

MỤC LỤC CỦA LUẬN VĂN

	Trang
<i>Trang phụ bìa</i>	
<i>Lời cam đoan</i>	
<i>Mục lục</i>	
<i>Danh mục các bảng</i>	
MỞ ĐẦU	1
Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở VÀ PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM	6
1.1. Quá trình hình thành và phát triển của thị trường bất động sản tại Việt Nam	6
1.1.1. Khái niệm về thị trường bất động sản	6
1.1.2. Lịch sử hình thành và phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam	9
1.2. Đặc điểm của hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam	19
1.2.1. Hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam có sự tham gia của nhiều lực lượng trong xã hội	19
1.2.2. Hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam chịu ảnh hưởng bởi sự điều tiết của thị trường và chịu sự chi phối của cơ chế chính sách nhà nước	29
1.2.3. Thị trường bất động sản tại Việt Nam là thị trường mà việc tham gia hay rút khỏi thị trường là vấn đề rất khó khăn và phức tạp và cần phải có nhiều thời gian	31
1.2.4. Thị trường bất động sản hiện nay là thị trường cạnh tranh không hoàn hảo	32
1.3. Quan niệm về hợp đồng mua bán nhà ở	34
1.4. Quan niệm pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở - các tiêu chí đánh giá	40
1.4.1. Quan niệm pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở	40
1.4.2. Các tiêu chí đánh giá	44
Chương 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	47
2.1. Hệ thống quy phạm pháp luật hiện hành điều chỉnh quan hệ hợp đồng mua bán nhà ở trong hoạt động kinh doanh bất động sản	47
2.1.1. Về chủ thể giao kết hợp đồng	47
2.1.2. Về đối tượng của hợp đồng	48
2.1.3. Về hình thức của hợp đồng	49
2.1.4. Về nội dung chủ yếu của hợp đồng	49
2.1.5. Về hiệu lực của hợp đồng	51
2.2. Thực trạng áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở đối với các hoạt động kinh doanh bất động sản và những vấn đề đặt ra	54
Chương 3: CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM TRONG GIAI ĐOẠN HIỆN NAY	66
3.1. Sự cần thiết của việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở tại Việt Nam	66
3.2. Quan điểm hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở tại Việt Nam	67
3.3. Nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở trong kinh doanh bất động sản	69
3.3.1. Nhóm giải pháp tổng thể	69
3.3.2. Nhóm giải pháp chi tiết	70
3.4. Giải pháp nâng cao hiệu quả của việc áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở trong thực tiễn	72
KẾT LUẬN	79
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	80

MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề tài

Trong giai đoạn gần đây hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam rất phát triển và ngày càng giữ vai trò quan trọng trong nền kinh tế thị trường. Sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản tại Việt Nam là một nhu cầu tất yếu của xã hội hiện đại, tuy nhiên có một thực tế là; hệ thống chính sách liên quan đến thị trường bất động sản tuy có nhiều, nhưng lại chưa toàn diện và thiếu đồng bộ. Trong khi cơ cấu thị trường bất động sản chưa hoàn chỉnh, nhiều thành tố thị trường hình thành tự phát. Cung cầu trên thị trường luôn ở trong tình trạng mất cân đối quá lớn cả về chủng loại và số lượng. Cộng thêm tình trạng đầu cơ khá phổ biến làm tăng nhu cầu ảo, đẩy giá bất động sản ở nhiều khu vực cao hơn thực tế, đặc biệt là tại các thành phố lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Bên cạnh đó, các giao dịch "ngầm" luôn chiếm đa số khiến thông tin trên thị trường bất động sản trở nên tù mù. Điều này không chỉ gây thất thu thuế cho Nhà nước mà còn góp phần hạn chế số lượng giao dịch lành mạnh thành công.

Để có thể phát triển thị trường bất động sản, điều quan trọng nhất là hệ thống cơ chế, chính sách phải được hoàn thiện theo hướng: bảo đảm nguyên tắc đồng bộ, nhất quán, tôn trọng các quy luật của thị trường. Đồng thời, phải giúp tăng cường tính cạnh tranh để thị trường hoạt động lành mạnh. Ngoài ra, phải tăng cường được thông tin giúp thị trường ngày càng minh bạch và tạo sân chơi bình đẳng, thu hút được mọi thành phần kinh tế tham gia phát triển thị trường bất động sản.

Một thực tế là, thị trường bất động sản hiện đang tồn tại nhiều vấn đề, vượt ra ngoài tầm kiểm soát của Nhà nước. Nhằm tránh thuế, rất nhiều giao dịch đất đai tồn tại dưới dạng phi chính thức hoặc bán chính thức. Để lách thuế, nhiều giao dịch mua bán, chuyển nhượng bất động sản không được các bên tham gia làm thành hợp đồng và đem đi công chứng (mặc dù đây là một điều kiện bắt buộc của luật pháp quy định về các giao dịch mua bán, chuyển nhượng trên thị trường bất động sản). Hoặc nếu có làm hợp đồng và đem công chứng hợp đồng thì cũng chính vì lý do lách thuế này nên việc khai thấp giá mua bán bất động sản khi công chứng hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản của người dân hiện nay rất phổ biến.

Hiện nay, hoạt động của thị trường bất động sản Việt Nam chịu sự điều chỉnh bởi nhiều văn bản pháp luật, trong đó có 4 văn bản pháp luật chủ yếu sau đây: Bộ luật Dân sự năm 2005; Luật Thương mại năm 2005; Luật Đất đai năm 2003, Luật Nhà ở năm 2005 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006. Nếu như Bộ luật Dân sự năm 2005 cũng như Luật Thương mại năm 2005 quy định chung về hoạt động của thị trường bất động sản cũng như các thị trường kinh doanh hàng hóa khác trong nền kinh tế thị trường nhiều thành phần, thì Luật Đất đai năm 2003; Luật Nhà ở năm 2005 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 là hai đạo luật chuyên ngành quy định chi tiết các vấn đề liên quan đến hàng hóa đặc biệt được giao dịch trong thị trường bất động sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, quy định về hoạt động của thị trường bất động sản như một thị trường kinh doanh hàng hóa đặc biệt có điều kiện.

Vì những lý do như đã nêu, có thể thấy vai trò của hợp đồng trong các giao dịch trên thị trường bất động sản tại Việt Nam hiện nay chưa được coi trọng, mặc dù đây là một chế định đóng vai trò rất quan trọng trong việc điều tiết và quản lý hoạt động của thị trường bất động sản, một phần do ý thức của các bên tham gia giao dịch, và một phần cũng không kém phần quyết định đó là việc hệ thống pháp luật hiện hành của chúng ta chưa đáp ứng được yêu cầu của thực tế. Chính vì vậy tôi mạnh dạn chọn đề tài "**Hợp đồng mua bán nhà ở trong hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam**" làm đề tài luận văn cao học của mình.

