

THỰC TRẠNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH VÀ SỰ CẦN THIẾT PHẢI CÓ LUẬT RIÊNG

● HÀ HẢI

TÓM TẮT:

Bài viết phân tích thực trạng mua bán căn hộ chung cư tại TP. Hồ Chí Minh (TP. HCM) trong thời gian qua. Thực tế cho thấy, các căn hộ chung cư thu phí dịch vụ hoàn toàn khác nhau. Các văn bản pháp luật lỏng lẻo đang tạo điều kiện cho xung đột giữa chủ đầu tư và người dân. Từ đó, tác giả kiến nghị sửa đổi và bổ sung pháp luật điều chỉnh giao dịch mua bán căn hộ chung cư, nhằm khắc phục những vướng mắc trong quá trình mua bán căn hộ chung cư (trước, trong và sau khi giao nhận căn hộ chung cư) và từng bước tiến tới lành mạnh hóa thị trường mua bán căn hộ chung cư trong thời gian tới.

Từ khóa: Mua bán căn hộ chung cư, thành phố Hồ Chí Minh.

1. Thực trạng mua bán căn hộ chung cư tại TP.HCM

Tại TP. HCM, thị trường mua bán căn hộ chung cư diễn ra sôi động đặc biệt trong 10 năm gần đây (2008-2018) với rất nhiều các đối tượng, thành phần kinh tế cùng tham gia và việc mua bán không chỉ dừng lại ở các căn hộ có sẵn, mà còn có cả hình thức mua bán căn hộ hình thành trong tương lai.

Theo tổng kết về tình hình thực hiện công tác quản lý nhà chung cư trên địa bàn TP. HCM năm 2016 và 09 tháng đầu năm 2017 của Sở Xây dựng TP.HCM đã liệt kê tình hình chất lượng nhà chung cư trên địa bàn TP.HCM thì đối với các chung cư xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn Thành phố, có 474 chung cư cũ (với 574 lô) xây dựng trước năm 1975, Ủy ban nhân dân các quận, huyện đã tổ chức kiểm định, đánh giá chất lượng các nhà chung cư này.

Nhìn chung, số lượng chung cư cũ có khả năng chịu lực của kết cấu cơ bản đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường chiếm tỷ lệ khá lớn (khoảng 69,2%), chung cư bị hư hỏng cục bộ chiếm 24.3%, hiện trạng các chung cư này vẫn ổn định dưới tác động của tải trọng hiện hữu.

Đối với các chung cư xây dựng từ sau năm 2005 đến nay thì công tác đầu tư xây dựng nhà chung cư khá tốt, đa số chủ đầu tư có quan tâm đến chất lượng công trình, tuân thủ các quy định về quản lý chất lượng công trình. Đối với các công trình được chấp thuận nghiệm thu, nhìn chung đều đảm bảo về chất lượng, các chủ thể tham gia xây dựng cơ bản đảm bảo về điều kiện, năng lực hoạt động xây dựng. Tất cả dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư đã kiểm tra đều đảm bảo an toàn, kết cấu chịu lực đạt chất lượng. Phát triển nhà chung cư có kiến trúc đa dạng, nhiều tòa nhà chung cư cao tầng đã được xây dựng với

kiến trúc đẹp, hiện đại. Hàng loạt tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư đã hình thành trong các khu đô thị mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh, góp phần nâng cao cảnh quan kiến trúc đô thị khang trang, hiện đại.

Tuy nhiên, vẫn có công trình xây dựng mà các chủ thể tham gia chưa cập nhật kịp thời các quy định pháp luật mới ban hành, nên việc thực hiện công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng chưa được đầy đủ. Công tác bảo hành, bảo trì tuy được quan tâm nhưng vẫn còn hạn chế; việc quản lý vận hành chưa chuyên nghiệp, quản lý và sử dụng kinh phí bảo trì chưa hiệu quả.

Một số chung cư xuất hiện hư hỏng nhỏ lẻ, không đáng kể, do quá trình sử dụng (hư bóng đèn, thấm tại phòng vệ sinh căn hộ, đá lát, gạch lót khu vực công cộng mẻ, vỡ, tường ố v.v...)

