

BÀN VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP LIÊN QUAN ĐẾN HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

● **NGUYỄN CHÍ KHANG**

TÓM TẮT:

Khi tiến hành giao kết hợp đồng, chủ thể tham gia mong muốn thể hiện rõ nét và chi tiết ý chí đích thực cũng như mục đích của việc giao kết hợp đồng thông qua những nội dung thỏa thuận cụ thể. Tuy nhiên, trên thực tế, có rất nhiều trường hợp, hợp đồng được tạo ra rất sơ sài và thiếu đi những nội dung thỏa thuận cụ thể dẫn đến những tranh chấp phát sinh. Bài viết sẽ phân tích những vấn đề liên quan đến việc giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Từ khóa: tranh chấp, nhà ở hình thành trong tương lai, hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

1. Khái quát về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Ở Việt Nam, chế định pháp luật về hợp đồng chiếm vị trí quan trọng trong hệ thống pháp luật và là công cụ chủ yếu để xác lập quan hệ giữa người với người liên quan đến tài sản trong một xã hội có tổ chức. Các quan hệ ấy không chỉ hình thành trong lĩnh vực dân sự mà còn hình thành trong lĩnh vực thương mại, lao động, thậm chí trong lĩnh vực hành chính¹. Điều 385 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 quy định: “Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự”. Trong hợp đồng các bên được quyền tự do, tự nguyện, bình đẳng, thiện chí, hợp tác, trung thực và ngay

thẳng trong sự thỏa thuận ý chí. Tuy nhiên, sự thỏa thuận ý chí bị giới hạn trong khuôn khổ đạo đức, trật tự xã hội và trật tự công cộng.

Hợp đồng mua bán tài sản là một trong những hợp đồng thông dụng được quy định tại Điều 430 BLDS năm 2015, theo đó hợp đồng mua bán tài sản được hiểu là sự thỏa thuận giữa các bên, bên bán chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua và bên mua trả tiền cho bên bán.

Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (HTTTL) là một dạng của hợp đồng mua bán tài sản². Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 tại Chương 3 quy định chi tiết về giao dịch liên quan đến bất động sản HTTTL nhưng không nhắc đến khái niệm hợp đồng mua bán nhà ở

HTTTTL. Kết hợp quy định pháp luật và thực tiễn, nhận thấy hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL có những đặc điểm, cụ thể:

Thứ nhất, hình thức hợp đồng. Hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL được giao kết dưới hình thức bằng văn bản, việc công chứng, chứng thực theo thỏa thuận các bên³.

Thứ hai, chủ thể hợp đồng. Hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL được ký kết giữa một bên là chủ đầu tư có chức năng kinh doanh bất động sản (bên bán) và một bên là cá nhân, tổ chức, hộ gia đình (bên mua).

Thứ ba, đối tượng hợp đồng. Đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL là nhà ở HTTTTL - một loại tài sản đặc biệt trong giao dịch kinh doanh bất động sản, do đặc thù nhà ở HTTTTL tại thời điểm giao kết hợp đồng chưa được hình thành, nên các bên không phải bàn giao tài sản, mà chỉ có thể bàn giao giấy tờ chứng minh quyền sở hữu của bên bán và chuyển giao quyền sở hữu đó cho bên mua.

Thứ tư, về quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL là hợp đồng ưng thuận, song vụ và có đền bù.

Tóm lại, có thể khái quát hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán có nghĩa vụ thi công xây dựng và bàn giao nhà ở cho bên mua theo đúng tiến độ; bên mua có nghĩa vụ trả tiền cho bên bán đúng thời hạn, địa điểm và phương thức như đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL.

