



MỘT SỐ VƯỚNG MẮC TRONG QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Nguyễn Chí Khang¹

Tóm tắt: Pháp luật về chuyển nhượng hợp đồng mua bán (HĐMB) nhà ở hình thành trong tương lai (HTTTL) ra đời là một trong những bước tiến lớn trong khoa học pháp lý và là sản phẩm tất yếu cho sự phát triển của các giao dịch trên thị trường bất động sản. Tuy nhiên, xuất phát từ đặc tính mới mẻ cũng như sự chưa hoàn thiện về quy định pháp luật dẫn đến việc áp dụng còn nhiều bất cập, về lâu dài tình trạng tranh chấp là khó tránh khỏi, thậm chí có thể phức tạp và có xu hướng gia tăng. Bài viết này phân tích, đánh giá một số bất cập về hình thức giao dịch, cơ chế kiểm soát, xác nhận của chủ đầu tư, vấn đề quyền sử dụng đất và cách thức giải quyết tranh chấp cũng như những vấn đề pháp luật có liên quan đến chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Từ đó, bài viết đề xuất giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về vấn đề này.

Từ khóa: Nhà ở hình thành trong tương lai; chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai; pháp luật về chuyển giao hợp đồng.

Nhận bài: 20/02/2019; Hoàn thành biên tập: 10/04/2019; Duyệt đăng: 09/05/2019.

Abstract: The formation of the law on transferring contract of trading house built in the future is progress of legal science and it is indispensable product for transaction development on real estate market. However, new features as well as incomplete regulations lead to the shortcomings found in application. In the long term, disputes are indispensable, even complicated and increase. This article analyzes and evaluates some of the inadequacies of transaction form, control mechanisms, investor verification, land use rights and dispute resolution as well as legal issues related to the transfer of the house purchase contract in the future, thereby proposing solutions contributing to improve the law of this issue.

Keywords: Houses built in the future; transferring contract of house trading established in the future; law in transferring contract.

Date of receipt: 20/02/2019; Date of revision: 10/04/2019; Date of Approval: 09/05/2019.

Mặc dù đã được đề cập trong Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 nhưng mãi đến khi Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 ra đời thì chế định pháp luật về chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTL mới được cụ thể hóa. Việc cụ thể hóa chế định pháp luật về chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTL ngoài việc giúp người mua tiếp cận nhà ở từ giai đoạn sơ khai, còn làm phong phú thêm loại hình giao dịch trên thị trường bất động sản.

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

1.1. Khái niệm

Pháp luật hiện hành cho phép cá nhân, tổ chức mua nhà ở của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại trong trường hợp chưa nhận bàn giao nhà ở hoặc đã nhận bàn giao nhà ở có quyền chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTL cho cá nhân, tổ chức khác khi chưa nộp hồ sơ đề

¹ Thạc sỹ, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Đình, thành phố Cần Thơ.

² Khoản 1 Điều 32 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở.

ngiht cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận (GCN)². Thực chất việc chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL chính là việc chuyển giao HĐMB nhà ở HTTTTL. Việc chuyển giao này hoàn toàn phù hợp với tinh thần pháp luật được quy định trong Bộ luật dân sự năm 2015 và nhu cầu thực tiễn của cá nhân, tổ chức trong trường hợp không thể tiếp tục thực hiện đến cùng một hợp đồng³.