Do đặc điểm của nhà chung cư là diện tích sử dụng lớn, số lượng người đông, công năng sử dụng phức tạp, tập trung nhiều chất cháy, có nhiều hệ thống thiết bị kỹ thuật nguy cơ xảy ra cháy tương đối cao. Lối thoát nạn chính cho người trong nhà cao tầng là qua các đường thang bộ, do đó căn hộ chung cư càng cao thì đường thoát càng dài, thời gian thoát theo đó cũng lâu. Tốc độ và áp lực của gió trên cao làm tăng tốc độ cháy lan và mức độ phức tạp của đám cháy đe dọa tính mạng của người dân.

Nhiều căn hộ chung cư đã được duyệt PCCC nhưng trong quá trình sử dụng, chủ đầu tư lại thay đổi so với thiết kế ban đầu. Việc này khiến hệ thống báo khói, báo cháy tự động mất tác dụng. Nhiều tòa nhà chung cư được tận dụng xây hết diện tích mặt bằng nên không còn chỗ để lắp đặt hệ thống máng trượt thoát nạn.

Những vụ cháy tại các tòa chung cư cao tầng liên tiếp xảy ra trong thời gian qua. Gần đây nhất là vụ cháy tại chung cư cao cấp Carina, đường Võ Văn Kiệt, quận 8, TP.HCM khiến 13 người chết và hàng chục người bị thương. Vụ cháy xảy ra tại chung cư Carina Plaza (Q.8, TP.HCM) xảy ra vào ngày 23/03/2018.

Ở nước ta hiện nay, không có đơn vị nào thực hiện việc kiểm tra độ an toàn chịu lực hay những vấn đề khác về kết cấu một khi tòa nhà đã hoàn thành. Nói một cách khác, chất lượng được thực hiện đến đâu thì chỉ có người thực hiện nắm đủ và rõ nhất.

Theo quy định, mọi công việc phải được nghiệm thu nội bộ trước khi mời giám sát nghiệm thu ký biên bản nhưng nhiều đơn vị đã không thực hiện các quy định này, thậm chí còn khoán trắng cho các đội thi công, phó mặc cho giám sát của chủ đầu tư. Nhiều đơn vị sử dụng công nhân không qua đào tạo, công nhân thời vụ, hướng dẫn cũng rất sơ sài và làm với thái độ khá hờ hợt bỏ mặc trách nhiệm. Điều này dẫn đến tương lai các tòa nhà nhanh chóng xuống cấp và người dân cảm thấy bất mãn với số tiền họ đã bỏ ra.

TP.HCM chưa có quy định cụ thể thời gian định kỳ cho công tác trùng tu nhà chung cư. Do đó, việc xây dựng kế hoạch trùng tu và dự trù kinh phí công tác này không thể thực hiện được. Theo quy định hiện hành thì đối với nhà chung cư được bán kể từ ngày Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư có trách nhiệm nộp các khoản kinh phí bảo trì để phục vụ cho công tác bảo trì. Tuy nhiên, phần diện tích sử dụng chung, các công trình hạ tầng kỹ thuật chưa có văn bản cụ thể quy định mức đóng góp kinh phí để trùng tu, sửa chữa.

Về vấn đề chủ quyền là điều hết sức quan trọng đối với mỗi người dân, khi họ đã chấp nhận chi số tiền khá lớn đối với khối bất động sản, họ mong muốn được nhà nước công nhận chủ quyền hợp pháp. Đây là điều mà tất cả người dân khi mua căn hộ chung cư đều mong muốn. Tuy nhiên, không phải lúc nào cũng được như mong muốn, gần 1000 nhân khẩu sống trong nhà chung cư Mỹ Thuận TP.HCM đành sống trong cảnh có nhà mà như không. Theo hợp đồng mua bán của Công ty M&C với các hộ dân, chủ đầu tư sẽ giao nhà, sáu tháng sau có trong tay giấy tờ nhà hợp pháp. Từ mềm mỏng thương thuyết đến kiên nhẫn chờ đợi, nay cư dân nhà chung cư phần nộ kêu cứu khắp nơi.

