



TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ DỰ ÁN

La Défense
THE POWER OF JUSTICE



Nguyễn Thúy
Luật sư Cộng sự

1. Nhà dự án là gì?

Nhà dự án là những căn hộ, nhà ở, biệt thự,... đang trong quá trình xây dựng hoặc đã xây dựng xong nhưng chưa hoàn thiện. Nhà dự án thường được bán bởi các chủ đầu tư bất động sản.

Nhà dự án có thể được chia thành hai loại chính:

- Nhà dự án chưa hình thành: Đây là những căn hộ, nhà ở, biệt thự đang trong quá trình xây dựng, chưa được hoàn thiện. Người mua nhà dự án chưa hình thành sẽ phải chờ đợi đến khi dự án hoàn thiện mới có thể nhận nhà.
- Nhà dự án đã hình thành: Đây là những căn hộ, nhà ở, biệt thự đã được xây dựng xong nhưng chưa hoàn thiện nội thất. Người mua nhà dự án đã hình thành có thể nhận nhà ngay sau khi ký hợp đồng mua bán.

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ DỰ ÁN

2. Hợp đồng mua bán nhà dự án

Hợp đồng mua bán nhà dự án là một loại hợp đồng dân sự, theo đó, bên bán có nghĩa vụ giao nhà ở thuộc dự án và các giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đó cho bên mua, còn bên mua có nghĩa vụ nhận nhà ở và trả tiền theo phương thức mà các bên đã thỏa thuận khi giao kết hợp đồng.

Đặc điểm:

- Đối tượng của hợp đồng là nhà ở thuộc dự án, bao gồm căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội,...
- Bên bán là chủ đầu tư dự án nhà ở, là pháp nhân hoặc cá nhân được phép kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.
- Bên mua là cá nhân hoặc tổ chức có nhu cầu mua nhà ở thuộc dự án.

Hiệu lực của hợp đồng:

Hợp đồng mua bán nhà dự án có hiệu lực kể từ thời điểm các bên ký kết hợp đồng. Tuy nhiên, để hợp đồng có hiệu lực đối với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì phải được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.



3. Nguyên nhân tranh chấp

Có rất nhiều nguyên nhân dẫn đến tranh chấp hợp đồng mua bán nhà dự án, trong đó có thể kể đến một số nguyên nhân chủ yếu sau:

- Chủ đầu tư vi phạm hợp đồng: Đây là nguyên nhân phổ biến nhất dẫn đến tranh chấp hợp đồng mua bán nhà dự án. Các vi phạm thường gặp của chủ đầu tư bao gồm: chậm bàn giao nhà, bàn giao nhà không đúng tiêu chuẩn, không đủ diện tích, không có giấy tờ pháp lý đầy đủ,...
- Người mua vi phạm hợp đồng: Người mua cũng có thể là bên vi phạm hợp đồng mua bán nhà dự án, chẳng hạn như chậm thanh toán tiền, không thực hiện đúng các nghĩa vụ khác theo hợp đồng.
- Yếu tố khách quan: Ngoài những nguyên nhân chủ quan từ hai bên mua bán, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà dự án cũng có thể xảy ra do những yếu tố khách quan như thiên tai, dịch bệnh,...



4. Giải pháp phòng tránh tranh chấp

- Tìm hiểu kỹ thông tin dự án: Trước khi quyết định mua nhà dự án, người mua cần tìm hiểu kỹ thông tin về chủ đầu tư, dự án,... để đảm bảo dự án có đầy đủ giấy tờ pháp lý, được cấp phép xây dựng,...
- Soát kỹ hợp đồng mua bán: Hợp đồng mua bán là văn bản pháp lý quan trọng, quy định các quyền và nghĩa vụ của hai bên mua bán. Do đó, người mua cần đọc kỹ hợp đồng, yêu cầu chủ đầu tư giải thích những điều khoản chưa rõ ràng,...
- Thanh toán đúng hạn: Người mua cần thanh toán tiền mua nhà đúng hạn theo hợp đồng. Nếu gặp khó khăn trong việc thanh toán, người mua cần thông báo cho chủ đầu tư và thỏa thuận phương án thanh toán phù hợp.
- Tuân thủ hợp đồng: Cả người mua và chủ đầu tư đều cần tuân thủ đúng các quy định của hợp đồng mua bán. Nếu một bên vi phạm hợp đồng, bên kia có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại.

5. Giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà dự án

Nếu xảy ra tranh chấp hợp đồng mua bán nhà dự án, hai bên có thể giải quyết tranh chấp thông qua các phương thức sau:

- Thỏa thuận trực tiếp: Đây là phương thức giải quyết tranh chấp nhanh chóng, thuận tiện và tiết kiệm chi phí. Tuy nhiên, để đạt được thỏa thuận, hai bên cần có thiện chí và sự linh hoạt.
- Thông qua hòa giải: Hòa giải là phương thức giải quyết tranh chấp dựa trên sự trung gian của bên thứ ba. Bên thứ ba có thể là một cá nhân, tổ chức có uy tín, kinh nghiệm trong lĩnh vực pháp luật,...
- Thông qua Trọng tài: Trọng tài là phương thức giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật. Trọng tài viên sẽ là người có thẩm quyền giải quyết tranh chấp.
- Thông qua Tòa án: Tòa án là cơ quan có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp dân sự, trong đó có tranh chấp hợp đồng mua bán nhà dự án.

6. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà dự án

Theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà là tranh chấp về hợp đồng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Cụ thể, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đối với những tranh chấp về dân sự là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án sẽ thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện.

Như vậy, Tòa án cấp huyện có thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà dự án, trừ trường hợp tranh chấp có giá trị lớn hơn 200 triệu đồng thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp tỉnh.

Thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà dự án được thực hiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.



Theo đó, thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà dự án bao gồm các bước sau:

- Bước 1: Nộp đơn khởi kiện

Người khởi kiện nộp đơn khởi kiện đến Tòa án có thẩm quyền. Đơn khởi kiện phải có các nội dung theo quy định tại Điều 168 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Bước 2: Tiếp nhận và thụ lý vụ án

Sau khi nhận được đơn khởi kiện, Tòa án có thẩm quyền sẽ tiến hành xác minh và thụ lý vụ án.

