

MỞ ĐẦU

Chung cư ở những thành phố lớn, đặc biệt như Thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh ngày càng xuất hiện nhiều nhiều. Tuy nhiên, với thị trường mua bán căn hộ chung cư diễn ra sôi nổi nhưng khôn khổ pháp luật vẫn đang có nhiều vướng mắc thì việc các bên mua bán sử dụng các dạng biến thái của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư để đạt được mục đích của mình diễn ra ngày một gia tăng. Do đó, vấn đề mua bán căn hộ chung cư đang là vấn đề nóng của xã hội.

Hợp đồng mua bán nhà chung cư là nền tảng và quan trọng nhất trong quá trình mua bán giao dịch. Đây là căn cứ quan trọng làm phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý của các bên. Để giảm thiểu tranh chấp và bảo vệ cho người mua, pháp luật đã quy định mẫu của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, theo đó, tất cả các Hợp đồng mua bán căn hộ phải có đầy đủ các quy định được nêu tại Hợp đồng mẫu. Ngoài ra, Hợp đồng mua bán căn hộ phải được các chủ đầu tư dự án gửi về kiểm duyệt tại cơ quan chức năng có thẩm quyền để đảm bảo quyền lợi của người mua. Tuy nhiên, trên thực tế, các Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư vẫn chưa được các bên quan tâm đúng tầm, khiến tranh chấp về Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư diễn ra ngày càng nhiều và gay gắt. Mà điển hình, các tranh chấp này xoay quanh các loại biến thái của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (Hợp đồng góp vốn và Hợp đồng ủy quyền) và các nội dung của Hợp đồng liên quan đến việc sở hữu chung, sở hữu riêng, tiện ích, phí dịch vụ, vấn đề bảo trì, cào tạo nhà chung cư.

CHƯƠNG I. LÝ LUẬN CHUNG VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

1. Khái quát chung về nhà chung cư, căn hộ chung cư và vấn đề sở hữu căn hộ chung cư

1.1 Khái niệm và đặc điểm căn hộ chung cư, nhà chung cư

1.1.1. Khái niệm nhà chung cư, căn hộ chung cư

Ở Việt Nam, có thể hiểu chung cư là một tòa nhà cao tầng, bên trong bố trí các căn hộ khép kín và dùng vào mục đích ở là chính. Chung cư thường xuất hiện nhiều ở các thành phố lớn, có vai trò quan trọng trong sự phát triển của đô thị hóa, bởi, sự tập trung dân cư ở các thành phố đang trở thành vấn đề lớn, từ đó nảy sinh các vấn đề, nhu cầu về nhà ở. Do đó, cần thiết phải có sự phát triển chung cư để tiết kiệm diện tích sử dụng đất, giảm giá thành xây dựng, tạo cơ hội nhà ở cho nhiều người ở các tầng lớp khác nhau. Tuy nhiên, kèm theo những nhu cầu này là những bức xúc, tranh chấp phát sinh theo vấn đề mua bán căn hộ chung cư. Luật Nhà ở 2005 quy định khái niệm nhà chung cư, còn trước đó nhà chung cư được gọi là nhà tập thể. Kể từ năm 2006 bắt đầu xuất hiện thêm 1 dạng nhà giống nhà chung cư nhưng quy mô nhỏ hơn rất nhiều, gọi căn hộ này là “chung cư mini”. Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định về “chung cư mini” giúp cho những người mua căn hộ này được đảm bảo về quyền lợi sở hữu tài sản nhà ở. Tuy nhiên, việc mua bán căn hộ này cũng phải thông qua sàn giao dịch bất động sản, hợp đồng phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền; nội

dung của hợp đồng phải ghi rõ phần diện tích thuộc sở hữu riêng và sở hữu chung, diện tích sàn căn hộ ... giống như hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (Điều 13 Thông tư 16/2010/TT-BXD).

1.1.2 Đặc điểm căn hộ chung cư, nhà chung cư

Do đặc tính là tài sản có giá trị nhưng người sở hữu lại bị hạn chế quyền sở hữu so với các chủ sở hữu tài sản khác nên nhà chung cư và căn hộ chung cư ngoài những đặc điểm chung của nhà ở nói chung, còn mang những đặc điểm riêng biệt như: Có nhiều người sử dụng nên việc sở hữu trong nhà chung cư cũng được chia làm 2 loại, sở hữu chung cộng đồng trong căn hộ chung cư và sở hữu riêng; việc mua nhà có thể không gắn với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì đất xây dựng do chủ đầu tư thuê hoặc được giao; việc quản lý nhà chung cư do Ban quản trị nhà chung cư và doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư đảm nhận và chủ sở hữu phải nộp các phí dịch vụ.