Quận Tân Phú TP.HCM là địa phương nổi cộm việc nhiều chủ đầu tư không tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở, vấn đề nóng nhất là có 12 chung cư chưa cấp giấy chủ quyền, gây bức xúc cho cư dân. Quận phải phối hợp Sở Xây dựng làm việc với ban quản trị, ban quản lý, chủ đầu tư để giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện và những khó khăn trong quá trình vận hành nhà chung cư. Sở Xây dựng cũng cho biết đã giao các phòng nghiệp vụ rà soát, phân loại và tham

mưu, để chuyển đến Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, giải quyết theo quy định.

Tình trạng này xảy ra khá phổ biến ở TP.HCM vì lý do hợp đồng mua bán căn hộ không có điều khoản nào xác định thời gian giao sổ hồng. Điều này không chỉ diễn ra đối với căn hộ đã hoàn thiện, mà còn đối với cả căn hộ hình thành trong tương lai. Theo Sở Xây dựng thì trách nhiệm lớn nhất vẫn nằm ở phía chủ đầu tư.

Theo quy định, người mua căn hộ chung cư sẽ được công nhận quyền sở hữu diện tích nhà gồm diện tích sàn căn hộ, lô gia và ban công. Trong đó diện tích sàn được tính theo hai cách, kích thước thông thủy (diện tích lọt lòng) hoặc kích thước tính từ tim tường chung và tường bao bên ngoài căn hộ. Cách tính diện tích sàn theo kích thước lọt lòng thì sẽ có diện tích nhỏ hơn cách tính từ tim tường. Nhiều cư dân TP.HCM không đồng tình với quan điểm này nên xảy ra mâu thuẫn. Đối với những nhà chung cư có giá cao, số tiền chênh lệch này rất lớn. Đây là gây tranh chấp giữa chủ sở hữu căn hộ và chủ đầu tư. Do đó, tương lai các cơ quan quản lý cần có những văn bản hướng dẫn quy định cụ thể vừa khuyến khích hoạt động đầu tư và vừa đảm bảo được quyền lợi của người mua.

Tại TP.HCM ở nhiều chung cư có nhiều hộ ở tầng một đã tự ý cơi nới, lấn chiếm trái phép diện tích chung nhằm mục đích kinh doanh hoặc lợi ích riêng của mình. Tranh chấp phần diện tích chung riêng này một phần do sự quy định khá chung chung của Bộ luật Dân sự chỉ mang tính nguyên tắc về quản lý và Luật Nhà ở đã liệt kê các phần được coi là sở hữu chung nhưng vẫn chưa đầy đủ, phần còn lại do sự buông lỏng quản lý của các cấp chính quyền địa phương.

Nhiều chủ đầu tư vi phạm trong sử dụng diện tích sở hữu chung, kinh doanh chưa được hạch toán công khai, chi phí chưa được tính bù vào giá dịch vụ; các khoản thu phát sinh từ hoạt động quản lý, cung cấp dịch vụ cho tòa nhà chưa công khai (như quảng cáo, thu thêm tiền của các hộ không chính chủ...); nội dung hợp đồng mang tính áp đặt với các hộ dân...

Thời gian qua, khá nhiều cư dân các nhà chung cư tại TP.HCM đồng loạt phản ánh, họ đang là nạn nhân của tình trạng lạm thu phí quản lý, phí dịch vụ, giá giữ xe, điện nước... Tại nhiều

nhà chung cư cao cấp, cư dân bị thu phí dịch vụ quá cao đã phát sinh tình trạng khiếu nại, tranh chấp gay gắt với chủ đầu tư.

Tranh chấp tại TP.HCM xảy ra còn do Ban quản trị một số chung cư do chủ đầu tư chỉ định lạm dụng quyền hạn, chi sai nguyên tắc, chi tiêu vượt hạn mức quy định; tùy tiện nâng phí dịch vụ hoặc mâu thuẫn trong chính nội bộ Ban quản trị... Các mâu thuẫn, tranh chấp liên quan đến phần diện tích sở hữu chung, riêng; việc đóng góp, quản lý và sử dụng kinh phí vận hành, bảo trì, bảo hành có nhiều phản ánh nhất.