2. Những dạng tranh chấp liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL là những bất đồng, mâu thuẫn về quyền và nghĩa vụ giữa chủ đầu tư dự án với bên mua nhà ở HTTTTL. Như đã phân tích hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL là một dạng của hợp đồng mua bán tài sản, do đó tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL cũng có những đặc điểm của tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản như yếu tố vi phạm hợp đồng, có thiệt hại về tài sản của bên bị vi phạm, có quan hệ nhân quả giữa hành vi vi phạm hợp đồng và thiệt hại vật chất xảy ra cũng như có lỗi của bên vi phạm. Trong tranh chấp liên quan đến hợp đồng mua bán

nhà ở nói chung và hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL nói riêng, việc hòa giải tranh chấp luôn được coi trọng. Trước hết các bên phải tự thương lượng, tự thỏa thuận với nhau khi phát sinh tranh chấp và chỉ đưa nhau ra Tòa án khi kết quả thương lượng, thỏa thuận không thành. Và ngay tại Tòa án, các bên vẫn có thể tiếp tục thỏa thuận, Tòa án sẽ tạo điều kiện cho các bên hòa giải với nhau.

Những dạng tranh chấp phổ biến liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL hiện nay, cụ thể:

Thứ nhất, tranh chấp liên quan đến hình thức hợp đồng. Hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL với một bên chủ thể là chủ đầu tư dự án - doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản nên việc công chứng, chứng thực là không bắt buộc⁴. Vì không bắt buộc công chứng, chứng thực nên đôi lúc quyền lợi của bên còn lại trong hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL chưa thật sự đảm bảo.

Thứ hai, tranh chấp liên quan đến sự tự nguyện của các chủ thể trong hợp đồng. Sự tự nguyện của hợp đồng được xem xét dựa trên sự biện chứng giữa ý chí và bày tỏ ý chí. Tự nguyện chính là sự thống nhất giữa ý muốn chủ quan với ý chí biểu đạt của các bên trong nội dung của hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL được giao kết. Khi hợp đồng - hình thức giao dịch dân sự phản ánh đúng khách quan, trung thực những mong muốn giao kết giữa các bên thì sự tự nguyện được thể hiện rõ nét. Thế nhưng, sự tự nguyện khó được bảo đảm trên thực tiễn, bởi tình trạng hình thức biểu đạt của hợp đồng mẫu trong giao dịch liên quan đến mua bán nhà ở HTTTTL.

Thứ ba, tranh chấp liên quan đến mục đích và nội dung của hợp đồng. Khoản 1 Điều 117 BLDS năm 2015 quy định: “Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội”. Đây là điều kiện đặt ra để bảo vệ lợi ích Nhà nước, lợi ích của cộng đồng, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác. Điều cấm của pháp luật được định nghĩa “là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định”⁵. Thực tiễn giải quyết vụ án liên quan đến hợp đồng việc áp dụng điều khoản về vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội trong một số trường hợp

không thống nhất, còn nhiều cách hiểu và quan điểm khác nhau cần quy định hướng dẫn cụ thể.

Thứ tư, tranh chấp liên quan đến thời điểm có hiệu lực của hợp đồng. Hiện nay, có nhiều quan điểm khác nhau về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng. Việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng có ý nghĩa trong việc giải quyết vụ án. Nếu hợp đồng bị vô hiệu, về nguyên tắc chung các bên trở về hiện trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nhưng khi hợp đồng có hiệu lực, việc xử lý vi phạm của các bên căn cứ vào thời điểm có hiệu lực của hợp đồng theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng để giải quyết. Trường hợp thỏa thuận không rõ ràng thì căn cứ theo pháp luật giải quyết.

Ngoài ra, những dạng tranh chấp liên quan đến điều khoản của hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL có thể kể đến như tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán, tranh chấp về nghĩa vụ bàn giao tài sản, tranh chấp về bồi thường thiệt hại, tranh chấp về phạt vi phạm,... Những dạng tranh chấp liên quan đến mua bán nhà ở HTTTL nêu trên xuất phát từ nguyên nhân chủ quan lẫn khách quan.