Môi trường kinh doanh luôn biến động, nên một hợp đồng nói chung và HĐMB nhà ở HTTTTL nói riêng mặc dù phù hợp với nhu cầu và mục đích của các bên tại thời điểm giao kết nhưng vẫn có thể trở thành gánh nặng trong quá trình thực hiện hợp đồng. Khi đó, giải pháp đặt ra là “tự giải phóng khỏi quan hệ hợp đồng” thông qua cách thức đơn phương chấm dứt hợp đồng hoặc chuyển giao hợp đồng. Tuy nhiên, chuyển giao hợp đồng chiếm ưu thế hơn so với đơn phương chấm dứt hợp đồng bởi chuyển giao hợp đồng mang lại lợi ích cho tất cả các bên tham gia, trong khi đơn phương chấm dứt hợp đồng dễ dẫn đến tranh chấp và bồi thường thiệt hại. Trong chuyển giao hợp đồng, bên chuyển giao sẽ giải phóng khỏi hợp đồng, không phải bồi thường thiệt hại và thậm chí thu lại được khoản lợi nhuận chênh lệch từ việc chuyển giao. Đối với bên nhận chuyển giao sẽ thừa hưởng được lợi ích từ hợp đồng mà không phải mất thời gian, công sức và chi phí cho việc đàm phán lại từ đầu. Đối với chủ đầu tư sẽ tìm được đối tác như mong muốn và có thể thu hồi nguồn vốn đầu tư.

Tuy nhiên, vẫn chưa có một quy định nào chính thức định nghĩa về khái niệm chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL. Xét về bản chất, văn bản chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL chính là hợp đồng chuyển nhượng. Trong văn bản chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL thể

hiện đầy đủ những thông tin như tư cách chủ thể, đối tượng, giá trị, thời hạn và phương thức thanh toán, quyền và nghĩa vụ giữa các bên cũng như phương thức giải quyết tranh chấp. Chủ đầu tư đóng vai trò là bên liên quan trong hợp đồng, bên chuyển nhượng là cá nhân, tổ chức có quyền sở hữu đối với HĐMB nhà ở HTTTTL, bên nhận chuyển nhượng là cá nhân, tổ chức nhận chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL.

Từ phân tích trên, có thể hiểu khái quát chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL là việc thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, theo đó bên chuyển nhượng có nghĩa vụ chuyển giao quyền và nghĩa vụ phát sinh từ HĐMB nhà ở HTTTTL cho bên nhận chuyển nhượng và các giấy tờ có liên quan, bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ trả tiền cho bên chuyển nhượng đúng thời hạn, địa điểm và phương thức thanh toán như các bên đã thỏa thuận trong văn bản chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL.

1.2. Đối tượng chuyển nhượng

Hiện nay các quốc gia trên thế giới có những quan điểm khác nhau về đối tượng chuyển giao hợp đồng. Theo C.LAPP, một trong những học giả tiên phong nghiên cứu về chuyển giao hợp đồng tại Châu Âu quan điểm: “*Chuyển giao hợp đồng là một thỏa thuận theo đó một bên trong hợp đồng chuyển giao cho một người thứ ba toàn bộ các quan hệ pháp lý bắt nguồn từ hợp đồng đó*”⁴. Theo quan điểm C.LAPP, không phải bản thân hợp đồng mà thực chất là các mối quan hệ về quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng mới là đối tượng chuyển giao. Một số học giả khác lại quan điểm: “*Chuyển giao hợp đồng là một hành vi pháp lý nhằm thay thế một bên trong mối quan hệ hợp đồng bởi một bên thứ ba*”⁵. Với quan điểm này, không có sự chuyển giao

³ Tham khảo Mục 5 Chương XV Bộ luật Dân sự năm 2015 (cụ thể tại Điều 365 và Điều 370).

⁴ C. LAPP, Essai sur la cession de contrat synallagmatique à titre particulier, Luận án tiến sỹ, Strasbourg, 1950, p. 9.

⁵ J.Four, J-L. Aubert and E. Savaux, Droit civil, t. 3, Le rapport d'obligation, 5e éd., 2007, A. Colin, p. 246.



hợp đồng mà là sự dịch chuyển của một người thứ ba vào mối quan hệ hợp đồng. Đồng tình với quan điểm của C.LAPP, tác giả cho rằng đối tượng chuyển giao hợp đồng là các mối quan hệ về quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng. Bởi hợp đồng là một yếu tố phi vật chất do vậy không thể chuyển giao được, chỉ có thể chuyển giao các mối quan hệ pháp lý phát sinh từ hợp đồng.