1.2. Sở hữu căn hộ chung cư

1.2.1. Quy định về sở hữu riêng, sở hữu chung trong căn hộ chung cư

Trước khi Luật Nhà ở 2005 có hiệu lực thi hành, việc phân định sở hữu chung, sở hữu riêng trong căn hộ chung cư được điều chỉnh bởi Quy chế quản lý nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD ngày 03/4/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- **Về sở hữu riêng:** Quy định tại Khoản 4 Điều 3 Quy chế quản lý nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD ngày 03/4/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định; Khoản 2 Điều 70 Luật Nhà ở; Khoản 1 Điều 49 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 tiếp tục chi tiết những phần thuộc sở hữu riêng

- **Về sở hữu chung:** Quy định tại Khoản 5 Điều 3 Quy chế quản lý nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD ngày 03/4/2003; khoản 3 Điều 70 Luật Nhà ở, khoản 2 Điều 49 Nghị định 71 71/2010/NĐ-CP

1.2.2. Thực tế áp dụng quy định sở hữu chung và sở hữu riêng.

Mặc dù các quy định về sở hữu chung, sở hữu riêng (của bên mua, của bên bán) khá chi tiết, rõ ràng và khoản 3 Điều 49 Nghị định 71 quy định: “*Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung nhà chung cư quy định tại Điều này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*” nhưng trên thực tế, các Hợp đồng mà chủ đầu tư soạn thường có những kiểu “tránh” khác nhau. Ví dụ: Hợp đồng mua bán căn hộ của Time City mà chủ đầu tư là Công ty Cổ phần phát triển đô thị Nam Hà Nội chỉ chú trọng liệt kê phần sở hữu riêng của chủ đầu tư, phần sở hữu riêng của người mua bị phụ thuộc vào Phụ lục Hợp đồng. Thực tế, tranh chấp thường phát sinh từ việc diện tích sở hữu chung bị chiếm dụng kiểu: Cầu thang, cửa thoát hiểm là nơi chứa đồ; lều quán bán hàng dựng trước cửa ra vào, trên các đường đi dạo; lấn chiếm tiền sảnh, sân chơi để trồng giữ ô tô...

1.2.3 Việc hạn chế quyền sở hữu của chủ sở hữu căn hộ chung cư

Chủ căn hộ không những phải tuân theo các quy định về quyền hạn và nghĩa vụ trong sở hữu chung, mà còn bị hạn chế quyền bởi các quy định về quyền sử dụng và quyền định đoạt đối với căn hộ thuộc sở hữu của mình như: Không được thay đổi kết cấu phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng; Không được sử dụng vật liệu màu sắc trên mặt ngoài căn hộ chung cư.

2. Khái niệm và đặc điểm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

2.1. Khái niệm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Dựa vào bản chất của loại hợp đồng này mà có thể rút ra khái niệm về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư như sau: *Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán có nghĩa vụ giao căn hộ chung cư và chuyển quyền sở hữu căn hộ chung cư cho bên mua, còn bên mua có nghĩa vụ trả tiền cho bên bán theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.*

Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư được Bộ Xây dựng quy định mẫu khá cụ thể tại Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010.

2. 2. Đặc điểm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

2.2.1. Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư mang những đặc điểm chung của hợp đồng mua bán tài sản và hợp đồng mua bán nhà ở

Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư phải đáp ứng được các nguyên tắc của Hợp đồng mua bán được quy định trong Bộ luật Dân sự - xây dựng dựa trên sự tự nguyện, bình đẳng, thiện chí, hợp tác và trung thực. Do Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư có mục đích chuyển giao quyền sở hữu một hay nhiều căn hộ chung cư từ người/ tổ chức này sang người/ tổ chức kia nên sau khi hai bên thực hiện xong các thủ tục mua bán căn hộ chung cư (*Thời điểm Hợp đồng phát sinh hiệu lực là khi hoàn thành thủ tục công chứng, chứng thực*) thì Hợp đồng sẽ là căn cứ pháp lý chấm dứt quyền sở hữu căn hộ của bên bán và làm phát sinh quyền sở hữu đối với người mua. Việc chuyển giao quyền sở hữu là đặc điểm chỉ có ở Hợp đồng mua bán, đối với các hợp đồng thuê hay cho mượn ... thì không làm phát sinh quyền sở hữu căn hộ của bên nhận thuê hay mượn.

2.2.2. Đặc điểm riêng của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

Do tính chất đặc biệt của đối tượng mua bán của loại Hợp đồng này nên chỉ có Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là tài sản hình thành trong tương lai (căn hộ chung cư dự án) mới mang những đặc điểm riêng biệt. Căn hộ chung cư dự án là căn hộ mới chỉ có trong dự án hoặc đang xây dựng, hoặc có thể là căn hộ đã hoàn chỉnh nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ chung cư nên pháp luật hiện hành quy định khá chặt chẽ về thời điểm bắt đầu được lập hợp đồng mua bán căn hộ chung cư – một dạng của Hợp đồng mua bán tài sản trong tương lai. Do đặc thù cần số vốn đầu tư nên khoản 1 Điều 9

Nghị định 71/2010/NĐ-CP quy định hình thức huy động vốn và 1 trong những hình thức này quyết định loại Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, làm nên một dạng biến thái chính của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là Hợp đồng góp vốn.