2. Mục đích, nhiệm vụ nghiên cứu

Luận văn phân tích, làm rõ ý nghĩa, vai trò, đặc thù của hợp đồng mua bán nhà ở trong hoạt động kinh doanh bất động sản và pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở trong hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, đồng thời nghiên cứu nguyên nhân tại sao pháp luật về hợp đồng chưa thực sự phát huy vai trò của mình trong việc điều tiết hoạt động của thị trường bất động sản như hiện nay, trên cơ sở đó đề xuất một số giải pháp, kiến nghị nhằm nâng cao hơn nữa hiệu quả của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở trong hoạt động kinh doanh bất động sản ở Việt Nam.

Để đạt được mục đích đề ra, luận văn có nhiệm vụ nghiên cứu những quy định của pháp luật hiện hành về chế định hợp đồng trong kinh doanh bất động sản cũng như những chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước về thị trường bất động sản và hoạt động của thị trường bất động sản, tìm hiểu, đánh giá thực trạng vai trò của pháp luật về hợp đồng trong các giao dịch mua bán nhà và các công trình xây dựng trên thị trường bất động sản tại Việt Nam trong thời gian qua. Trên cơ sở đó nêu lên những thành tựu cũng như những hạn chế tồn tại của pháp luật hiện hành về hợp đồng mua bán nhà ở trong hoạt động kinh doanh của thị trường bất động sản, từ đó đề xuất giải pháp hoàn thiện, nâng cao hiệu quả của pháp luật về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nói riêng và hợp đồng kinh doanh bất động sản nói chung trong hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Trong khuôn khổ có hạn của một luận văn thạc sĩ, đề tài chỉ đi sâu nghiên cứu đặc điểm, vai trò của chế định hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng trong hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, thực tiễn áp dụng pháp luật hiện hành về hợp đồng mua bán chuyển nhượng đối với hàng hóa được giao dịch trên thị trường bất động sản, tìm hiểu các chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước đối với hoạt động của thị trường bất động sản, thực trạng và giải pháp đối với hệ thống pháp luật về hợp đồng trong hoạt động kinh doanh trên thị trường bất động sản tại Việt Nam như hiện nay.

4. Phương pháp nghiên cứu

Luận văn được nghiên cứu dưới giác độ khoa học của chủ nghĩa Mác - Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh, thông qua những chủ trương, chính sách đúng đắn của Đảng và Nhà nước ta, cùng với phương pháp so sánh, phân tích dữ liệu, số liệu thống kê xã hội học, dẫn chiếu các quy định của pháp luật hiện hành cũng như tham khảo ý kiến của các chuyên gia, nhà nghiên cứu trong lĩnh vực pháp luật về hợp đồng để từ đó rút ra nhận xét, đánh giá về thực trạng cũng như đưa ra dự kiến về hướng đi của pháp luật về hợp đồng trong hoạt động kinh doanh trên thị trường bất động sản ở Việt Nam hiện nay.

5. Tình hình nghiên cứu về vấn đề này ở Việt Nam và ý nghĩa lý luận của đề tài

Hiện nay, vai trò của thị trường bất động sản đối với sự phát triển của nền kinh tế đất nước là không thể phủ nhận, chính vì vậy có không ít các công trình nghiên cứu khoa học, các bài báo trên các phương tiện thông tin đại chúng truyền thống như báo viết, báo nói, báo hình hay trên mạng Internet có đề cập và nghiên cứu về thị trường bất động sản cũng như các hoạt động của thị trường bất động sản trong nền kinh tế thị trường. Tuy nhiên với sự ra đời của Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực từ ngày 01/01/2007; có thể nói, trong phạm vi đề tài nghiên cứu mà tác giả lựa chọn, sẽ có nhiều điểm mới mà ở các công trình nghiên cứu khoa học hay các bài báo trước đây có liên quan đến đề tài chưa được đề cập một cách đầy đủ và trọn vẹn. Chính vì vậy, đề tài mà tác giả lựa chọn nghiên cứu sẽ hứa hẹn là một công trình nghiên cứu có ý nghĩa thực tế và lý luận nhất định đối với thực tiễn xây dựng và áp dụng pháp luật.

Ý nghĩa lý luận của đề tài nằm ở chỗ, đề tài được nghiên cứu nhằm tìm hiểu thực trạng cũng như đề ra giải pháp cụ thể cho hướng đi của pháp luật Việt Nam về hợp đồng mua bán nhà ở trong hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam trong xu thế hội nhập như hiện nay, phù hợp với yêu cầu của thực tế cuộc sống cũng như phù hợp với xu hướng phát triển của pháp luật quốc tế hiện đại. Tác giả hy vọng với những kiến nghị mà công trình nghiên cứu đưa ra, sẽ góp phần đem lại những kết quả thiết thực cho việc hoàn thiện hơn nữa các quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở nói riêng và hợp đồng kinh doanh bất động sản nói chung. Tác giả cũng rất hy vọng rằng, cùng với những nhận xét góp ý của quý thầy cô, các bạn đồng nghiệp cũng như những ý kiến đóng góp từ phía độc giả, kết quả của việc nghiên cứu sẽ không chỉ nằm trên mặt giấy mà còn có điều kiện áp dụng vào thực tế như là một tài liệu tham khảo có giá trị đối với các nhà làm luật cũng như giới nghiên cứu luật học.

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 mua bán nhà ở và pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở tại Việt Nam.

Chương 2: Thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

Chương 3: Các giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở tại Việt Nam trong giai đoạn hiện nay.

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở VÀ PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM

Tại chương 1, tác giả đề cập đến những vấn đề lý luận về hợp đồng mua bán nhà ở cũng như pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở tại Việt Nam. Trong chương này được tách thành bốn phần độc lập nhưng có quan hệ mật thiết với nhau.

Mục thứ nhất đề cập đến quá trình hình thành và phát triển của thị trường bất động sản ở Việt Nam. Trong phần này, những khái niệm về bất động sản, về thị trường bất động sản được tác giả tóm tắt từ những kiến thức phổ thông và đúc rút lại thành khái niệm đơn giản và cô đọng nhất:

Định nghĩa về bất động sản" là các tài sản bao gồm: Đất đai; nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó; Các tài sản khác gắn liền với đất đai; Các tài sản khác do pháp luật quy định" (Điều 174 Bộ luật Dân sự 2005).