Trong mua bán nhà ở HTTTTL, đối tượng chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL chính là các mối quan hệ về quyền và nghĩa vụ phát sinh từ HĐMB nhà ở HTTTTL. Hay nói cách khác, đối tượng chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL chính là các mối quan hệ về quyền và nghĩa vụ phát sinh từ những điều khoản thỏa thuận trong HĐMB nhà ở HTTTTL đã được ký kết với chủ đầu tư dự án. Việc chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL không làm chấm dứt các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng mà là sự dịch chuyển quyền và nghĩa vụ phát sinh hợp đồng từ bên chuyển nhượng sang bên nhận chuyển nhượng trong mối quan hệ giữa chủ đầu tư với bên chuyển nhượng, chủ đầu tư với bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng với bên nhận chuyển nhượng.

Thứ nhất, mối quan hệ giữa chủ đầu tư với bên chuyển nhượng. Đây là mối quan hệ mang tính chất hỗ trợ. Với quy định hiện tại, việc định đoạt tài sản là quyền và nghĩa vụ phát sinh từ HĐMB nhà ở HTTTTL của bên chuyển nhượng không phụ thuộc vào ý chí của chủ đầu tư, nghĩa là bên chuyển nhượng được quyền chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL khi thỏa mãn điều kiện luật định mà không xem xét đến sự đồng ý của chủ đầu tư⁶. Tuy nhiên, thực tế chủ đầu tư thể hiện vai trò hỗ trợ tích cực cho bên chuyển nhượng thông qua động thái xác nhận vào “*Đơn xác nhận về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai*”, trong đơn

xác nhận này ghi nhận cụ thể số tiền mà bên chuyển nhượng đã thanh toán cho chủ đầu tư theo tiến độ dự án. Dựa vào xác nhận của chủ đầu tư bên nhận chuyển nhượng, tổ chức hành nghề công chứng sẽ vững tin tiến đến giao dịch chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL.

Thứ hai, mối quan hệ giữa chủ đầu tư với bên nhận chuyển nhượng. Đây là mối quan hệ mang tính chất ràng buộc trách nhiệm. Sau khi bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng giao kết văn bản chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL và thực hiện nghĩa vụ thuế tại cơ quan thuế, chủ đầu tư có trách nhiệm xác nhận vào văn bản chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL về việc chấm dứt giao dịch với bên chuyển nhượng và giao dịch trực tiếp với bên nhận chuyển nhượng. Kể từ thời điểm chủ đầu tư xác nhận, quyền và nghĩa vụ phát sinh từ HĐMB nhà ở HTTTTL của bên chuyển nhượng chấm dứt và được chuyển giao sang bên nhận chuyển nhượng.

Thứ ba, mối quan hệ giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Đây là mối quan hệ mang tính chất chuyển giao. Theo đó bên chuyển nhượng sẽ chuyển giao tài sản là quyền và nghĩa vụ phát sinh từ HĐMB nhà ở HTTTTL cho bên nhận chuyển nhượng kèm theo các giấy tờ, chứng từ có liên quan. Bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán số tiền chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL và tiếp nhận quyền và nghĩa vụ phát sinh từ HĐMB nhà ở HTTTTL như thỏa thuận trong văn bản chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL.

Như vậy, đối tượng chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL chính là các mối quan hệ liên quan đến quyền và nghĩa vụ phát sinh từ HĐMB nhà ở HTTTTL giữa chủ đầu tư với bên chuyển nhượng, chủ đầu tư với bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng với bên nhận chuyển nhượng.

⁶ Xem: Điều 10 Nghị định số 76/2015/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.

1.3. Điều kiện chuyển nhượng

Điều 10 Nghị định số 76/2015/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 năm 2014, đặt ra hai điều kiện cơ bản để thực hiện việc chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL, cụ thể:

Thứ nhất, bên mua nhà ở HTTTTL (chủ thể đầu tiên ký kết HĐMB nhà ở HTTTTL với chủ đầu tư) trong trường hợp chưa nhận bàn giao nhà ở hoặc đã nhận bàn giao nhà ở có quyền chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL cho cá nhân, tổ chức khác khi hồ sơ đề nghị cấp GCN chưa nộp cho cơ quan có thẩm quyền. Nội dung chính trong điều kiện này chính là thủ tục hành chính về nhà ở HTTTTL, nghĩa là không cần biết bên mua đã nhận bàn giao nhà ở hay chưa vẫn có thể chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL cho chủ thể khác khi chưa nộp hồ sơ cho cơ quan cấp GCN. Tuy nhiên, cơ chế nào để kiểm soát việc đã nộp hay chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp GCN cho cơ quan có thẩm quyền thì vẫn chưa được quy định cụ thể. Điều này, dễ dẫn đến rủi ro tranh chấp phát sinh, gây bất lợi cho bên nhận chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL.

Sau khi nhận chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL, cá nhân, tổ chức nhận chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL có quyền chuyển nhượng tiếp HĐMB nhà ở HTTTTL khi hồ sơ đề nghị cấp GCN chưa nộp cho cơ quan có thẩm quyền. Pháp luật chuyên ngành cũng như pháp luật có liên quan không giới hạn số lần chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL, miễn sao việc chuyển nhượng được thực hiện trước khi nộp hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy GCN. Điều này hoàn toàn hợp lý, bởi pháp luật cho phép bên chuyển nhượng hợp đồng (chủ thể đầu tiên đã ký kết hợp đồng với chủ đầu tư) trong HĐMB nhà ở HTTTTL được phép chuyển nhượng hợp đồng thì không lý do gì pháp luật lại hạn chế quyền chuyển nhượng hợp đồng của bên nhận chuyển nhượng tiếp sau đó. Tuy nhiên, để kiểm soát cũng như hạn

chế những tranh chấp phát sinh cơ quan có thẩm quyền cần có cơ chế cũng như những giải pháp tiến bộ để quản lý và kiểm soát thực trạng giao dịch qua các lần chuyển nhượng.

Thứ hai, việc chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL phải chuyển nhượng theo từng căn nhà riêng lẻ hoặc từng căn hộ; đối với trường hợp HĐMB nhà ở HTTTTL có nhiều căn nhà riêng lẻ hoặc nhiều căn hộ thì phải chuyển nhượng toàn bộ số căn nhà hoặc căn hộ trong hợp đồng đó. Về nguyên tắc, việc chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTTL phải được chuyển nhượng theo từng căn riêng lẻ hoặc từng căn hộ, quy định này đặt ra mục đích dễ dàng trong việc thực hiện các thủ tục chuyển nhượng cũng như những thủ tục có liên quan. Tuy nhiên, bên chuyển nhượng vẫn có thể chuyển nhượng hợp đồng gồm nhiều căn nhà riêng lẻ hoặc nhiều căn hộ nhưng phải chuyển nhượng toàn bộ. Nếu bên chuyển nhượng có nhu cầu chuyển nhượng hợp đồng gồm một hoặc một số nhà ở trong tổng số nhà ở đã mua của chủ đầu tư thì bên chuyển nhượng hợp đồng phải lập lại HĐMB nhà ở HTTTTL hoặc phụ lục HĐMB nhà ở HTTTTL với chủ đầu tư cho những nhà ở chuyển nhượng trước khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng hợp đồng. Suy cho cùng, căn nhà mới là mục đích chính mà các bên hướng đến khi tham gia giao dịch mua bán HĐMB nhà ở HTTTTL, chứ không chỉ đơn thuần là những tờ giấy với những điều khoản được ghi nhận trên hợp đồng. Do vậy, nếu trong HĐMB nhà ở HTTTTL chỉ có một nhà ở HTTTTL thì quyền và nghĩa vụ phát sinh từ việc chuyển nhượng hợp đồng sẽ khác với HĐMB nhà ở HTTTTL có nhiều nhà ở HTTTTL, hơn nữa mỗi một vị trí căn nhà sẽ có những giá trị kinh tế khác nhau. Vì thế việc ký kết lại HĐMB nhà ở HTTTTL hoặc phụ lục là điều cần thiết vừa có tác dụng xác định chính xác nhà ở HTTTTL cần chuyển nhượng, vừa có tác dụng xác định chính xác quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng liên quan đến nhà ở HTTTTL sẽ chuyển nhượng.