CHƯƠNG II. GIAO KẾT VÀ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

1. Quy định pháp luật về giao kết và thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

1.1. Những quy định cơ bản về giao kết Hợp đồng

Khi giao kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, ngoài những quy định chung của Bộ luật Dân sự 2005 như phải có sự tự nguyện, thỏa thuận, không bị ép buộc, không nhằm che giấu giao dịch khác ... Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư còn có thêm các quy định rất riêng như: Hợp đồng mua bán căn hộ phải có đầy đủ các nội dung theo mẫu hợp đồng mua bán nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; Các chủ đầu tư dự án phải thực hiện đăng ký Hợp đồng mua bán nhà chung cư với Cục Quản lý cạnh tranh - Bộ Công thương theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, của Quyết định số 02/2012/QĐ-TTg ngày 13/01/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Danh mục hàng hóa, dịch vụ thiết yếu phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung; Hợp đồng chỉ có giá trị pháp lý khi được ký sau thời điểm Dự án căn hộ chung cư đã được phê duyệt theo quy định tại Điều 9 Nghị định 71.

1.2. Thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

1.2.1. Đối với căn hộ đã có Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở

Khi lập Hợp đồng mua bán nhà chung cư cần thực hiện các bước như ký Hợp đồng, Hợp đồng phải được công chứng và thực hiện theo đúng nghĩa vụ của Hợp đồng. Loại Hợp đồng này thường ít xảy ra những tranh chấp liên quan đến đặc trưng của căn hộ chung cư. Điều cần quan tâm là phải chú ý đến căn hộ chung cư phải thỏa mãn những điều kiện như: Không có tranh chấp; không bị kê biên; thuộc đối tượng được phép kinh doanh; Căn hộ bảo đảm chất lượng, không nằm trong khu vực cấm xây dựng theo pháp luật về xây dựng ...

1.2.2. Đối với căn hộ chưa có Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở

Căn hộ chung cư chưa có Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở là căn hộ từ giai đoạn chưa hình thành cho đến giai đoạn đã hoàn thiện xong nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận và đây là tài sản hình thành trong tương lai (Điều 3 Thông tư 01/2014/TTLT – NHNN – BXD – BTP – BTNMT). Đối với căn hộ chung cư đã hình thành tại thời điểm giao kết nhưng chủ sở hữu chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà thì khi đưa vào giao dịch cũng phải tuân theo các điều kiện về diện tích, chất lượng,... như đối với những căn hộ chung cư đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu. Đối với những căn hộ chưa hoàn thành, việc đưa vào tham gia giao dịch phải đáp ứng những điều kiện nhất định tại điều 9 Nghị định 71, đặc biệt, theo Thông tư 16/2010/TT-BXD cho phép chuyển nhượng Hợp đồng mua bán tài sản,

2. Thực tiễn áp dụng

2.1. Một số rủi ro của bên mua trong Hợp đồng mua bán nhà chung cư

a. Rủi ro từ việc mập mờ các thông tin về Dự án Nhà chung cư

Thực tế, nhiều chủ đầu tư thường che giấu các thông tin về: thời hạn đầu tư, thời hạn giao và thuê đất xây dựng dự án nhà ở thương mại (lâu dài, có thời hạn); các quy định pháp lý liên quan khác như: phê duyệt của cấp có thẩm quyền về mặt bằng, thiết kế, thi công và giám sát ... Về phía người mua thường không biết, bỏ qua hay chỉ nắm được 1 phần các thông tin này của Dự án. Do đó, nhiều trường hợp căn hộ có giá bán tưởng là rẻ, nhưng nếu chủ đầu tư đi thuê đất của Nhà nước để xây nhà ở kinh doanh có thời hạn (20, 30 - 50 năm) thì căn hộ đó tính lại chuẩn xác lại không rẻ. Tuy nhiên, thường thì để hấp dẫn khách hàng, nhiều chủ đầu tư các dự án kiểu này đều gài vào Hợp đồng những điều khoản như: *Bên bán sẽ nỗ lực một cách hợp lý (tuy nhiên đây không phải là nghĩa vụ) để giúp bên mua;* hoặc: *Bên bán sẽ nỗ lực một cách hợp lý (tuy nhiên đây không phải là nghĩa vụ) để hỗ trợ cho Bên thuê trong việc nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ...* Những điều khoản này khiến người mua có cảm giác mình được bảo vệ, giúp đỡ, sẽ không có vấn đề gì nhưng sau khi ký kết, chuyển tiền và tới khi về ở hoặc xảy ra tranh chấp thì mới hiểu ra vấn đề.

b. Rủi ro trong việc xác định tư cách ký Hợp đồng của bên mua

Người ký kết Hợp đồng đại diện cho bên bán không có thẩm quyền dẫn đến hậu quả là hợp đồng vô hiệu như: không được ủy quyền của chủ đầu tư để giao kết Hợp đồng mua bán hoặc ký vượt quá phạm vi ủy quyền ... Kết quả người phải chịu thiệt hại là bên mua. Những loại Hợp đồng này là biến thể của Hợp đồng mua bán nhà chung cư, chúng thường là những hợp đồng ủy quyền hoặc hợp đồng góp vốn.