Định nghĩa về thị trường bất động sản" là nơi diễn ra các hoạt động mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và các dịch vụ có liên quan như trung gian, môi giới, tư vấn... liên quan đến bất động sản như trung gian, môi giới, tư vấn... giữa các chủ thể trên thị trường mà ở đó vai trò quản lý nhà nước có tác động quyết định đến sự thúc đẩy phát triển hay kìm hãm hoạt động kinh doanh trên thị trường bất động sản. Tại thị trường bất động sản, hàng hoá được động dịch là loại hàng hóa đặc biệt, có giá trị lớn và chịu sự điều chỉnh riêng của hệ thống pháp luật về bất động sản như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản".

Lịch sử hình thành thị trường bất động sản Việt Nam:

Giai đoạn 1: từ trước năm 1993. Đánh dấu bằng sự ra đời của Luật Đất đai 1987

Giai đoạn 2: 1993-2001. Đánh dấu bằng sự ra đời của Luật Đất đai 1993

Giai đoạn 3: 2001-2003. Là giai đoạn chuyển giao giữa Luật Đất đai 1993 và Luật Đất đai 2003, Luật cũ đã bộc lộ những khiếm khuyết, tồn tại cần khắc phục và thay thế bằng một đạo luật mới nhưng Luật mới chưa có hiệu lực thi hành.

Giai đoạn 4: 2003-2007. Đánh dấu bằng sự ra đời của Luật Đất đai 2003

Giai đoạn 5: Từ 2007 đến nay

Mục thứ hai nêu lên các đặc điểm của hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, theo đó tại Việt Nam, hoạt động kinh doanh bất động sản có 4 đặc điểm cơ bản như sau:

1. Hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam có sự tham gia của nhiều lực lượng trong xã hội. Các lực lượng đó bao gồm:

- Người mua:
- Người bán: cá nhân; tổ chức kinh doanh bất động sản (doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhà nước, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tư nhân).
- Các tổ chức dịch vụ hỗ trợ thị trường bất động sản (Tổ chức phát triển quỹ đất, các tổ chức thông tin bất động sản, tổ chức môi giới bất động sản, tổ chức tư vấn pháp lý về bất động sản, tổ chức định giá, các định chế tài chính...).
- Người quản lý thị trường bất động sản (Nhà nước).

2. Hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam chịu ảnh hưởng bởi sự điều tiết của thị trường và chịu sự chi phối của cơ chế chính sách Nhà nước. Nhà nước quản lý, điều tiết nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng bằng công cụ pháp luật và các chính sách. Mọi giao dịch bất động sản phải có sự giám sát của Nhà nước, đặc biệt trong khâu đăng ký pháp lý.

3. Thị trường bất động sản tại Việt Nam là thị trường mà việc tham gia hay rút khỏi thị trường là vấn đề rất khó khăn và phức tạp và cần phải có nhiều thời gian.

4. Thị trường bất động sản hiện nay là thị trường cạnh tranh không hoàn hảo. Sở dĩ nói thị trường bất động sản tại Việt Nam hiện nay là thị trường cạnh tranh không hoàn hảo bởi lẽ nó không đáp ứng được các yêu cầu của

một thị trường cạnh tranh hoàn hảo được đặc trưng bởi các yếu tố: Có nhiều người bán và mua; Các sản phẩm đồng nhất; Không có rào cản với việc gia nhập hoặc rút lui khỏi thị trường; người bán và người mua có thông tin hoàn hảo.

Mục thứ ba đưa ra các khái niệm, tính chất, đặc trưng của hợp đồng mua bán nhà ở, theo đó hợp đồng mua bán nhà ở có những điểm giống với những hợp đồng mua bán hàng hóa thông thường (vì cùng là hợp đồng mua bán) lại vừa có những đặc trưng cụ thể (do có đối tượng đặc biệt). Các đặc trưng của hợp đồng mua bán nhà ở thể hiện ở các điểm sau:

1. Hợp đồng mua bán nhà ở hướng tới đối tượng đặc biệt. Các điểm đặc biệt của đối tượng được đưa vào giao dịch trong hợp đồng mua bán nhà ở được đề cập đến là:

- Các căn cứ định giá đối tượng được hướng đến: yếu tố định lượng; yếu tố định chất, yếu tố công năng sử dụng; yếu tố địa lý; yếu tố tâm linh; yếu tố cơ sở hạ tầng...

- Hàng hóa là quyền sở hữu nhà ở được đưa vào kinh doanh phải đáp ứng các điều kiện của pháp luật về kinh doanh bất động sản: Nhà ở được đưa vào kinh doanh phải đáp ứng các điều kiện về quy hoạch xây dựng như: không nằm trong khu vực cấm xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, yêu cầu về chất lượng xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng (đối với nhà xây mới) hoặc theo thỏa thuận của các bên (đối với nhà đã qua sử dụng). Nhà ở được đưa vào kinh doanh phải nằm trong diện đối tượng được phép kinh doanh, không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Việc mua bán nhà phải kèm theo việc chuyển quyền sử dụng đất tương ứng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2. Hợp đồng mua bán nhà ở được xây dựng trên cơ sở thỏa thuận của các bên tham gia giao dịch và tuân theo sự điều chỉnh của pháp luật:

- Hợp đồng mua bán nhà ở được lập theo mẫu quy định bởi luật kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Giá trị của hợp đồng được các bên tham gia thỏa thuận và thương lượng, điều này cũng giống như các giao dịch hàng hóa thông thường khác, tuy nhiên luật kinh doanh bất động sản có thêm quy định: "Giá mua bán nhà ở do các bên thỏa thuận. Trường hợp pháp luật có quy định về khung giá mua bán nhà ở thì không được vượt quá khung giá đó"

Mục thứ tư, đó là các quan niệm về pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán nhà ở và các tiêu chí đánh giá.

Mọi hợp đồng được ký kết dù với mục đích gì cũng đều chịu sự điều chỉnh pháp luật thống nhất, những vấn đề đặc thù đối với hợp đồng mua bán nhà ở được quy định riêng trong các đạo luật về hợp đồng và kinh doanh bất động sản.

