

Thứ sáu, cần phát triển hơn nữa công tác tuyên truyền, phổ biến các chính sách, pháp luật của Nhà nước nói chung và các chính sách pháp luật liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản nói riêng đến với người dân.

Qua việc tìm hiểu pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở Việt Nam, chúng ta thấy pháp luật điều chỉnh quan hệ hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản đã có tiến bộ nhất định qua từng thời kỳ và đóng vai trò quan trọng trong việc minh bạch hóa thị trường bất động sản. Tuy nhiên, để có thể xây dựng thị trường bất động sản phát triển minh bạch thì nước ta cần tiếp tục hoàn thiện pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản; đồng thời có các biện pháp xây dựng cơ chế để các chủ thể có thể thực hiện pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản hiệu quả, giảm thiểu các tranh chấp trong hợp đồng.

KẾT LUẬN

Hợp đồng trong hoạt động kinh doanh bất động sản ngày càng đóng vai trò quan trọng trong các giao dịch về bất động sản. Hợp đồng kinh doanh bất động sản là hình thức pháp lý ghi nhận sự thỏa thuận của các chủ thể trong quan hệ mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, đảm bảo cho việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên một cách nghiêm túc.

Hiện nay, nhu cầu về nhà ở, đặc biệt là ở các đô thị lớn vẫn rất cao so với mức cung trên thị trường. Mặt khác, do thị trường bất động sản là thị trường đặc biệt, lợi nhuận cao nhưng cũng chứa đựng nhiều rủi ro tiềm ẩn. Vì thế vai trò của hợp đồng kinh doanh bất động sản càng quan trọng. Pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản của nước ta cũng đang dần được hoàn thiện. Tuy nhiên, trong thời gian qua các giao dịch về kinh doanh bất động sản vẫn chưa tuân thủ triệt để các quy định của pháp luật về hình thức pháp lý, về thời điểm giao kết hợp đồng, về đối tượng của hợp đồng, về chủ thể hợp đồng... gây ảnh hưởng đến quyền lợi của cả nhà đầu tư và người mua, người thuê, người thuê mua bất động sản... Nguyên nhân của tình trạng này là do ý thức tuân thủ pháp luật của người dân chưa cao, do bất động sản là tài sản có giá trị lớn nên sự bội tín và vi phạm trách nhiệm giữa các bên chiếm tỉ lệ cao, đặc biệt là pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản vẫn có những kẽ hở để chủ đầu tư, người mua có thể "lách luật".... Hoàn thiện pháp luật cũng như nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản là yêu cầu khách quan để có thể nâng cao tính minh bạch của thị trường bất động sản Việt Nam hiện nay.

Trên cơ sở tìm hiểu nguyên nhân và những bất cập vướng mắc của pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản; tác giả đã đưa ra một số gợi ý góp phần hoàn thiện pháp luật cũng như xây dựng cơ chế thực thi có hiệu quả pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản. Do khả năng nghiên cứu còn hạn chế nên việc tìm hiểu pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản còn nhiều thiếu sót. Tác giả rất mong nhận được sự góp ý của các thầy, cô cùng các bạn đọc để luận văn có thể hoàn thiện hơn.