c. Tranh chấp trong việc tính diện tích

Theo quy định tại Thông tư 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ Xây dựng ban hành có hiệu lực từ ngày 08/4/2014 thì diện tích sử dụng căn hộ được tính theo kích thước thông thủy. Như vậy, nếu như trước đây, người mua nhà phải trả tiền cho diện tích tường, cột và hộp kỹ thuật (theo cách tính diện tích từ tim tường – phương án chủ đầu tư chủ yếu áp dụng), thì nay chủ đầu tư phải chịu những phần này. Đây là một quy định được cho là có lợi cho người mua nhà nhưng trên thực tế giá nhà căn hộ không hề giảm bởi các chủ đầu tư sẽ tìm mọi cách để nâng giá nhà chung cư ngang bằng với cách tính diện tích so với trước đây như việc không niêm yết giá bán theo đơn vị m², mà sẽ công bố giá bán căn hộ bằng tổng giá trị căn hộ.

2.2. Các biến thái chính của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

2.2.1. Đối với dạng ủy quyền

Mua bán căn hộ chung cư thông qua Hợp đồng ủy quyền là một dạng rất phổ biến đang diễn ra trên thực tế. Đa phần các căn hộ chung cư đều được dùng để mua bán bằng hình thức ủy quyền này khi thực hiện việc mua đi bán lại giữa các thứ cấp. Sở dĩ, cả người bán và người mua đều ưa thích dạng biến thái này của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư vì nhiều lý do như: Bên mua nhà chưa đủ điều kiện được sở hữu nhà tại Việt Nam; Căn hộ chưa đủ điều kiện để bán; Thời gian chờ được cấp Giấy chứng nhận quá lâu mà chủ sở hữu cần bán căn hộ vì lý do riêng; Để tránh việc phải nộp thuế (thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ ...);... Thường các bên sẽ giao kết hai hợp đồng: Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (trong một số trường hợp đặc thù là hợp đồng vay) và Hợp đồng ủy quyền. Hợp đồng mua bán căn hộ được che giấu bởi hợp đồng ủy quyền và người mua có thể phải chịu nhiều rủi ro vì một trong lý do sau:

Thứ nhất: Hợp đồng bị vô hiệu do một trong hai bên khởi kiện ra Tòa.

Thứ hai: Hợp đồng ủy quyền đương nhiên bị chấm dứt

Thứ ba: Việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng ủy quyền

Thứ tư: Khi căn hộ của bên bán bị ràng buộc bởi nghĩa vụ với bên thứ ba.

Thứ năm: Rủi ro sau khi việc mua bán thông qua ủy quyền được hoàn tất.

2.2.2. Đối với dạng mua bán thông qua hợp đồng góp vốn

Để huy động vốn từ khách hàng của mình để thực hiện dự án, chủ đầu tư thường sử dụng Hợp đồng vay vốn (góp vốn) hay đặt cọc, hợp đồng hợp tác kinh doanh để mua bán căn hộ chung cư. Đây không phải là hợp đồng mua bán thông thường mà là một hình thức mua bán để huy động vốn. Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP hướng dẫn Luật nhà ở quy định trường hợp chủ đầu tư dự án được huy động vốn. Đối với hình thức huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước của các đối tượng được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật nhà ở thông qua hình thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì Hợp đồng mua bán được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 9 Nghị định 71. Tuy nhiên, 2 trong 4 hình thức huy động vốn còn lại tại Điều 9 Nghị định 71 này hình thành nên các loại hợp đồng khác nhau như: Hợp đồng góp vốn, Hợp đồng hợp tác kinh doanh ... nhưng bản chất các loại hợp đồng này là hợp đồng góp vốn, 1 dạng biến thể của hợp đồng mua bán nhà chung cư, cụ thể:

Hình thức thứ 1: *Ký hợp đồng, văn bản góp vốn hoặc hợp đồng, văn bản hợp tác đầu tư với tổ chức, cá nhân để đầu tư xây dựng nhà ở và bên tham gia góp vốn hoặc bên tham gia hợp tác đầu tư chỉ được phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc bằng cổ phiếu hay được phân chia sản phẩm là nhà ở trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận; trong trường hợp các bên thỏa thuận phân chia sản phẩm là nhà ở thì chủ đầu tư chỉ được phân chia cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở và phải tuân thủ quy định về số lượng nhà ở được phân chia.*

Hình thứ 2: Ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản để đầu tư xây dựng nhà ở và bên tham gia hợp tác kinh doanh chỉ được phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc bằng cổ phiếu hay được chia theo sản phẩm là nhà ở theo thỏa thuận trong trường hợp các bên thỏa thuận phân chia sản phẩm là nhà ở thì phải tuân thủ quy định về số lượng nhà ở được phân chia.

