

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ**



NGUYỄN THÚY QUYÊN

**PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở
THƯƠNG MẠI – THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

LUẬN VĂN THẠC SĨ NGÀNH LUẬT KINH TẾ

CẦN THƠ, NĂM 2022

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ**

NGUYỄN THÚY QUYÊN

**PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở
THƯƠNG MẠI – THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Ngành Luật Kinh tế

Mã ngành: 8380107

LUẬN VĂN THẠC SĨ NGÀNH LUẬT KINH TẾ

Người hướng dẫn khoa học: **GVCC. TS. NGUYỄN THỊ CẨM HỒNG**

CẦN THƠ, NĂM 2022

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của bản thân. Các số liệu, kết quả trình bày trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình, luận văn nào trước đây. Các thông tin tham khảo trong luận văn đều được người viết trích dẫn một cách đầy đủ và cẩn thận.

Người viết luận văn

Nguyễn Thúy Quyên

LỜI CẢM TẠ

Tôi xin chân thành cảm ơn quý Thầy, Cô Khoa Luật – Trường Đại học Nam Cần Thơ và các quý Thầy, Cô đến từ các đơn vị khác đã tham gia giảng dạy và truyền đạt cho tôi những kiến thức hữu ích chuyên ngành Luật Kinh tế để tôi có thể hoàn thành được tốt luận văn của mình. Đặc biệt, tôi xin được gửi lời cảm ơn sâu sắc đến Giảng viên cao cấp, Tiến sĩ Nguyễn Thị Cẩm Hồng, người đã chỉ dạy và chia sẻ cho tôi rất nhiều kiến thức và kinh nghiệm để tôi có đủ khả năng giải quyết các vấn đề trọng tâm mà đề tài của tôi cần làm rõ.

Trân trọng tri ân!

Người viết luận văn

Nguyễn Thúy Quyên

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

Bộ luật dân sự	: BLDS
Bộ luật tố tụng dân sự	: BLTTDS
Luật Thương mại	: LTM
Luật Doanh nghiệp	: LDN
Luật đất đai	: LDD
Luật Kinh doanh bất động sản	: LKDBĐS
Kinh doanh bất động sản	: KDBĐS
Bất động sản	: BĐS
Hợp đồng mua bán nhà ở	: HĐMBNO
Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	: GCNQSDĐ

**PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI – THỰC
TIẾN ÁP DỤNG TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**NGUYỄN THÚY QUYÊN
KHOA LUẬT**

**Luận văn Thạc sĩ ngành: Luật kinh tế, Mã số: 8380107
Người hướng dẫn: GVCC. TS Nguyễn Thị Cẩm Hồng
Năm bảo vệ: 2022**

Tóm tắt: Trải qua hơn 6 năm thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản thị trường bất động sản đã có những khởi sắc và biến chuyển đáng kể, đặc biệt là hoạt động mua bán nhà ở thương mại. Tuy nhiên, các quy định về mua bán nhà ở thương mại vẫn bộc lộ những bất cập là rào cản đối với hoạt động này, chưa đảm bảo quyền lợi của người mua. Vì vậy, việc nghiên cứu và hoàn thiện là rất cần thiết.

Từ khóa: Hợp đồng, kinh doanh nhà ở thương mại.

MỤC LỤC

LỜI MỞ ĐẦU	1
1. Lý do chọn đề tài.....	1
2. Tổng quan về các công trình nghiên cứu có liên quan đến đề tài	2
3. Mục tiêu nghiên cứu	4
4. Đối tượng nghiên cứu của đề tài.....	4
5. Phạm vi giới hạn đề tài	4
6. Phương pháp nghiên cứu.....	5
7. Kết cấu đề tài	6
CHƯƠNG 1 NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI.....	7
1.1. Tổng quan về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	7
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	7
<i>1.1.1.1 Khái niệm nhà ở thương mại</i>	<i>7</i>
<i>1.1.1.2 Phân loại nhà ở thương mại</i>	<i>8</i>
<i>1.1.1.3 Khái niệm hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....</i>	<i>11</i>
<i>1.1.1.4 Đặc điểm hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....</i>	<i>12</i>
1.1.2 Vai trò và ý nghĩa của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	14
1.2. Pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	17
1.2.1. Điều kiện mua bán nhà ở thương mại.....	17
<i>1.2.1.1 Điều kiện mua bán nhà ở thương mại có sẵn</i>	<i>17</i>
<i>1.2.1.2 Điều kiện mua bán nhà ở thương mại hình thành trong tương lai</i>	<i>20</i>
1.2.2. Nguyên tắc xác lập hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	21
1.2.3. Chủ thể xác lập hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	23
<i>1.2.3.1 Bên bán nhà ở thương mại.....</i>	<i>23</i>
<i>1.2.3.2 Bên mua nhà ở thương mại.....</i>	<i>24</i>
1.2.4. Nội dung của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại	26
<i>1.2.4.1 Đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại</i>	<i>26</i>
<i>1.2.4.2 Giá bán và phương thức thanh toán trong hợp đồng mua bán nhà ở thương mại</i>	<i>27</i>
<i>1.2.4.3 Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng mua bán nhà ở thương mại</i>	<i>28</i>
1.2.5 Hình thức và hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....	41
<i>1.2.5.1 Hình thức hợp đồng mua bán nhà ở thương mại</i>	<i>41</i>
<i>1.2.5.2 Hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....</i>	<i>43</i>
CHƯƠNG 2 THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ	46
2.1 Một số đặc điểm về thị trường nhà ở trên địa bàn thành phố Cần Thơ.....	46
2.2 Thực trạng áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại...48	48
2.2.1 Kết quả đạt được	48
<i>2.2.1.1 Về số lượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại</i>	<i>48</i>
<i>2.2.1.2 Chất lượng các hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.....</i>	<i>50</i>
2.2.2. Những vướng mắc hạn chế và nguyên nhân.....	53
<i>2.2.2.1 Hạn chế, bất cập về áp dụng pháp luật.....</i>	<i>53</i>

2.2.2.2 Hạn chế, bất cập trong các quy định của pháp luật	61
2.2.2.3 Nguyên nhân của những hạn chế, bất cập.....	68
2.3 Giải pháp hoàn thiện	69
2.3.1 Kiến nghị hoàn thiện về pháp luật	69
2.3.2 Các giải pháp nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật	74
KẾT LUẬN	77
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	79
PHỤ LỤC.....	82