Ngoài những điều kiện cụ thể, việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL cần đảm bảo những điều kiện chung như nhà ở HTTTL không bị tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không tồn tại bất cứ một giao dịch pháp lý nào với người thứ ba liên quan đến việc thế chấp, chuyển nhượng, thuê mua,... làm ảnh hưởng đến giá trị pháp lý của việc chuyển nhượng hợp đồng.

2. Một số bất cập và hướng hoàn thiện

Mặc dù Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành có nhiều quy định tiến bộ phù hợp cả về lý luận lẫn thực tiễn nhưng vẫn còn tồn tại một số vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu.

Thứ nhất, bắt buộc công chứng văn bản chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTL trong tất cả mọi trường hợp.

Hiện nay, khi chưa có những cơ chế kiểm soát và xử lý những vi phạm liên quan đến giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL thì việc công chứng văn bản chuyển nhượng hợp đồng là cần thiết. Bằng những kinh nghiệm cũng như những hiểu biết pháp luật, Công chứng viên sẽ định hướng và giải thích cho các bên, đặc biệt là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng – một chủ thể yếu thế trong các tranh chấp hợp đồng biết và hiểu những quyền và nghĩa vụ liên quan đến văn bản chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTL. Với hệ thống dữ liệu của ngành công chứng, Công chứng viên sẽ kiểm tra được tình trạng ngăn chặn, lịch sử giao dịch để tránh những tranh chấp liên quan đến việc lừa dối, chuyển nhượng hai lần trên cùng một đối tượng hoặc là chuyển nhượng đối với những đối tượng đang bị cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn,... Bên cạnh đó, việc công chứng HĐMB nhà ở HTTTL còn giúp cho bên nhận chuyển nhượng hợp đồng kiểm tra kỹ hơn những điều khoản hợp đồng, vì Công chứng viên sẽ thay bên

nhận chuyển nhượng hợp đồng thực hiện những công việc sau: Kiểm tra xem những nội dung thỏa thuận ngoài những nội dung bắt buộc phải có trong hợp đồng có bị trái pháp luật, trái đạo đức xã hội hay không? Công chứng viên sẽ kiểm tra xem các bên đã hiểu rõ quyền và lợi ích hợp pháp của mình hay chưa, nếu chưa, Công chứng viên sẽ giải thích trên tinh thần của điều khoản thỏa thuận.

Thứ hai, xây dựng cơ chế kiểm soát giữa cơ quan cấp GCN với tổ chức hành nghề công chứng hoặc xây dựng cơ sở dữ liệu công khai về việc tiếp cận thông tin liên quan đến việc nộp hồ sơ đề nghị cấp GCN.

Hiện tại, khi chưa có một cơ chế hay cách thức nào để kiểm tra chính xác việc đã nộp hay chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp GCN, thì việc xây dựng cơ chế kiểm soát thông qua hệ thống dữ liệu chuyên ngành giữa cơ quan cấp GCN với các tổ chức hành nghề công chứng giúp cho tổ chức hành nghề công chứng dễ dàng nhận biết được hồ sơ chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTL đã thực hiện thủ tục nộp hay chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy GCN. Hoặc xây dựng cơ sở dữ liệu công khai về việc tiếp cận thông tin liên quan đến việc nộp hay chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp GCN, điều này giúp người mua nhà ở HTTTL có “kênh thông tin” để tìm hiểu thông tin đối với nhà ở HTTTL mình sẽ mua. Việc công khai những thông tin này hoàn toàn phù hợp chủ trương, đường lối, chính sách pháp luật của Đảng và Nhà nước. Luật đất đai năm 2013 cũng quy định rõ trách nhiệm của Nhà nước là xây dựng, quản lý hệ thống thông tin đất đai và đảm bảo quyền tiếp cận thông tin đất đai của cá nhân, tổ chức. Hơn nữa, việc công khai thông tin về đất đai còn là một quy định mang tính chất mở rộng quyền tiếp cận đất đai và tạo điều kiện thuận lợi cho việc tổ chức, sản xuất, kinh doanh của cá nhân, tổ chức⁷.