Việc mua bán bằng hợp đồng vay vốn, góp vốn có những ưu điểm ở chỗ nó cho phép chủ đầu tư huy động được nguồn vốn từ nhiều khách hàng bằng việc nhân lên hàng loạt các hợp đồng kiểu này. Nhưng loại biến thái này cũng có rất nhiều nhược điểm như: một hợp đồng vay vốn hay góp vốn có nội dung và mục đích của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư có thu tiền trả trước nhưng lại chưa có hạ tầng và các điều kiện khác như khoản 3 điều 11 của Luật kinh doanh bất động sản và các quy định của Luật nhà ở thì các điều khoản của hợp đồng đương nhiên bị xem là vô hiệu. Hơn nữa, theo luật các tổ chức tín dụng thì hợp đồng vay vốn thực hiện theo luật tổ chức tín dụng trong đó người đi vay phải là tổ chức tín dụng. Nếu đã vay thì người đi vay phải trả bằng tiền công lãi xuất không trả được bằng hàng hóa. Còn thực tế, các hợp đồng này luôn đi kèm với các điều khoản về “quyền ưu tiên mua nhà” như vậy là trái với các quy định của pháp luật. Hợp đồng sẽ bị tuyên vô hiệu và người chịu thiệt là người mua.

CHƯƠNG III. QUẢN LÝ NHÀ CHUNG CƯ

1. Một số hoạt động trong việc quản lý nhà chung cư

1.1. Hoạt động cung cấp các tiện ích cho Nhà Chung cư

Tiện ích của Nhà chung cư là cụm từ xuất hiện sau khi các Dự án Chung cư bắt đầu mọc lên ngày càng nhiều. Để thu hút được các khách hàng lựa chọn Chung cư của mình, các chủ đầu tư sẽ trang bị cho khu chung cư, ngoài những tiện ích tối thiểu còn có những tiện ích cao cấp đi kèm. Giá trị tiện ích của một khu chung cư được thể hiện qua các yếu tố như: Hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật; Nơi để xe; Hệ thống an toàn và an ninh; Các công trình tiện ích công cộng gồm: nhà sinh hoạt cộng đồng, nhà tập thể thao, sân chơi trẻ em... Các công trình dịch vụ ở khu chung cư cao cấp như: dịch vụ ăn uống, mua sắm, vui chơi giải trí và các dịch vụ kinh doanh khác. Các tiện ích của Nhà Chung cư thường được các chủ sở hữu sử dụng để quảng bá về nhà chung cư nhưng ít chủ đầu tư cho các tiện ích này vào Hợp đồng mua bán nhà chung cư, nếu có, sẽ chỉ để ở mức tối thiểu theo các quy định chung của luật về khu để xe hoặc các quy định về phần sở hữu chung.

Do không được đưa vào Hợp đồng, Luật lại không có quy định cụ thể hay chế tài về việc các tiện ích bị sử dụng sai mục đích hay bị lấn chiếm, chất lượng hoạt động cung cấp tiện ích kém nên trường hợp tiện ích của nhà chung cư bị lạm dụng là nơi kinh doanh, nơi để đồ..., các hoạt động cung cấp tiện ích bị tăng phí hay giảm chất lượng đang diễn ra rất phổ biến, gây bức xúc dư luận.

1.2. Bảo trì, sửa chữa và cải tiến Nhà chung cư

Điều 51 của Nghị định 71/2010/NĐ-CP quy định kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu là 2%, khoản phí này được thu và gửi vào ngân hàng thương mại do Ban quản trị nhà chung cư quản lý để phục vụ cho công tác bảo trì phần sở hữu chung theo quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư; Đối với trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng bán căn hộ trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư chưa thu 2% tiền bán thì các chủ sở hữu căn hộ chung cư có trách nhiệm đóng góp khoản kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung. Kinh phí đóng góp chỉ được thu khi phát sinh công tác bảo trì và được xác định đối với từng công việc bảo trì cụ thể. Trong các bản Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, thường các chủ đầu tư chỉ nhắc đến việc sử dụng khoản quỹ bảo trì bằng 1 khái niệm trong phần định nghĩa, ví dụ như Hợp đồng mua bán căn hộ Time City, “*Quỹ Bảo trì là khoản tiền được sử dụng để bảo trì các công trình tiện ích chung theo quy định tại Nội quy*” nhưng tại nội quy việc trách nhiệm bàn giao quỹ bảo trì này từ chủ đầu tư cho ban quản trị và việc công khai thông tin quỹ như thế nào lại không được đề cập chi tiết. Do đó, việc thực hiện các hoạt động liên quan đến bảo trì nhà chung cư luôn là 1 vấn đề khó khăn. Do đó, thường các vấn đề về việc bảo trì chung cư sẽ xoay quanh việc quản lý số tiền này. Nếu cộng tổng số tiền 2% của mỗi căn hộ thì số tiền bảo trì chung cư là rất lớn. Chỉ tính riêng việc gửi và lấy lãi suất ngân hàng đã sinh ra số tiền lãi không hề nhỏ và thường thì những người quản lý số tiền này không công khai khoản tiền lãi này. Điều này dẫn đến việc bất bình của cư dân trong các Tòa nhà chung cư.