1. Quan niệm về pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán nhà ở: bao gồm các khái niệm, đặc trưng hệ thống pháp luật điều chỉnh về hợp đồng mua bán nhà ở, các nguồn luật điều chỉnh: Luật chung (Bộ Luật dân sự 2005); và luật riêng (Luật Thương mại 2005; Luật Đất đai 2003; Luật Nhà ở 2005 và Luật Kinh doanh bất động sản 2006)

Việc áp dụng luật chung và luật chuyên ngành điều chỉnh hợp đồng mua bán nhà ở dựa trên nguyên tắc:

- Nếu luật chuyên ngành và luật chung cùng quy định về một vấn đề thì ưu tiên áp dụng các quy định của luật chuyên ngành.

- Những vấn đề nào luật chuyên ngành không quy định thì áp dụng các quy định của luật chung.

- Muốn xác định quy định nào là quy định chung hay quy định chuyên ngành thì phải xem xét trong từng quan hệ hợp đồng cụ thể.

Nguyên tắc áp dụng pháp luật điều chỉnh quan hệ hợp đồng mua bán nhà ở theo thời gian:

- Áp dụng nguyên tắc không hồi tố của pháp luật: một đạo luật không điều chỉnh các quan hệ xã hội đã có từ trước khi đạo luật đó được ban hành mà phải sử dụng nội dung của đạo luật ở thời điểm diễn ra sự việc để điều chỉnh, vì các quan hệ xã hội đó chịu sự điều chỉnh của pháp luật tại thời điểm nó diễn ra.

. Trước 01/7/1991, luật áp dụng là:

- Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 (có hiệu lực thi hành từ 01/01/1999).

- Thông tư liên tịch số 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC ngày 25/01/1999 của Tòa án nhân dân tối cao và Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10.

- Công văn số 56/1999/KHXX ngày 17/6/1999 của Tòa án nhân dân tối cao.

. Từ 01/7/1991 đến 01/7/1996, luật áp dụng là:

- Pháp lệnh về Nhà ở 1991.

- Pháp lệnh hợp đồng Dân sự 1991.

- Quyết định số 297/CT ngày 02/10/1991 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) về việc giải quyết một số vấn đề về nhà ở.

. Từ 01/7/1996, luật áp dụng là:

- Bộ luật Dân sự 1995;

- Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

. Từ 01/01/2006 đến nay, luật áp dụng là Bộ luật Dân sự 2005.

Tuy nhiên, đối với các hợp đồng được ký trước 01/01/2006 nhưng có nội dung và hình thức không trái với Bộ luật Dân sự 2005 thì được quyền áp dụng theo Bộ luật Dân sự 2005.

2. Các tiêu chí đánh giá pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở:

- Tiêu chí về tính khoa học;
- Tiêu chí về tính hiệu quả ứng dụng;
- Tiêu chí về tính phổ cập;
- Tiêu chí về tính dự báo tương lai.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Tác giả đề cập thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở trong hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam hiện nay, theo đó có hai khía cạnh cần được phân tích và được chia thành hai phần.

Mục thứ nhất, thực trạng về hệ thống quy phạm pháp luật hiện hành điều chỉnh quan hệ hợp đồng mua bán nhà ở trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Tại phần này, tác giả đề cập đến các quy định của hệ thống pháp luật hiện hành về:

Chủ thể giao kết hợp đồng: Về chủ thể giao kết hợp đồng, Điều 92 Luật Nhà ở 2005 có quy định về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng mua bán nhà ở phải thỏa mãn các điều kiện sau:

“1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải có các điều kiện sau đây:

a) Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự;

b) Cá nhân có năng lực hành vi dân sự; tổ chức bán, cho thuê nhà ở phải có chức năng kinh doanh nhà ở, trừ trường hợp tổ chức bán nhà ở không nhằm mục đích kinh doanh.

2. Bên mua, thuê, thuê mua, đổi, nhận tặng cho, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý nhà ở là tổ chức, cá nhân; nếu là cá nhân trong nước thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và phải có năng lực hành vi dân sự; nếu là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải thuộc diện được sở hữu, được thuê nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này; nếu là tổ chức thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh.”

Về đối tượng của hợp đồng: Luật kinh doanh bất động sản 2006 có quy định tại khoản 1 Điều 7 như sau:

“Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được phép kinh doanh;

b) Đối với nhà, công trình xây dựng mới phải bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng; đối với nhà, công trình xây dựng đã qua sử dụng thì yêu cầu về chất lượng do các bên thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Không có tranh chấp về quyền sở hữu;

d) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

đ) Không nằm trong khu vực cấm xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

e) Có hồ sơ bao gồm giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ hợp pháp chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật đối với nhà, công trình xây dựng đã có sẵn; giấy phép xây dựng hoặc hồ sơ dự án và thiết kế bản vẽ thi công đã được phê duyệt đối với nhà, công trình đang xây dựng; thiết kế bản vẽ thi công, hồ sơ hoàn công và biên bản nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng đối với nhà, công trình xây dựng thuộc dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng; hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công và tiến độ xây dựng nhà, công trình xây dựng đã được phê duyệt đối với nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai”.

Tại Điều 91 Luật Nhà ở 2005 có quy định về đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở như sau:

“Trong các giao dịch về mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì nhà ở phải có các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo quy định của pháp luật;

b) Không có tranh chấp về quyền sở hữu;

c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

• Về hình thức của hợp đồng: Tại Điều 450 Bộ luật Dân sự 2005 có quy định: “Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

Về nội dung chủ yếu của hợp đồng: Luật kinh doanh bất động sản 2006 có quy định về nội dung chủ yếu của hợp đồng mua bán nhà ở:

“Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng bao gồm các nội dung sau đây:

a) Tên, địa chỉ của bên bán và bên mua;

b) Các thông tin về nhà, công trình xây dựng quy định tại khoản 3 Điều 11 của Luật này;

c) Giá mua bán;

d) Phương thức và thời hạn thanh toán;

đ) Thời hạn giao, nhận nhà, công trình xây dựng và hồ sơ kèm theo;

e) Quyền và nghĩa vụ của các bên;

g) Bảo hành;

h) Giải quyết tranh chấp;

i) Các nội dung khác do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định” (Điều 70 Luật Kinh doanh bất động sản 2006)

Các quy định về nội dung chủ yếu của hợp đồng mua bán nhà ở tại Luật Nhà ở 2005 bao gồm:

“a) Tên và địa chỉ của các bên;

b) Mô tả đặc điểm của nhà ở;

c) Giá và phương thức thanh toán nếu trong hợp đồng có thỏa thuận về giá;

d) Thời gian giao nhận nhà ở; thời gian bảo hành (nếu có); thời hạn cho thuê; cho mượn, cho ở nhờ; ủy quyền quản lý;

đ) Quyền và nghĩa vụ của các bên;

e) Cam kết của các bên;

g) Các thỏa thuận khác;

h) Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng hoặc ký văn bản;

i) Chữ ký của các bên (nếu là tổ chức thì phải đóng dấu và ghi rõ chức vụ của người ký)” (Khoản 2 Điều 93 Luật Nhà ở 2005).