- Bước 3: Chuẩn bị xét xử

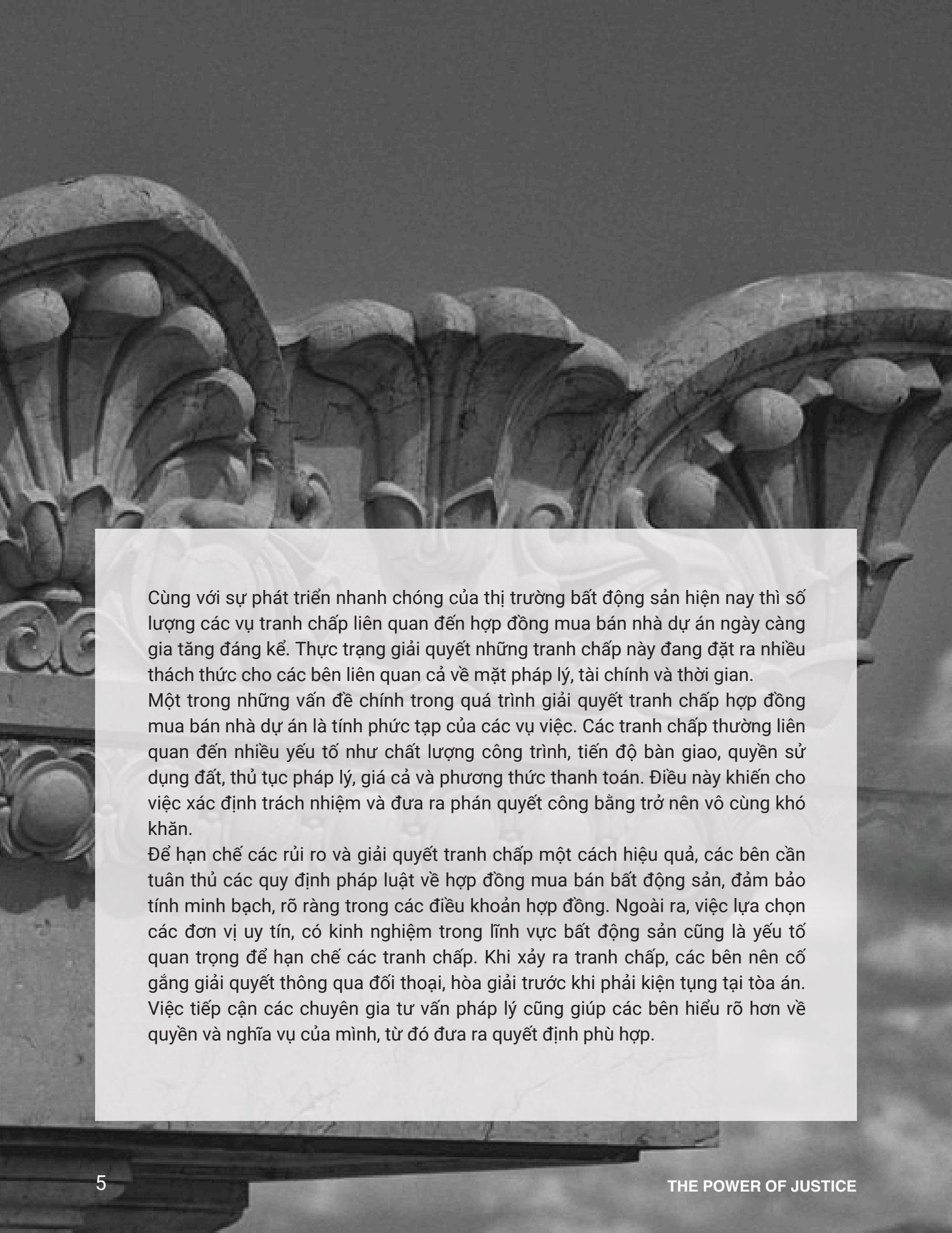
Tòa án tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ, hòa giải giữa các bên tranh chấp và tiến hành các thủ tục tố tụng khác cần thiết.

- Bước 4: Xét xử sơ thẩm

Tòa án tiến hành xét xử sơ thẩm vụ án theo quy định của pháp luật.

- Bước 5: Kháng cáo, phúc thẩm, giám đốc thẩm, tái thẩm

Các bên đương sự có quyền kháng cáo, phúc thẩm, giám đốc thẩm, tái thẩm bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.



Cùng với sự phát triển nhanh chóng của thị trường bất động sản hiện nay thì số lượng các vụ tranh chấp liên quan đến hợp đồng mua bán nhà dự án ngày càng gia tăng đáng kể. Thực trạng giải quyết những tranh chấp này đang đặt ra nhiều thách thức cho các bên liên quan cả về mặt pháp lý, tài chính và thời gian.

Một trong những vấn đề chính trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà dự án là tính phức tạp của các vụ việc. Các tranh chấp thường liên quan đến nhiều yếu tố như chất lượng công trình, tiến độ bàn giao, quyền sử dụng đất, thủ tục pháp lý, giá cả và phương thức thanh toán. Điều này khiến cho việc xác định trách nhiệm và đưa ra phán quyết công bằng trở nên vô cùng khó khăn.

Để hạn chế các rủi ro và giải quyết tranh chấp một cách hiệu quả, các bên cần tuân thủ các quy định pháp luật về hợp đồng mua bán bất động sản, đảm bảo tính minh bạch, rõ ràng trong các điều khoản hợp đồng. Ngoài ra, việc lựa chọn các đơn vị uy tín, có kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản cũng là yếu tố quan trọng để hạn chế các tranh chấp. Khi xảy ra tranh chấp, các bên nên cố gắng giải quyết thông qua đối thoại, hòa giải trước khi phải kiện tụng tại tòa án. Việc tiếp cận các chuyên gia tư vấn pháp lý cũng giúp các bên hiểu rõ hơn về quyền và nghĩa vụ của mình, từ đó đưa ra quyết định phù hợp.