1.3. Việc xây dựng và áp dụng nội quy Nhà Chung cư

Nội quy Nhà Chung cư có thể được xây dựng trước hoặc sau khi đã ký Hợp đồng mua bán nhà chung cư. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu và nhà chung cư được bán từ ngày Quy chế Nhà chung cư có hiệu lực thi hành, trước khi bán, Chủ đầu tư xây dựng Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và thông báo cho Bên mua. Bản nội quy này được đính kèm theo và là một phần không thể tách rời của hợp đồng mua bán căn hộ, diện tích thuộc phần sở hữu riêng của nhà chung cư. Như vậy, Nội quy Nhà chung cư thường được đưa vào Hợp đồng mua bán nhà chung cư dưới dạng Phụ lục. Các chủ đầu tư sẽ định nghĩa nội quy tại Điều 1 và kèm theo bản Hợp đồng là Nội Quy của tòa nhà cư. Người mua bằng việc đồng ý mua căn hộ là đồng ý với Nội quy của Nhà chung cư vô điều kiện. Trường hợp nhà chung cư được bán trước ngày Quy chế nhà chung cư được xây dựng, ban hành và có hiệu lực thi hành thì Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị (nếu đã thành lập) hoặc đơn vị đang quản lý nhà chung cư có trách nhiệm soạn thảo Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư để thông qua trong Hội nghị nhà chung cư. Trong trường hợp này, Bản nội quy phải được xây dựng phù hợp với nội dung quyết định đầu tư, nội dung dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có) và những thỏa thuận, cam kết bằng văn bản giữa Bên bán và Bên mua khi ký hợp đồng mua bán căn hộ, diện tích thuộc phần sở hữu riêng của nhà chung cư (nếu có). Tuy nhiên, dù Nội quy Nhà chung cư được xây dựng trước hay sau khi ký Hợp đồng mua bán, thì Bản nội quy đều thường được xây dựng theo đúng các nội dung theo Luật định tại Điều 6 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 của Bộ Xây dựng,

2. Quản lý nhà chung cư giữa chủ sở hữu nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư.

Tại khoản 2 Điều 12 Quy chế ban hành kèm theo QĐ số 08/2008/QĐ-BXD, quy định trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị nhà chung cư. Với quy định này, BQT nhà chung cư có quyền hạn rộng, theo đó cũng nảy sinh ra nhiều tranh chấp như: việc định kỳ lấy ý kiến chưa được thực hiện hoặc có thực hiện nhưng chỉ là thủ tục cho có; việc ủy quyền cho doanh nghiệp quản lý khiến phí dịch vụ tăng cao, chất lượng dịch vụ tồi hoặc không tương xứng với phí dịch vụ, việc quản lý chất lượng dịch vụ kém... Đặc biệt phải nói đến việc tranh chấp trong việc thu phí chung cư vì đây là tranh chấp điển hình và đang diễn ra rất nhiều trên thực tế. Các tranh chấp này thường là do mức phí chưa hợp lý hoặc dịch vụ chưa đáp ứng được nhu cầu. Các phí gây tranh chấp chủ yếu là phí quản lý vận hành và bảo trì chung cư. Về nguồn đóng góp, khoản phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ được xác định và đóng theo định kỳ bởi các chủ sở hữu/sử dụng các diện tích riêng trong nhà chung cư (tùy sự thỏa thuận giữa chủ đầu tư và cư dân hoặc theo sự quyết định của Hội nghị nhà chung cư/Ban quản trị sau khi Ban quản trị được thành lập) trên cơ sở tính đúng, tính đủ các chi phí, một phần lợi nhuận định mức hợp lý để quản lý, vận hành nhà chung cư hoạt động bình thường. Khoản phí quản lý vận hành này theo đó có thể biến động, tăng hay giảm theo từng thời kỳ căn cứ vào mức tiêu hao các dịch vụ tiêu thụ, phí dịch vụ thuê đơn vị quản lý vận hành ... Trong khi đó, phí bảo trì là khoản phí cố định được xác định bằng 2% giá trị hợp đồng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Trường hợp kinh phí bảo trì này không đủ để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

CHƯƠNG IV. TỔNG KẾT VÀ KIẾN NGHỊ

1. Tổng kết

Một trong những nguyên nhân là do hiện tại, pháp luật Việt Nam có nhiều văn bản có thể điều chỉnh quan hệ giao dịch liên quan đến chung cư như Bộ luật Dân sự, Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, Luật Hợp tác xã, Luật Trọng tài và những văn bản hướng dẫn luật này. Song, lại chưa có những chế tài đủ mạnh để điều chỉnh các mối quan hệ phức tạp trong loại hình nhà ở này. Việc có nhiều văn bản cùng quy định 1 lúc sẽ dẫn đến tình trạng thừa thiếu, chồng chéo, mâu thuẫn và có những điểm chỉ quy định sơ sài, ví dụ: Khái niệm nhà chung cư vẫn tồn tại một cách khá sơ sài trong Luật Nhà ở năm 2005 và việc thực thi pháp luật trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư thời gian qua còn quá nhiều khoảng trống. Việc vận hành và quản lý nhà chung cư (Điều 71, Luật Nhà ở năm 2005) thì phó thác toàn bộ cho ban quản trị nhà chung cư - người đại diện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng nhà chung cư. Trong khi đó, tổ chức này không có những quyền năng cần thiết để thực thi các nhiệm vụ quản lý và vận hành toà nhà và điều chỉnh các

mối quan hệ trong nhà chung cư. Một khúc mắc lớn tại nhiều chung cư hiện nay là sự không rõ ràng về sở hữu chung, sở hữu riêng và việc xử lý những tranh chấp dạng này đến nay hầu như bị bế tắc.