Về hiệu lực của hợp đồng: Ngoài việc xét điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định chung của Điều 405 Bộ Luật Dân Sự thì hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Tuy nhiên, Bộ luật Dân sự lại không quy định thế nào là "được giao kết hợp pháp", do đó phải áp dụng Điều 122 Bộ Luật dân sự về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự vì hợp đồng là một trong những hình thức giao dịch dân sự.

Giao dịch dân sự được coi là có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau:

- + Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự;
- + Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- + Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện

Ngoài ra, chúng ta còn xem xét đến tính hợp pháp của hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, theo đó: "Hợp đồng về nhà ở phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với nhà ở tại đô thị, chứng thực của Ủy ban nhân dân xã đối với nhà ở tại nông thôn” (Khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở 2005). Trong trường hợp bên bán là tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở thì không bắt buộc phải có điều kiện này.

Nhận xét chung về hệ thống quy phạm pháp luật hiện hành tại Việt Nam điều chỉnh chế định hợp đồng mua bán nhà ở trong hoạt động kinh doanh bất động sản: Có thể nói rằng, trong thời gian qua, hệ thống pháp luật điều chỉnh về đất đai, bất động sản nói chung và hoạt động kinh doanh bất động sản, trong đó có hoạt động mua bán nhà ở nói riêng đã được đầu tư xây dựng và phát triển khá đồng đều cả về chất và lượng, tuy nhiên trong thời gian tới chúng ta cần xây dựng và hoàn thiện hơn nữa hệ thống pháp luật, các cơ chế chính sách phù hợp đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất trong thời gian tới để tạo điều kiện cho thị trường bất động sản hoạt động theo quy định của pháp luật và để cho các chủ thể dễ dàng tham gia vào thị trường, bảo đảm cho thị trường tính công khai, minh bạch và có sự quản lý của Nhà nước.

Mục thứ hai, thực trạng áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở đối với các hoạt động kinh doanh bất động sản và những vấn đề đặt ra.

Về thực trạng áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hiện nay, có thể thấy rằng trên thực tế pháp luật về hợp đồng mua bán nhà không thực sự phát huy hết hiệu quả của mình trong đời sống, rất nhiều giao dịch mua bán nhà ở không tuân thủ hoặc tuân thủ không trọn vẹn các quy định về hợp đồng theo luật định. Có thể kể ra đây các vi phạm phổ biến đó là: vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng (hợp đồng mua bán nhà núp danh hợp đồng góp vốn đầu tư), vi phạm quy định về nội dung của hợp đồng (mức giá được ghi hầu như không phản ánh đúng mức giá giao dịch thực sự), vi phạm các quy định về tính hiệu lực của hợp đồng (hợp đồng mua bán nhà được viết tay và không qua công chứng tại cơ quan có thẩm quyền).

Bên cạnh những mặt mạnh, chúng ta còn tồn tại những điểm yếu, bất cập hay rủi ro tiềm ẩn luôn rình rập, đe dọa kéo lùi sự phát triển thậm chí có thể gây ra khủng hoảng cho thị trường này hầu hết đều xuất phát chính từ sự thiếu chuyên nghiệp. Nó đã khiến thị trường này vẫn hoạt động mang nhiều tính tự phát và dễ tổn thương, thể hiện nhiều khuyết tật: hệ thống pháp luật chưa đồng bộ; hệ thống thuế chưa được đổi mới; hệ thống đăng ký bất động sản đang bị chia cắt, chưa đủ điều kiện để có hệ thống quản lý công khai, minh bạch; chưa đủ để dàng trong thực hiện quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng bất động sản tăng nguồn vốn đầu tư phát triển từ chính vốn tiềm ẩn trong bất động sản; chưa huy động được tiền tiết kiệm của dân vào đầu tư bất động sản; quy hoạch sử dụng đất còn nhiều yếu kém; hệ thống cơ quan quản lý, cán bộ quản lý còn nhiều bất cập, chưa phục vụ tốt nhân dân; còn nhiều sai phạm trong áp dụng pháp luật mới về đất đai.

Đề cập đến các nguyên nhân dẫn đến tình trạng vận hành không bình thường của thị trường bất động sản tại Việt Nam có thể kể đến các nguyên nhân chủ yếu sau:

- Sự thiếu chuyên nghiệp cả ở phía cấp quản lý (về hệ thống pháp luật điều chỉnh chưa đồng bộ, còn nhiều quy định chồng chéo, thậm chí trái ngược nhau gây khó khăn khi áp dụng. Những vấn đề được xem là gây cản trở lớn nhất hiện nay là: thủ tục đầu tư, thủ tục giao đất còn nhiều rắc rối, không gắn với quyền của người sử dụng và sở hữu; việc đền bù, giải phóng mặt bằng và các vấn đề liên quan đến quy hoạch...) cả ở phía chủ thể tham gia vào thị trường (các

nhà đầu tư nhỏ lẻ, hoạt động manh mún, tính chuyên nghiệp không cao, bị đánh giá kém về năng lực triển khai dự án và trình độ quản lý).

- Sự tồn tại song song hai hệ thống giá bất động sản:

o Hệ thống giá do Chính phủ quy định: Căn cứ vào Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá và khung giá các loại đất và Thông tư số 114/2004/TT-BTC ngày 26/11/2004 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thi hành Nghị định 188, UBND các tỉnh đã ban hành giá đất của Nhà nước để áp dụng tại địa phương khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất hoặc thu hồi đất. Tuy nhiên, mức giá do Nhà nước ban hành chỉ bằng 60-80% so với giá thị trường.

o Giá thực tế giao dịch trên thị trường: Từ năm 2000 trở lại đây, giá nhà đất ở Việt Nam đặc biệt là ở các thành phố lớn, mặc dù có sự biến động trên thị trường nhưng thường ở mức giá rất cao. Từ năm 2001 đến nửa đầu năm 2003 giá nhà đất tiếp tục tăng nhanh và giá nhà đất ở mức độ rất cao.