Trong khi mô hình nhà chung cư ra đời cách đây hàng chục năm, nhưng văn bản hướng dẫn của Bộ Xây dựng - cơ quan có thẩm quyền quản lý lại ban hành theo kiểu “mỗi năm một văn bản” khiến cho tình trạng người dân và chủ đầu tư không biết vận dụng sao cho đúng. Do đó, những bức xúc, mâu thuẫn liên quan đến việc thu phí nhà chung cư tại TP.HCM những năm gần đây liên tục xảy ra.

Việc đóng các khoản phí điện, nước, phí dịch vụ tâm lý người dân ai cũng mong muốn được đóng mức thấp nhất có thể, nhưng Bộ Xây dựng lại đưa ra con số trên 50% số cư dân nhất trí thông qua thì gây vô cùng khó khăn. Bởi vì, mức đóng thấp quá thì lại gây khó khăn trong việc vận hành, quản lý cả tòa nhà, với mức phí cao quá thì không phải căn hộ nào cũng có khả năng đóng được.

Qua khảo sát thực tế tại TP.HCM cho thấy, các căn hộ chung cư thu phí dịch vụ hoàn toàn khác nhau. Các văn bản pháp luật lỏng lẻo đang tạo điều kiện cho xung đột giữa chủ đầu tư và người dân. Nhà nước buông lỏng giám sát chất lượng các tòa nhà là sai sót lớn, chủ đầu tư tùy tiện thu phí mà không cho khách hàng có quyền lựa chọn dịch vụ là thiếu công bằng.

Ngoài ra, các mâu thuẫn, tranh chấp tại TP.HCM còn liên quan đến đơn vị quản lý vận hành, công tác tổ chức Hội nghị nhà chung cư và một số nội dung khác về quản lý, vận hành nhà chung cư, như: Tổ chức Hội nghị nhà chung cư không đúng quy định; chủ đầu tư không bàn giao các hồ sơ liên quan đến nghiệm thu hoàn thành công trình; bảo trì, vận hành nhà chung cư cho Ban quản trị; chủ đầu tư không hoặc đã bàn giao nhưng chưa đủ so với quy định các hồ

sơ liên quan công tác bảo trì, vận hành nhà chung cư cho Ban

2. Kiến nghị sửa đổi và bổ sung pháp luật điều chỉnh giao dịch mua bán căn hộ chung cư

Pháp luật Việt Nam về mua bán căn hộ chung cư theo xu hướng chung trên thế giới là thừa nhận toàn bộ sự thỏa thuận của các bên nhưng thực tiễn nước ta hầu hết người mua khi mua thì hoàn toàn chưa nhận căn hộ và dự án chỉ có trên giấy hoặc nhà mẫu, người mua nhà thiếu thông tin, nhận thông tin về tài sản mình sắp mua không chính xác và người mua không thể biết rõ toàn bộ nội dung trong hợp đồng, không được quyền thương lượng hay chỉnh sửa hay được giải thích về một số nội dung mập mờ trong bản hợp đồng do chủ đầu tư đưa ra. Do vậy, trong giao kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tại Việt Nam, vấn đề bất bình đẳng đang là một trong những vấn đề gây nhiều bức xúc trong dư luận, tạo ra rất nhiều tranh chấp và trở thành vấn đề nan giải cho không chỉ các nhà làm luật, mà còn có các nhà hoạch định chính sách.

Vấn đề này xuất phát từ việc chưa có hành lang pháp lý đủ an toàn để các bên tham gia giao kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, chế tài chưa đủ mạnh đối các bên đặc biệt là chủ đầu tư khi vi phạm, các văn bản pháp luật chồng chéo, phủ nhận lẫn nhau, các quy định còn nhiều thiếu sót, sơ hở dẫn đến chủ đầu tư dễ bề lợi dụng, người mua tham gia ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư luôn ở trong tình trạng bất bình đẳng, tình trạng bất an. Bản hợp đồng chỉ là hình thức, thực chất chưa phản ánh được đầy đủ ý chí của các bên đặc biệt là bên mua căn hộ. Pháp luật mua bán căn hộ chung cư chưa bảo đảm cho bên mua được bình đẳng, chưa tạo điều kiện cho cơ quan thẩm quyền can dự vào việc soạn thảo các biểu mẫu hợp đồng, giám sát quá trình các bên thực hiện nội dung hợp đồng, phạt nặng, đình chỉ thi công hay thậm chí cho phép xử lý hình sự bên vi phạm, chưa có quy định khi có tranh chấp thì tòa án hay cơ quan thẩm quyền xem xét và cân nhắc theo hướng ưu tiên bảo vệ quyền lợi của bên yếu thế hơn.