⁷ Thu Phương, *Mở rộng hơn quyền tiếp cận đất đai*, <http://baotintuc.vn/kinh-te/mo-rong-hon-quyen-tiep-can-dat-dai-20150222072931088.htm>, truy cập ngày 04/05/2018.

Thứ ba, thay đổi việc xác nhận của chủ đầu tư vào văn bản chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTL.

Pháp luật quy định chủ đầu tư có trách nhiệm xác nhận vào văn bản chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTL sau khi các bên thực hiện xong nghĩa vụ thuế, phí⁸. Nội dung xác nhận là ghi nhận việc chấm dứt giao dịch với bên chuyển nhượng và chuyển sang giao dịch trực tiếp với bên nhận chuyển nhượng. Thực tế, trước khi giao dịch chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTL vấn đề bên nhận chuyển nhượng và tổ chức hành nghề công chứng quan tâm là bên chuyển nhượng đã thực hiện góp vốn đối với dự án nào? góp bao nhiêu (tỷ lệ phần trăm) theo tiến độ dự án? bên chuyển nhượng có thực hiện đúng nghĩa vụ như thỏa thuận trong HĐMB nhà ở HTTTL hay không?... vẫn chưa có cách thức nào để xác định, dẫn đến việc các Công chứng viên khi công chứng văn bản chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTL phải yêu cầu khách hàng cung cấp thêm xác nhận của chủ đầu tư về những thông tin này. Do vậy, theo tác giả việc xác nhận của chủ đầu tư nên được thực hiện trước khi hai bên tiến hành giao dịch chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTL để cung cấp cho bên nhận chuyển nhượng và tổ chức hành nghề công chứng những thông tin về dự án, về việc thực hiện nghĩa vụ góp vốn theo tiến độ dự án của bên chuyển nhượng, thậm chí xác nhận luôn thông tin bên nhận chuyển nhượng là ai và có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTL hay không? Sau khi công chứng văn bản chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTL xong, bên nhận chuyển nhượng chỉ cần thực hiện nghĩa vụ thuế, phí và liên hệ với chủ đầu tư để thực hiện thủ tục chuyển giao hợp đồng.

Thứ tư, quy định rõ vấn đề pháp lý đối với quyền sử dụng đất trong giao dịch chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTL.

Tính đến thời điểm hiện tại tác giả vẫn chưa tìm thấy một quy định nào chính thức điều chỉnh vấn đề quyền sử dụng đất trong việc chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTL. Nên khi thực hiện việc chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTL các bên không xem xét đến giá trị pháp lý của quyền sử dụng đất. Thế nhưng, khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện cấp GCN cho bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thì đồng thời công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên nhận chuyển nhượng cuối cùng. Đây là một “lỗ hổng” của pháp luật hiện hành vì thế cần phải quy định rõ vấn đề pháp lý đối với quyền sử dụng đất trong trường hợp mua bán nhà ở HTTTL để tránh những tranh chấp phát sinh.

Hơn nữa, trong trường hợp quyền sử dụng đất của dự án đang thế chấp tại ngân hàng thì không bắt buộc giải chấp khi chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL. Vấn đề đặt ra, nếu bên nhận chuyển nhượng hợp đồng nhận chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTL, sau đó sử dụng hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL thế chấp tại ngân hàng thì sẽ được xử lý như thế nào. Giả sử, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng không có khả năng thanh toán dẫn đến tình trạng nợ xấu và bị xử lý tài sản thế chấp thì trong trường hợp này xử lý như thế nào đối với căn nhà HTTTL. Ngân hàng nào sẽ được ưu tiên xử lý tài sản, ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất của dự án hay ngân hàng nhận thế chấp nhà ở HTTTL, bởi rất khó trong trường hợp xử lý căn nhà HTTTL mà không gắn liền với quyền sử dụng đất.