Từ việc tồn tại song song hai hệ thống giá bất động sản như vậy đã khiến cho thực trạng về giá đất bồi thường luôn luôn căng thẳng và gây không ít khiếu kiện kéo dài khi người dân không chấp nhận phương án đền bù do chủ đầu tư đưa ra, còn về phía chủ đầu tư lập luận giá đất đền bù được xây dựng trên cơ sở khung giá đất do Chính phủ quy định.

Thêm một nguy cơ và cũng là thực trạng của thị trường bất động sản Việt Nam đó là tình trạng đầu tư bất động sản theo "mốt". Lợi nhuận cao trước mắt là nguyên nhân khiến các doanh nghiệp thi nhau nhảy vào thị trường địa ốc. Tuy nhiên, không phải doanh nghiệp nào cũng có những nghiên cứu thị trường một cách cụ thể để đưa ra chiến lược kinh doanh thích hợp. Nhiều doanh nghiệp do không am hiểu về thị trường đã dẫn đến đầu tư tràn lan, lãng phí, thậm chí đầu cơ, tác động xấu đến thị trường. Điều này đã được cảnh báo là rất có thể gây ra tình trạng hỗn loạn cho thị trường bất động sản và có tác động xấu đến chính các doanh nghiệp. bất động sản đang là "mốt" của các doanh nghiệp kinh doanh đa ngành nghề. Có đến trên 80% doanh nghiệp tham gia vào thị trường địa ốc. doanh nghiệp nào cũng phải có một vài dự án để làm đòn bẩy cho việc tham gia thị trường chứng khoán và một số lĩnh vực khác.

Chương 3

CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM TRONG GIAI ĐOẠN HIỆN NAY

Các giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở tại Việt Nam trong giai đoạn hiện nay.

Trước khi đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở tại Việt Nam trong giai đoạn hiện nay, chúng ta cần đưa ra những nguyên nhân, lý do cần thiết phải có việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở tại Việt Nam, đó là:

- Thực tiễn hệ thống pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán nhà ở đã có tương đối nhiều nhưng chưa thực sự đầy đủ, chưa bao quát hết các khía cạnh phát sinh trong quá trình áp dụng vào đời sống.
- Nền lập pháp còn non trẻ (mới từ năm 1945 đến nay), trình độ lập pháp của chúng ta chưa thực sự vững vàng và mang tính dự báo trước các biến cố của nền kinh tế thị trường với những mặt trái nó mang lại.
- Bản thân các quy định hiện có cũng chứa đựng những điều khoản mâu thuẫn, chồng chéo lẫn nhau, khi áp dụng vào thực tiễn gây khó khăn cho cả phía quản lý Nhà nước lẫn người dân tham gia vào thị trường bất động sản.

Từ những lý do trên, chúng ta cần đưa ra định hướng hoàn thiện hệ thống pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở, theo đó quan điểm hoàn thiện hệ thống pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở tại Việt Nam trong giai đoạn hiện nay được đưa ra là:

- Pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở phải phù hợp về quan điểm chính trị, phù hợp với yêu cầu thực tiễn, 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.
- Pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở 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 và cơ quan quản lý hành chính về giao dịch bất động sản nói chung, trong quá trình phát triển và tăng trưởng kinh tế, tạo điều kiện hội nhập, thúc đẩy cải cách về kinh tế - xã hội, đặc biệt là quá trình cải cách thủ tục hành chính trong giai đoạn hiện nay.

- Pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở 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.

- Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở 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, hướng tới xây dựng một môi trường đầu tư bất động sản tại Việt Nam thông thoáng và bình đẳng, hấp dẫn các nhà đầu tư không chỉ trong nước mà mở rộng tới tầm khu vực và quốc tế.

- Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở dựa trên cơ sở kế thừa và phát triển chính sách quản lý Nhà nước về đất đai hiện hành, vừa thể hiện truyền thống của dân tộc, quý trọng tài nguyên đất - "Tấc đất, tấc vàng", đồng thời tham khảo kinh nghiệm của các nước phát triển trên thế giới với những bài học về quản lý và quy hoạch sử dụng quỹ đất khoa học và hợp lý.

- Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở 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 văn bản ra sau "đá" văn bản ra trước, văn bản cấp dưới "đá" văn bản do cấp trên ban hành. Đảm bảo thống nhất quản lý Nhà nước về giao kết hợp đồng mua bán nhà ở trên phạm vi toàn quốc.

- Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở tạo cơ chế đảm bảo thực thi nghiêm chỉnh và có hiệu quả trên thực tế.

- Đối tượng giao kết hợp đồng mua bán nhà ở 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 cần phát huy cao độ xã hội hóa 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.

Nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở trong kinh doanh bất động sản:

Nhóm giải pháp tổng thể:

- Phải thể chế hóa chủ trương xây dựng Nhà nước pháp quyền Việt Nam xã hội chủ nghĩa, kết hợp giữa quản lý hành chính về bất động sản với tăng cường tính tự chủ cho các đối tượng tham gia giao kết hợp đồng, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mọi thành phần trong xã hội khi tham gia các giao dịch bất động sản, kiện toàn đội ngũ cán bộ công chức các cấp, công tác trong lĩnh vực quản lý đất đai và quản lý hành chính về giao kết hợp đồng dân sự.

- Phải tạo được môi trường pháp lý rộng rãi cho các đối tượng với đủ mọi thành phần trong xã hội tham gia vào thị trường giao dịch bất động sản, 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.

- 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 bất động sản phù hợp với đặc điểm của Việt Nam.

- Cần thúc đẩy sự phát triển đồng đều các cơ quan quản lý hành chính về giao dịch kinh doanh bất động sản tại các vùng, địa phương 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, đồng thời chú ý rút ngắn khoảng cách về năng lực chuyên môn của các cán bộ công chức trong công tác quản lý hành chính về hợp đồng mua bán nhà ở và mức độ phát triển của xã hội, đặc biệt là tại các địa phương có tốc độ đô thị hóa cao.

- Cần quán triệt đường lối đối ngoại độc lập, tự chủ, đa phương hóa và đa dạng hóa các quan hệ quốc tế, chủ động hội nhập quốc tế và tạo môi trường hợp tác quốc tế trong các hoạt động kinh doanh bất động sản nói chung và hoạt động mua bán nhà ở nói riêng.

Nhóm giải pháp chi tiết:

- Cần sớm hoàn thiện hệ thống pháp luật về bất động sản bảo đảm đồng bộ, thống nhất, đặc biệt là hệ thống pháp luật về kinh doanh bất động sản, tránh hiện tượng chồng chéo, cùng một đối tượng được điều chỉnh bởi nhiều luật chuyên ngành khác nhau. Việc bổ sung và hoàn thiện khung pháp lý theo nguyên tắc đảm bảo tính đồng bộ, tính nhất quán và tôn trọng các quy luật của thị trường, đồng thời tăng cường tính cạnh tranh trong hoạt động kinh doanh trên thị trường. Hạn chế tối đa những quy định chồng chéo mâu thuẫn liên quan đến bất động sản và thị trường bất động sản.