3. Một số bất cập liên quan đến việc giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Trong giao dịch mua bán nhà ở nói chung và mua bán nhà ở HTTTL nói riêng, việc giải quyết tranh chấp là một vấn đề thời sự và có tính chất phức tạp. Xuất phát từ nhiều nguyên nhân như việc áp dụng không đúng quy định pháp luật; không đúng bối cảnh thực tế của vụ kiện; sự sơ sài và thiếu đi nội dung thỏa thuận quan trọng làm nền tảng cho hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL;... dẫn đến sự “không hoàn hảo” của hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL và cần sự can thiệp của Tòa án.

Thứ nhất, lúng túng trong việc giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL. Hoạt động mua bán nhà ở HTTTL không mới trong chế định pháp luật Việt Nam, nhưng hiện vẫn chưa có một hệ thống pháp luật tổng thể và hoàn chỉnh điều chỉnh. Do đó, thực tiễn một số trường hợp vì chưa có hướng dẫn cụ thể của quy định pháp luật nên việc giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng mua bán nhà

ở HTTTL khá bị lúng túng và đôi lúc phải kéo dài thời gian giải quyết, thậm chí từ chối giải quyết. Điển hình, theo quy định pháp luật hiện hành, bên mua nhà ở HTTTL chưa nhận bàn giao nhà ở hoặc đã nhận bàn giao nhà ở có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL cho tổ chức, cá nhân khác khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa nộp cho cơ quan có thẩm quyền⁶. Nội dung chính trong điều khoản này chính là thủ tục hành chính về nhà ở HTTTL, nghĩa là không cần biết chủ đầu tư đã bàn giao nhà ở hay chưa thì bên mua vẫn có thể chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL cho chủ thể khác khi chưa nộp hồ sơ cho cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, cơ chế nào cho việc kiểm soát đã nộp hay chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho cơ quan có thẩm quyền thì vẫn chưa có quy định cụ thể.

Thứ hai, cách hiểu về nhà ở HTTTL có tranh chấp. Tranh chấp nhà ở HTTTL do Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL chính là những tranh chấp về điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL. Thực tế, một số trường hợp do không phân định rõ vấn đề tranh chấp nên nhiều trường hợp cơ quan có thẩm quyền xác định sai bản chất của vụ việc dẫn đến việc giải quyết chưa đúng bản chất, không đảm bảo chất lượng.

Thứ ba, việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL. Việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng có ý nghĩa quan trọng trong việc giải quyết tranh chấp trong trường hợp hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL có hiệu lực hay hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL vô hiệu. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014 thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở nói chung là thời điểm công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL pháp luật lại không bắt buộc công chứng, do đó việc xác định thời điểm có hiệu lực

của hợp đồng tuân thủ theo Khoản 1 Điều 401 BLDS 2015, tức thời điểm giao kết, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác. Khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014 khi thực hiện việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL thì pháp luật lại bắt buộc công chứng “văn bản chuyển nhượng hợp đồng”. Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm đăng ký vào sổ địa chính chứ không phải là thời điểm công chứng, chứng thực. Như vậy, rõ ràng pháp luật đã thiếu tính thống nhất trong việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng không những trong hoạt động mua bán nhà ở nói chung, mua bán nhà ở HTTTL nói riêng mà còn liên quan đến vấn đề quyền sử dụng đất, trong khi về nguyên tắc việc mua bán nhà phải gắn liền với chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sự thiếu đồng bộ và thiếu tính thống nhất về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng trong các văn bản quy phạm pháp luật đã gây khó khăn cho việc giải quyết tranh chấp trong thực tế.

Thứ tư, vấn đề hợp đồng mẫu trong hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL. Hiện nay, nhiều vụ tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL diễn ra thường xuyên và mang tính chất phức tạp. Với đội ngũ chuyên gia giàu kinh nghiệm, am hiểu pháp luật và nắm vững thông tin về nhà ở HTTTL sẽ mua bán, nên việc “áp đặt” những nội dung lồng ghép vào hợp đồng mẫu gây bất lợi cho người mua nhà ở HTTTL. Những nội dung mà bên bán - chủ đầu tư dự án dễ “áp đặt” gây bất lợi cho bên mua trong hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL chính là những điều khoản về nghĩa vụ bàn giao nhà, trách nhiệm hỗ trợ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận, chi phí liên quan và phạt vi phạm,...