2. Một số kiến nghị

Thiết nghĩ, vấn đề cần thiết là phải xây dựng Luật Chung cư riêng rẽ để quy định đầy đủ các vấn đề liên quan đến nhà chung cư từ vấn đề đầu tư, hợp đồng đến vấn đề sử dụng, quản lý. Đặc biệt, phải có quy định thì phải có cơ chế xử phạt, phải có các chế tài kèm theo thì các quy định mới được tôn trọng. Sau đây là 1 số kiến nghị cá nhân đồng tình được tổng hợp, nghiên cứu tham khảo từ nhiều ý kiến dư luận:

2.1. Các vấn đề liên quan đến trách nhiệm Chủ đầu tư và Tòa nhà Chung cư

- Vấn đề quyền sử dụng đất trong nhà chung cư

Cần phải có quy định về quyền sử dụng đất trong nhà chung cư để đảm bảo quyền lợi cho người mua. Nên có quy định về nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc đảm bảo quyền sử dụng đất như việc nên có 1 khoản tiền buộc chủ đầu tư phải trích ra khi bàn giao lại Tòa nhà cho Ban Quản Trị dùng để thuê đất. Khoản tiền này sẽ phụ thuộc vào giá đất thuê hiện tại và thời gian thuê đất tại địa phương. Theo đó, chủ đầu tư có thể chịu toàn bộ hoặc 2/3 khoản tiền thuê theo giá thuê hiện tại. Việc giá thuê tăng lên thì sẽ do cư dân tự góp vào để đóng cho Nhà nước khi thời hạn thuê hết. Việc trích lại khoản tiền này phải được quy định vào Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và thực hiện trước khi Chủ đầu tư bàn giao Tòa nhà cho Ban Quản trị (khi nghĩa vụ của Chủ đầu tư chưa chấm dứt) và sẽ được Ban Quản trị nộp vào một tài khoản ngân hàng. Tiền lãi phát sinh từ số tiền này phải được công khai và gộp tiếp vào khoản tiền này để sử dụng phòng trường hợp giá thuê đất tăng hay những việc phát sinh khác.

- Về thời hạn sử dụng nhà chung cư

Vấn đề thời hạn sử dụng nhà chung cư, thiết nghĩ, cần được đưa vào Luật Chung cư khi xây dựng Luật Chung cư. Sở dĩ cần phải quy định về thời hạn sử dụng nhà chung cư vì khi quy định về thời hạn sử dụng sẽ dẫn theo nhiều các quy định khác kèm theo khi giải quyết nhà chung cư hết thời hạn sử dụng. Vấn đề này sẽ giảm thiểu được các vướng mắc hiện tại mà tương lai sẽ gặp phải là: Cải tạo nhà chung cư cũ. Các vấn đề về quy hoạch, bố trí cải tạo hoặc làm mới ... sẽ được quy định từ việc quy định thời hạn sử dụng nhà chung cư. Đặc biệt, cần phải quy định rõ quyền lợi của cư dân chung cư khi nhà chung cư hết thời hạn sử dụng bởi, nếu có quy định về thời hạn sử dụng nhà chung cư thì đồng nghĩa với việc hết thời hạn sử dụng nhà chung cư thì các cư dân ở đây mất chỗ ở.

2.2. Vấn đề liên quan đến quản lý Nhà chung cư

- Hoạt động của Ban Quản trị.

Về quy định về mô hình hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư, cần được làm rõ mô hình hoạt động này để Ban Quản trị nắm được thực quyền đối với việc điều nhà Nhà chung cư, cụ thể: nếu Ban quản trị nhà chung cư hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị công ty cổ phần, hay Ban chủ nhiệm của hợp tác xã thì có thành lập công ty cổ phần, hợp tác xã hay không? Nếu có, cần phải có các quy định chi tiết, cụ thể vì việc phát sinh mô hình này sẽ dẫn đến nhiều vấn đề như quyền quyết định không cần thông qua đại hội? Lợi ích của các cư dân chung cư trong việc cho phép Ban Quản trị được hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị Công ty cổ phần.

- Về vấn đề sở hữu chung hay riêng tầng hầm để xe.

Theo Luật Nhà ở hiện nay, chỗ để xe là sở hữu chung trong nhà chung cư. Tuy nhiên, cần phải sửa đổi quy định này cho phù hợp với thực tế của các Khu chung cư phức hợp, cụ thể: quy định rõ trong Khu Chung cư, vị trí nào là chỗ để xe sở hữu riêng của chủ đầu tư, vị trí nào là sở hữu riêng của từng cư dân hoặc thuộc sở hữu chung của các cư dân. Quy định này phải được quy định chi tiết vì Dự án đã hoạch định được chi tiết và điều này phải được ghi rõ trong Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hoặc Nội quy đi kèm Hợp đồng. Phải quy định các chế tài xử lý khi vi phạm.