Thứ năm, bổ sung cơ sở pháp lý để giải quyết tranh chấp cũng như những chế tài xử lý vi phạm. Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác chế biến, sản xuất,

⁸ Khoản 3 Điều 33 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.



kinh doanh vật liệu xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở. Tuy nhiên, quy định này chỉ đề cập đến việc xử lý vi phạm hành chính về mặt hình thức liên quan đến trình tự thủ tục, theo đó tùy mức độ vi phạm có thể bị phạt từ 50.000.000 đồng – 80.000.000 đồng cho một hành vi. Theo tác giả, nên quy định bổ sung thêm những trường hợp xử lý vi phạm sau:

Những vi phạm liên quan đến việc sử dụng vốn sai mục đích của chủ đầu tư trong trường hợp huy động vốn thông qua hình thức ký kết HĐMB nhà ở HTTTL.

Chậm tiến độ bàn giao nhà, công trình xây dựng hoặc chậm nộp tiền ứng trước. Nghĩa là, chủ đầu tư giao nhà cho người mua chậm tiến độ hoặc người mua không nộp tiền góp vốn cho chủ đầu tư hoặc nộp không đúng như tiến độ đã cam kết đều phải bị xử lý.

Chủ đầu tư, bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng tự hủy hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL để ký kết lại HĐMB nhà ở HTTTL với những điều khoản như cũ chỉ thay đổi thông tin chủ thể.

Chủ đầu tư không hỗ trợ thực hiện thủ tục đề nghị cấp GCN cho người mua nhà ở HTTTL trong thời hạn luật định.

Chủ đầu tư thu thêm các khoản phí liên quan đến việc thực hiện thủ tục chuyển giao quyền và nghĩa vụ phát sinh từ HĐMB nhà ở HTTTL.

Ngoài việc xử lý vi phạm hành chính, pháp luật cần bổ sung thêm hình thức xử lý dân sự và hình sự trong những trường hợp cần thiết. Đối với biện pháp dân sự, pháp luật cần quy định những cách thức để xác định thiệt hại cũng như mức bồi thường thiệt hại trong trường hợp các bên không đi đến thống nhất trong thỏa thuận. Đối với biện pháp hình sự, cần bổ sung thêm biện pháp xử lý hình sự mang ý nghĩa răn đe và giáo dục mạnh mẽ đối với những trường hợp chủ đầu tư hoặc khách hàng có hành vi vi phạm để từ đó đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật.

Kết luận

Nghiên cứu chế định pháp luật về chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTL nhằm hệ thống hóa các văn bản quy phạm pháp luật cũng như đánh giá hiệu quả tác động của loại hình giao dịch này đối với sự phát triển kinh tế – xã hội của đất nước. Những năm gần đây, Đảng và Nhà nước đã có những “động thái” quan tâm sâu sát thông qua việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh chế định pháp luật về chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTL. Tuy nhiên, những quy định hiện hành cũng như thực tế áp dụng vẫn còn bộc lộ nhiều bất cập và tồn tại, vì thế tác giả đề xuất một số giải pháp tương ứng như đã trình bày để giải quyết vấn đề./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.
2. Luật Nhà ở năm 2014.
3. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.
4. Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.
5. Ngô Quốc Chiến, Bộ luật dân sự cần bổ sung quy định chuyển giao hợp đồng, truy cập tại: http://www.nclp.org.vn/ban_ve_du_an_luat/kinh-te-dan-su/bo-luat-dan-su-can-bo-sung-quy-111inh-ve-chuyen-giao-hop-111ong, truy cập ngày 20/06/2018.
6. Nguyễn Ngọc Điện, Đăng ký bất động sản tại Việt Nam – Các vấn đề lý luận và thực tiễn, truy cập tại: <https://thongtinphapluatdansu.edu.vn/2012/05/01/1-05-2012/> truy cập ngày 01/07/2018.
7. Thu Phương, Mở rộng hơn quyền tiếp cận đất đai, <http://baotintuc.vn/kinh-te/mo-rong-hon-quyen-tiep-can-dat-dai-0150222072931088.htm> truy cập ngày 04/07/2018.