Thứ năm, việc thực hiện nội dung thỏa thuận hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL. Việc thực hiện những điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL còn khá nhiều bất cập có thể kể đến một vài vấn đề như: (i) Không có sự bảo lãnh chính thức từ phía ngân hàng, rất nhiều dự án triển khai mua bán nhà ở HTTTL nhưng chưa có sự bảo lãnh của ngân hàng do chủ đầu tư không đảm bảo

điều kiện thẩm định về năng lực tài chính cũng như vấn đề rủi ro khi tham gia bảo lãnh trong mua bán nhà ở HTTTL; (ii) Vi phạm nghĩa vụ cung cấp thông tin từ phía chủ đầu tư, dẫn đến người mua nhà ở HTTTL “dở khóc, dở cười” từ dự án thế chấp; (iii) Vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà và hỗ trợ chuyển quyền sở hữu cho bên mua hoặc bàn giao và hỗ trợ thực hiện thủ tục đăng ký chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua nhưng rất chậm và phát sinh thêm chi phí kèm theo; (vi) Thiếu cơ chế kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án và gần như người mua nhà ở HTTTL “phó thác” cho chủ đầu tư trong giai đoạn sau khi hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL được ký kết; (v) Sự bất cân xứng về quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ mua bán nhà ở HTTTL;...

4. Giải pháp

Thứ nhất, cần có văn bản hướng dẫn hoặc giải đáp vướng mắc của Tòa án nhân dân tối cao. Việc dự liệu những tình huống phát sinh liên quan đến loại tài sản chưa hình thành thành tại thời điểm giao kết không phải là vấn đề đơn giản, do vậy việc xây dựng những án lệ trong việc giải quyết tranh chấp hoặc những nghị quyết hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao là nền tảng pháp lý quan trọng cho việc giải quyết tranh chấp phát sinh liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL.

Thứ hai, tạo nên sự đồng bộ trong việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL với thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Để tạo ra sự tương thích, thống nhất giữa cách hiểu khác nhau về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng trong các văn bản quy phạm pháp luật cần rà soát, sửa đổi theo hướng đồng bộ giữa thời điểm có hiệu lực của hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng liên quan đến tài sản gắn liền với đất trong đó có nhà ở HTTTL.

Thứ ba, xây dựng cơ chế đăng ký, kiểm soát hợp đồng mẫu trong mua bán nhà ở HTTTL. Hợp đồng mẫu do bên bán - chủ đầu tư dự án soạn thảo phải tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức, nội dung và thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật. Do đó, cơ quan có thẩm quyền cần xây dựng cơ chế giám sát, kiểm soát nội dung hợp

đồng mẫu tránh việc “áp đặt” gây bất cân xứng trong quan hệ hợp đồng. Đồng thời, nên chăng việc quy định “chuẩn mực sàn” cho sự thỏa thuận trong quan hệ hợp đồng mẫu, tránh việc lạm dụng vượt quyền gây bất lợi cho bên yếu thế trong quan hệ hợp đồng.

Thứ tư, liên quan đến việc thực hiện quyền và nghĩa vụ các bên trong hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL. Cụ thể: (i) Quy định rõ ràng và chặt chẽ hơn về tiến độ thanh toán; (ii) Thiết lập chế định tài chính quản lý, giám sát chặt chẽ về việc huy động vốn và việc sử dụng tiền ứng trước của chủ đầu tư; (iii) Nhận thức rõ bảo lãnh là nghĩa vụ bắt buộc trong hoạt động mua bán nhà ở HTTTL, hợp đồng bảo lãnh phải được ký kết trước khi chủ đầu tư ứng tiền trước của khách hàng dưới bất kỳ hình

thức nào và phải được bổ sung vào danh mục thành phần hồ sơ nộp xin Sở Xây dựng chấp thuận đủ điều kiện bán nhà ở HTTTL; (iv) Hoạt động kinh doanh bất động sản nói chung và mua bán nhà ở HTTTL nói riêng phải công khai, minh bạch. Các cơ quan có thẩm quyền phải phát huy vai trò quản lý, kiểm soát và kịp thời thông tin chính xác;...