Vấn đề đặt ra là hệ thống pháp luật phải sửa đổi như thế nào để vừa bảo vệ được quyền và lợi ích chính đáng của người mua căn hộ chung cư mà vẫn tạo điều kiện tối ưu cho nhà đầu tư. Giải quyết

triệt để bài toán này đồng nghĩa với việc chúng ta góp phần hoàn thành sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước vì thực tiễn tại các nước phát triển cho thấy rằng tương lai của một đô thị hiện đại là những tòa nhà chung cư cao tầng và hầu hết cư dân đô thị sống trong các chung cư. Việc xây dựng, mua bán nhà chung cư điển hình là tại TP.HCM tồn tại nhiều vấn đề phức tạp mà trong phạm vi của Luật Nhà ở; Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư và một số luật liên quan không thể giải quyết hết được nên cần thiết phải xây dựng luật riêng về nhà chung cư. Khi nghiên cứu các vấn đề pháp lý về nhà chung cư cho thấy các quy định nằm rải rác ở các văn bản khác nhau cụ thể như: Luật Dân sự quy định về sở hữu chung của nhà chung cư, Luật Nhà ở liệt kê các diện tích chung riêng, Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư quy định trách nhiệm của các bên; ngoài ra còn có quy chế phân hạng nhà chung cư và Luật Kinh doanh bất động sản.

Việc có quá nhiều văn bản quy định một vấn đề pháp lý là không cần thiết, dễ dẫn đến việc áp dụng không thống nhất và mâu thuẫn với nhau. Các giao dịch mua bán căn hộ chung cư tại TP.HCM hiện nay còn tồn tại nhiều mâu thuẫn, tranh chấp và rất khó giải quyết bởi thiếu các văn bản điều chỉnh trực tiếp vấn đề này. Ngoài ra, xuất phát từ nguyên tắc “đất đai thuộc sở hữu toàn dân”, do đó, nhà chung cư tại Việt Nam có những đặc trưng pháp lý riêng nên không thể áp dụng các quy định về nhà ở như các nước khác để giải quyết.

Song song với việc ban hành luật thì việc tập hợp các quy định pháp luật tản mạn về nhà chung cư thành một văn bản thống nhất, đó là Luật Chung cư cũng hết sức quan trọng. Luật Chung cư phải đảm bảo các vấn đề pháp lý sau: Phạm vi áp dụng; quy định về sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng nhà chung cư; Giao dịch về nhà chung cư; quản lý nhà nước về nhà chung cư tại Việt Nam; Đối tượng áp dụng; Các hình thức, nội dung của quyền sở hữu trong nhà chung cư; Các giao dịch (nội dung, trình tự, hiệu lực...) mua bán, trao đổi, tặng cho...nhà chung cư; Cụ thể hóa các nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư; Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong quản lý sử dụng nhà chung cư; Quản lý Nhà nước về nhà chung cư; Thủ tục, trình tự giải quyết tranh chấp

liên quan đến nhà chung cư... Cần quy định cụ thể hơn nữa diện người nước ngoài (người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài không phải là người Việt Nam), được phép mua căn hộ chung cư theo hướng mở rộng diện được mua, thủ tục, số lượng, giá trị căn hộ được mua.

Khi xây dựng pháp luật về căn hộ chung cư cần lưu ý đến loại hình Office-tel, Condotel hay Hometel...Việc quy định thời hạn 50 năm sở hữu đối với loại hình Office-tel tại Việt Nam có thể hiểu là ta đang coi Office-tel là mô hình văn phòng làm việc không giới hạn thời gian và có thể ngủ qua đêm như chức năng của một nhà nghỉ, được phép lưu trú cho một, hai người chứ không có tính chất cư trú. Vì vậy, loại hình bất động sản này chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, chứ không phải nhà ở và không được đăng ký hộ khẩu thường trú. Chính vì thế, căn hộ Office-tel mang những nét tương đối giống với những căn hộ chung cư truyền thống, nhưng chúng cần được điều chỉnh theo một cách khác. Hiện tại, trong hệ thống luật pháp Việt Nam, chưa có bất kỳ quy định pháp luật nào điều chỉnh trực tiếp loại hình bất động sản này. Chính vì thế, hiện nay, chúng ta đã phải miễn cưỡng căn cứ vào Luật Nhà ở năm 2014 để quản lý mô hình căn hộ Office-tel.