- Cần tiếp tục và nhanh chóng hoàn thiện chính sách đất đai nói chung, chính sách về phát triển nhà ở nói riêng. Hiện nay, chính sách về đất đai chúng ta đang được xây dựng và vẫn tiếp tục được bổ sung và hoàn thiện đáp ứng được các nhu cầu phát triển của xã hội, tuy nhiên nền kinh tế thị trường đặt ra cho chúng ta rất nhiều thách thức, chính vì vậy pháp luật cũng như các chính sách của Đảng và Nhà nước phải được không ngừng đổi mới cho phù hợp, đặc biệt là trong bối cảnh toàn cầu hóa như hiện nay.

- Cần hoàn thiện các quy định của Luật Thương mại, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và đặc biệt là Luật kinh doanh bất động sản 2006, một đạo luật mới được ban hành và áp dụng chưa lâu nhằm điều chỉnh một nhóm quan hệ xã hội vốn đã tồn tại từ lâu trước khi đạo luật này ra đời.

- Trong các điều khoản quy định về hợp đồng nói chung và hợp đồng mua bán nhà ở nói riêng, chúng ta cần phải tôn trọng nguyên tắc tự do thỏa thuận của chủ thể tham gia giao kết hợp đồng., chúng ta không nên quy định cứng nhắc những nội dung chủ yếu của hợp đồng như hiện nay mà thay vào đó nên dành quyền thỏa thuận về điều khoản chủ yếu cho các bên. Khi luật có quy định quá cụ thể về những nội dung chủ yếu (buộc phải có) của hợp đồng trong việc kinh doanh quá cụ thể như vậy sẽ ảnh hưởng đến quyền tự do thỏa thuận, tự do quyết định nội dung hợp đồng của các bên và làm hạn chế tính linh hoạt của hoạt động kinh doanh. Hơn nữa quy định này có thể làm ảnh hưởng tới sự an toàn pháp lý cho các bên trong quan hệ hợp đồng, khi một bên muốn rũ bỏ nghĩa vụ thực hiện hợp đồng bằng cách viện lý do hợp đồng chưa được xác lập do thiếu một trong các điều khoản chủ yếu.

Nhóm giải pháp nâng cao hiệu quả của việc áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở trong thực tiễn;

- Cần nâng cao hơn nữa chất lượng quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch đầu tư phát triển bất động sản, cần thường xuyên kiểm tra quỹ đất đã giao. Thực hiện nghiêm túc các quy định về công bố công khai quy hoạch đã được phê duyệt, đặc biệt là quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch sử dụng đất để các thành phần kinh tế biết và tham gia đầu tư; thực hiện nghiêm túc việc đình chỉ xây dựng, xử phạt hành chính, cưỡng chế phá dỡ những công trình xây dựng trái phép, xây dựng sai giấy phép, xây dựng không tuân theo quy hoạch nhằm lập lại trật tự, kỷ cương trong lĩnh vực quản lý xây dựng, hạn chế tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng nhà ở tự phát là một trong những nguyên nhân thúc đẩy sự ra đời và phát triển tràn lan của tình trạng mua bán nhà đất "trao tay", chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các loại bất động sản khác trái quy định của pháp luật. Cần tăng cường kiểm tra, rà soát lại quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên phạm vi cả nước. Cần có hình thức xử phạt thật nặng đối với các hành vi sử dụng đất đai, chuyển đổi mục đích sử dụng đất trái phép, giao đất, cho thuê đất, sử dụng đất đai sai mục đích vì lý do tư lợi ở các khu vực quy hoạch phát triển đô thị, khu công nghiệp...

- Chúng ta cần hoàn thiện hơn nữa bộ máy tổ chức quản lý bất động sản và kinh doanh bất động sản, 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. Đội ngũ cán bộ quản lý các cấp phải nắm được những yêu cầu cơ bản về phát triển thị trường bất động sản cũng như các thể chế liên quan đến tạo lập, giao dịch và quản lý thị trường bất động sản. Nhận thức rõ thị trường bất động sản là một trong những thị trường quan trọng của nền kinh tế quốc dân. Phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường này sẽ góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế- xã hội, tạo khả năng thu hút vốn đầu tư cho phát triển, đóng góp thiết thực và quá trình phát triển đô thị và nông thôn bền vững theo hướng công nghiệp hóa- hiện đại hóa đất nước, từ đó triển khai thực hiện tốt các quy định của pháp luật, kiểm tra việc thực hiện của các cấp, đơn vị trực thuộc.

- 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.

- 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. Đổi mới cơ chế đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để tạo cho những người có nhu cầu thực hiện mua đất làm nhà ở. Cần thực hiện việc đăng ký tài sản là bất động sản để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của chủ sở hữu, chủ sử dụng, tạo tiền đề cho Nhà nước quản lý và điều tiết thị trường bất động sản, nhanh chóng giải quyết dứt điểm việc cấp giấy sử dụng đất. Để thực hiện việc đăng ký được thuận lợi thì cần tháo gỡ mọi ách tắc trong khâu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các loại bất động sản khác. Giảm thiểu thủ tục và chi phí đăng ký giao dịch để khuyến khích các giao dịch chính thức, đồng thời nghiên cứu ban hành các chế tài bắt buộc các giao dịch phải đăng ký bắt buộc, không thừa nhận. không bảo hộ cho các giao dịch không thực hiện đăng ký giao dịch.

- Cần có các biện pháp triệt để chống đầu cơ vào bất động sản, một trong những biện pháp chống đầu cơ có hiệu quả là phải công khai việc bán nhà, đất 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 bất động sản đang triển khai để người dân nắm được. Việc mua bán phải kèm theo đó là quyền sử dụng đất đối với bất động sản và cần đăng ký chứng thực để lần sau nó được đứng tên chủ mới nếu họ có nhu cầu chuyển nhượng và khi được chứng thực tài sản ấy cũng có giá trị hơn. Việc đăng ký tạo ra sự minh bạch mà ngành Thuế căn cứ vào đó để áp thuế. Tuy nhiên thuế cao làm người ta không muốn công khai tài sản. Điều đáng lo ngại nhất hiện nay lại chính là vướng mắc từ thủ tục Nhà nước. Nguyên nhân chủ yếu của hiện tượng đầu cơ trong thời gian qua chủ yếu do hệ thống pháp luật về đất đai, bất động sản còn nhiều kẽ hở để giới đầu cơ mưu lợi cá nhân. Nhà nước duy trì lâu dài cơ chế xin-cho trong lĩnh vực bất động sản. Để ngăn chặn và xóa bỏ đầu cơ, việc cần làm là:

- Nhà nước cần tăng cường hoạt động quản lý sau khi giao đất, quy định thời hạn đưa đất vào sử dụng và sử dụng đất đúng mục đích và chuyển đổi mục đích sử dụng đất nhất là đất ven đô.