Bên cạnh đó, còn nhiều vấn đề liên quan việc giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL cần được quan tâm kịp thời và chặt chẽ như việc xử lý vi phạm trong hoạt động mua bán nhà ở HTTTL còn khá sơ sài, mức phạt chưa thật sự tương xứng với hành vi vi phạm, việc thi hành án trong tranh chấp liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL còn nhiều khó khăn,... ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

¹ Nguyễn Ngọc Điện, Đoàn Thị Phương Diệp và Lê Nguyễn Gia Thiện (2015), Giáo trình Luật Dân sự Tập 2 - Nghĩa vụ, NXB Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh, tr.6

² Phạm Quang Huy, Bình luận về hợp đồng chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, số 06(262)T3/2014, tr.32

³ Tham khảo Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014

⁴ Tham khảo khoản 2 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và khoản 1 Điều 2 Luật Công chứng năm 2014 các bên vẫn có thể công chứng theo yêu cầu

⁵ Đoàn Thị Phương Diệp, Pháp luật hợp đồng Việt Nam nhìn ở góc độ so sánh với Luật Cộng hòa Pháp, Tạp chí Nghiên cứu Lập Pháp, số 11(387) T6/2019, tr.62

⁶ Khoản 1 Điều 10 Nghị định số 76/2010/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Kinh doanh bất động sản.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội (2015). *Bộ luật Dân sự năm 2015*.
2. Quốc hội (2015). *Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015*.
3. Quốc hội (2013). *Luật Đất đai năm 2013*.
4. Quốc hội (2014). *Luật Công chứng năm 2014*.
5. Quốc hội (2014). *Luật Nhà ở năm 2014*.
6. Quốc hội (2014). *Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014*.

7. Đoàn Thị Phương Diệp (2019). Pháp luật hợp đồng Việt Nam nhìn ở góc độ so sánh với Luật Cộng hòa Pháp, *Tạp chí Nghiên cứu Lập Pháp*, số 11(387) T6/2019.
8. Nguyễn Ngọc Điện, Đoàn Thị Phương Diệp và Lê Nguyễn Gia Thiện (2015). *Giáo trình Luật Dân sự Tập 2 - Nghĩa vụ*. NXB Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh.
9. Phạm Quang Huy (2014). Bình luận về hợp đồng chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, số 06(262)T3/2014.

Ngày nhận bài: 5/10/2021

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 5/11/2021

Ngày chấp nhận đăng bài: 15/11/2021

Thông tin tác giả:

ThS. NGUYỄN CHÍ KHANG

NCS. Trường Đại học Kinh tế - Luật, Thành phố Hồ Chí Minh

Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Đình, Thành phố Cần Thơ

DISCUSSING SETTLEMENT OF DISPUTES RELATED TO FUTURE HOUSING PURCHASE CONTRACTS

● Master. **NGUYEN CHI KHANG**

Postgraduate, University of Economics and Law, Ho Chi Minh City

Board of Notary Nguyen Thanh Dinh, Can Tho City

ABSTRACT:

When entering into a contract, the participants want to clearly and in detail express the realistic will and the purpose of entering into a contract through specific agreement contents. Many cases make the contract created very sketchy and lack specific agreement contents to lead to disputes. The article will analyze the issues related to resolving disputes over housing purchase contracts formed in the future.

Keywords: disputes, houses to be formed in the future, housing purchase contracts formed in the future.