2.3. Các vấn đề liên quan đến quy định về pháp luật trong việc đầu tư

- Để giúp cá nhân có thể huy động vốn trong việc đầu tư dự án nhà ở của mình, có thể quy định về việc thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai của cá nhân. Tuy nhiên, cần quy định cụ thể việc góp vốn và phân biệt rõ hai hình thức huy động vốn và mua bán nhà hình thành trong tương lai.

- Quy định góp vốn, mua bán căn hộ hình thành trong tương lai phải thông qua ngân hàng. Việc giám sát sử dụng tài khoản này được trao cho ngân hàng theo nguyên tắc chủ đầu tư phải lên kế hoạch trước việc sử dụng và ngân hàng chỉ cho phép giải ngân theo kế hoạch này.

2.4. Các vấn đề xây dựng và trách nhiệm của chủ đầu tư trước khi vận hành chính thức Nhà chung cư

- Quy định những điều kiện để khởi công một dự án chung cư và quy định cấm chủ đầu tư không được khởi công nếu không đủ điều kiện. Chủ đầu tư vi phạm quy định này sẽ bị xử phạt nặng, thậm chí phải bị tước bỏ quyền thực hiện dự án.

- Cần phải có quy định buộc phải công khai chi tiết tất cả các thông tin về Dự án. Tất cả các thông tin này phải được gửi về Sở Xây dựng – nơi xây dựng Dự án và việc này phải quy định là nghĩa vụ của Chủ đầu tư, nếu vi phạm sẽ bị phạt. Tất cả các thông tin về Dự án sẽ được công khai (sau khi kiểm duyệt tính chính xác) trên website của Sở để tất cả những người mua có thể truy cập tìm hiểu dễ dàng.

- Chung cư đi vào vận hành chính thức phải được kiểm định về chất lượng, điều kiện hạ tầng, và đủ điều kiện cấp ngay giấy chủ quyền cho khách hàng. Chủ đầu tư không được thu bất cứ phí quản lý và

phí bảo trì nào nếu chung cư chưa đi vào vận hành chính thức. Thời hạn bảo hành công trình chung cư cần kéo dài đến 10 năm đối với một số hạ tầng nhất định.

KẾT LUẬN

Nhu cầu ở nhà chung cư ngày càng tăng thì các vấn đề rắc rối xoay quanh Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày càng nhiều. Kèm theo đó có thể là những hậu quả từ những chiêu bài lừa đảo nhằm chiếm đoạt tiền của người mua nhà. Lợi dụng tâm lý ham rẻ cùng với sự thiếu hiểu biết, rất nhiều người đã dùng chiêu bài ủy quyền, góp vốn để chiếm đoạt tiền của người mua nhà. Về phía người mua nhà, mặc dù thiếu hiểu biết lại không có thói quen tìm hiểu kỹ về Dự án hay căn hộ nhưng lại muốn mua được căn hộ với giá rẻ, tránh thủ tục phức tạp nên nhiều trường hợp đã cố ý chọn những hình thức nhiều rủi ro như Hợp đồng ủy quyền.

Các quy định của pháp luật liên quan đến việc giao dịch mua bán căn hộ chung cư cho đến việc quản lý căn hộ chung cư còn nhiều khúc. Việc quy định pháp luật liên quan đến nhà chung cư vì rải rác ở các luật khác nhau nên quản lý và áp dụng luật là rất khó bởi không phải ai/ cá nhân nào cũng có thể biết cách tìm hết các quy định này. Do đó, thiệt thòi thường nghiêng về phía người mua – bên bị yếu thế trong Hợp đồng bởi vì các quy định không nằm trong cùng 1 luật nên việc tìm kiếm các quy định này trở nên rất khó khăn nên họ thường không thể biết và không nhìn trước được những rủi ro tiềm ẩn phía sau những giao dịch mà họ tham gia. Vì vậy, cần phải có một Luật Chung cư để quy định tất cả các vấn đề liên quan đến nhà chung cư, giúp người mua, những người ở bên phía yếu có khả năng tiếp cận tốt hơn với các quy định của pháp luật, từ đó lựa chọn và có khả năng tự quyết trong việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư mà không phụ thuộc vào các yếu tố dư luận hay tâm lý.

Luận văn Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo pháp luật Việt Nam có mục đích là nghiên cứu làm rõ những vấn đề lý luận, pháp luật thực định cũng như những đặc thù Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Trên cơ sở đó, phân tích, đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật và thực trạng tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đang diễn ra. Từ những phân tích này, đề xuất một số ý kiến, giải pháp nhằm giảm thiểu tranh chấp trong Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, giảm thiểu rủi ro cho người mua căn hộ chung cư. Từ đó, thấy được sự cần thiết phải có một Luật riêng quy định về nhà Chung cư để thống nhất các quy định pháp luật, giúp sự quy định được hoàn thiện, không bị chồng chéo, mâu thuẫn.