- Nhà nước cần nắm được các chủ thể kinh doanh bất động sản, điều tiết, kiểm soát các giao dịch trên thị trường bất động sản bằng các công cụ kinh tế. Tổ chức mở rộng hệ thống thông tin về bất động sản là một việc cấp thiết của việc quản lý và kinh doanh bất động sản, hoàn thiện hệ thống pháp lý về thông tin bất động sản, đa dạng hóa các nguồn thông tin và xã hội hóa nguồn thông tin.

- Cần có chính sách về thuế trong kinh doanh bất động sản. Việc thực hiện đồng bộ chính sách một giá cân bằng và áp dụng hệ thống chính sách thuế chiếm hữu, thuế sử dụng và thu thuế phần giá trị tăng thêm qua chuyển nhượng đất là một hệ thống chính sách kinh tế cơ bản thông qua chuyển nhượng đất là một hệ thống chính sách cơ bản trong quản lý Nhà nước về đất đai theo cơ chế thị trường. Việc thực hiện tốt các chính sách này sẽ cho phép thay thế các biện pháp quản lý mang tính hành chính đang làm cản trở sự phát triển của thị trường đất đai- bất động sản ở nước ta hiện nay.

- Phải hoàn thiện hệ thống thị trường, xúc tiến việc hình thành sàn giao dịch bất động sản để thị trường vận hành có hiệu quả. Nhà nước cần xây dựng quy chế cho hình thành và hoạt động của một số tổ chức như: tổ chức định giá bất động sản, tổ chức tư vấn pháp lý bất động sản, tổ chức bảo hiểm bất động sản, tổ chức môi giới bất động sản; các định chế tài chính tham gia thị trường bất động sản và các tổ chức dịch vụ công, thành lập sàn giao dịch bất động sản để tạo điều kiện cho thị trường hoạt động minh bạch và có độ tin cậy cao. Tổ chức kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện của các dự án nhà ở, khu đô thị mới, ban hành quy định bắt buộc các chủ đầu tư phải thực hiện công khai hoạt động mua bán, cho thuê nhà ở (công khai kế hoạch bán nhà, cho thuê nhà, giá bán, giá cho thuê, tiến độ thực hiện dự án) thông qua sàn giao dịch bất động sản, có biện pháp xử lý đối với các tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định về hoạt động kinh doanh nhà ở. Xóa bỏ các ưu ái của nhà nước đối với các công ty phát triển nhà thuộc sở hữu nhà nước, thực hiện công khai hóa minh bạch hóa các sản phẩm của các doanh nghiệp này cung cấp trên thị trường. Thành lập trung tâm hỗ trợ giao dịch kinh doanh hay các sàn giao dịch bất động sản. Các trung tâm này cần được xây dựng thí điểm ở những thành phố lớn sau đó rút kinh nghiệm để nhân ra các địa phương khác. Một trong các nhiệm vụ của sàn giao dịch là cung cấp đầy đủ rõ ràng và minh bạch các thông tin về bất động sản và thị trường bất động sản, thực hiện tư vấn về nhà đất, qua đó dẫn dắt, điều khiển hoạt động của thị trường đất đai bất động sản một cách lành mạnh.

Nói tóm lại, hoạt động kinh doanh bất động sản trong đó có hoạt động mua bán nhà ở là một trong những yếu tố tác động rất lớn đến thị trường bất động sản, chính vì vậy chúng ta cần có một hành lang pháp lý an toàn để điều chỉnh những hoạt động kinh doanh này, đưa chúng vào quỹ đạo quản lý một cách hiệu quả và an toàn, nhằm bình ổn thị trường và đồng thời cũng nhằm bình ổn sự phát triển chung của cả xã hội.

KẾT LUẬN

Thị trường bất động sản là một phần quan trọng trong nền kinh tế thị trường của mỗi dân tộc, mỗi quốc gia. Thị trường bất động sản trong thời gian qua đã trải qua nhiều bước thăng trầm, từ khi còn là hoạt động tự phát của một số cá nhân tổ chức buôn bán, trao đổi "ngầm" khi chưa có điều chỉnh của nhà nước trong lĩnh vực này. Nhưng qua đó cũng cho thấy nhu cầu thực sự của người dân về chỗ ở, bởi vậy hiện nay thị trường bất động sản đã được nhà nước công nhận sự tồn tại và phát triển của nó đáp ứng nhu cầu bức thiết của nhân dân. Tuy nhiên trong quá trình phát triển vẫn tồn tại

nhiều bất cập, những yếu kém trong khâu quản lý, điều tiết đang dần bộc lộ, nhiều hiện tượng tiêu cực đang diễn ra, hiện tượng đầu cơ, sử dụng đất sai mục đích, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái phép đã và đang diễn ra. Điều này đặt ra cho Nhà nước những khó khăn trong việc đổi mới tư duy, có cái nhìn bao quát về thị trường, do vậy việc nghiên cứu thực trạng thị trường bất động sản trong thời gian qua, qua đó đúc rút được những quy luật, nguyên tắc hoạt động tất yếu của thị trường từ đó có thể đưa ra được những giải pháp, những định hướng phát triển thị trường trong tương lai.

Hoạt động kinh doanh bất động sản trong đó có hoạt động mua bán nhà ở là một trong những yếu tố tác động rất lớn đến thị trường bất động sản, chính vì vậy chúng ta cần có một hành lang pháp lý an toàn để điều chỉnh những hoạt động kinh doanh này, đưa chúng vào quỹ đạo quản lý một cách hiệu quả và an toàn, nhằm bình ổn thị trường và đồng thời cũng nhằm bình ổn sự phát triển chung của cả xã hội bởi lẽ trong chúng ta ai cũng đều biết, "an cư lạc nghiệp" chính là một trong những mục tiêu hàng đầu mà mỗi con người trong xã hội đều phấn đấu hướng tới.

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.