3. Kết luận

Xây dựng pháp luật về căn hộ chung cư nói chung trong đó phần cốt lõi là các quy phạm pháp luật nhằm điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ

chung cư là cần thiết nhằm đảm bảo nguyên tắc thúc đẩy và tạo sự ổn định của thị trường bất động sản và tránh việc kìm hãm sự phát triển của căn hộ chung cư theo ý nghĩa phát triển thị trường căn hộ chung cư là xu thế và là chủ trương chính sách trong xây dựng và phát triển nền kinh tế thị trường theo định hướng XHCN của Đảng và Nhà nước.

Thị trường bất động sản là một trong những dạng thị trường có tính nhạy cảm cao. Việc phát triển quá nóng hay quá lạnh thị trường này đều ảnh hưởng rất lớn đến sự phát triển kinh tế đất nước nói chung. Trên thực tế, chiến lược phát triển thị trường bất động sản cần phải bám sát nguyên tắc tạo khuôn khổ cho sự phát triển nhưng không được kìm hãm sự phát triển. Nhà nước khi xây dựng chính sách về bất động sản cần phải tạo dựng một hành lang pháp lý chặt chẽ, đủ mạnh, đủ lớn để có thể quản lý tốt lĩnh vực này. Đó là lý do chúng ta phải sớm hoàn thiện hệ thống pháp luật về nhà chung cư nói chung và các quy định liên quan đến việc mua bán chuyển nhượng nhà chung cư.

Để khắc phục những vướng mắc trong quá trình mua bán căn hộ chung cư (trước, trong và sau khi giao nhận căn hộ chung cư) và từng bước tiến tới lành mạnh hóa thị trường mua bán căn hộ chung cư, góp phần vào sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước thì chế định “hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” cần phải được ưu tiên nghiên cứu một cách toàn diện, có hệ thống trên hai phương diện lý luận và thực tiễn ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Đảng Cộng sản Việt Nam (2011), *chiến lược phát triển kinh tế xã hội 2011-2012*.
2. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ban hành ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở 2014.
3. Thông tư số 31/2016/TT-BXD ban hành ngày 30/12/2016 của Bộ Xây dựng quy định việc phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư.
4. Phạm Quang Huy (2014), “Bàn về hợp đồng chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp* số 06 kỳ 02.
5. Lê Minh Hùng (2014), “Sửa đổi các quy định về Hợp đồng kinh doanh bất động sản trong Luật Kinh doanh bất động sản”, *Tạp chí Khoa học pháp lý* (số 02).

6. Lê Chí Cường (2011), “Pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai”, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Đại học Luật TP.HCM.
7. Các Báo cáo Sở Xây dựng TP.HCM các năm 2015-2017.
8. Báo cáo Hiệp hội Kinh doanh Bất động sản TP.HCM năm 2017.

Ngày nhận bài: 12/10/2018

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 22/10/2018

Ngày chấp nhận đăng bài: 02/11/2018

Thông tin tác giả:

Luật sư HÀ HẢI

Đoàn Luật sư TP. Hồ Chí Minh

THE CURRENT SITUATION OF SELLING AND BUYING APARTMENTS IN HO CHI MINH CITY AND THE NEED OF HAVING A PARTICULAR LAW

● Lawyer **HA HAI**

Ho Chi Minh City Bar Association

ABSTRACT:

This article is to analyze the current situation of buying and selling apartments in Ho Chi Minh City in recent years. In fact, there are differences in services fees among different types of apartment. In addition, the loopholes in current regulations and laws result in disputes between apartment residents and developers. As a result, the author proposes to amend and supplement laws related to the buying and selling apartments in order to solve disputes that occur before, during and after the delivery of apartments from developers to residents to improve the strength of the apartment market in the coming time.

Keywords: Buying and selling apartments, Ho Chi Minh City.