

Kiểm soát hợp đồng mua bán căn hộ chung cư: Yêu cầu pháp lý trước việc chuyển đổi từ tiền kiếm sang hậu kiểm

13:25 27/10/2026

Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là giao dịch có giá trị lớn, thời gian thực hiện kéo dài và liên quan trực tiếp đến quyền lợi tài sản, nhu cầu nhà ở của người dân. Do đặc thù bên bán thường soạn thảo sẵn hợp đồng để áp dụng cho nhiều khách hàng và người mua ít có khả năng đàm phán sửa đổi, pháp luật đã quy định cơ chế kiểm soát chặt chẽ đối với loại hợp đồng này trước khi áp dụng.

Phân biệt mẫu hợp đồng do Nhà nước ban hành và hợp đồng theo mẫu do doanh nghiệp xây dựng

Theo Ủy ban Cạnh tranh quốc gia, hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đã được đưa vào Danh mục hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung từ năm 2012 theo Quyết định số 02/2012/QĐ-TTg, Quyết định số 07/2024/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ và tiếp tục thuộc diện phải đăng ký theo Thông tư số 42/2025/TT-BCT của Bộ trưởng Bộ Công Thương.

Cùng với quy định về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, pháp luật về kinh doanh bất động sản và nhà ở cũng quy định mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư bắt buộc áp dụng nhằm chuẩn hóa nội dung giao dịch. Hiện nay, hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thuộc dự án nhà ở thương mại được xây dựng trên cơ sở Mẫu la Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP; đối với nhà ở tái định cư và nhà ở xã hội, mẫu hợp đồng tương ứng được quy định tại Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

Mẫu hợp đồng do Nhà nước ban hành xác định những nội dung bắt buộc và những nội dung các bên được phép thỏa thuận khi giao kết. Trong khi đó, theo Điều 405 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng theo mẫu là hợp đồng gồm những điều khoản do một bên đưa ra theo mẫu để bên kia trả lời trong một thời gian hợp lý; nếu bên được đề nghị trả lời chấp nhận thì coi như chấp nhận toàn bộ nội dung hợp đồng theo mẫu mà bên đề nghị đã đưa ra. Trong giao dịch mua bán căn hộ chung cư, đây là bản hợp đồng được chủ đầu tư xây dựng trên cơ sở

mẫu do Nhà nước ban hành, đồng thời cụ thể hóa các nội dung được phép thỏa thuận để sử dụng cho nhiều khách hàng.

Thực tế cho thấy, mẫu hợp đồng do Nhà nước ban hành vẫn để một số nội dung cho các bên tự thỏa thuận như chế tài xử lý vi phạm, quyền và nghĩa vụ của các bên, điều kiện bàn giao căn hộ. Tuy nhiên, khi giao kết bằng hợp đồng theo mẫu, những nội dung này thường được chủ đầu tư soạn sẵn, người mua ít có khả năng thương lượng, điều chỉnh. Các điều khoản được phép thỏa thuận này có nguy cơ bị doanh nghiệp quy định theo hướng bất lợi cho người mua.

Ví dụ, trong phạm vi thỏa thuận về trách nhiệm do vi phạm hợp đồng, chủ đầu tư có thể quy định mức phạt nặng đối với người mua chậm thanh toán nhưng lại giới hạn trách nhiệm của mình khi chậm bàn giao căn hộ. Những điều khoản này được đưa vào phần nội dung do doanh nghiệp cụ thể hóa, mặc dù hợp đồng vẫn tuân thủ bố cục và các điều khoản bắt buộc của mẫu do Nhà nước ban hành. Như vậy, mẫu hợp đồng của Nhà nước chỉ chuẩn hóa khung giao dịch, còn việc kiểm soát hợp đồng theo mẫu nhằm bảo đảm tính hợp pháp đối với các điều khoản cụ thể do doanh nghiệp tự xây dựng.



Ảnh minh họa

Vai trò của cơ chế tiền kiểm thông qua đăng ký hợp đồng theo mẫu

Do hợp đồng được chủ đầu tư soạn thảo sẵn để áp dụng thống nhất, người mua căn hộ chung cư thường chỉ tiếp nhận các điều khoản mà không trực tiếp tham gia xây dựng nội dung. Sự hạn chế về thông tin, kiến thức pháp lý và khả năng thương lượng khiến người tiêu dùng khó nhận diện, đánh giá đầy đủ những rủi ro từ các điều khoản phức tạp.

Thực tiễn kiểm soát hợp đồng theo mẫu tại Bộ Công Thương trước thời điểm phân cấp cho các địa phương (ngày 01/7/2025) đã ghi nhận nhiều điều khoản gây bất lợi cho người tiêu dùng. Cụ thể, về chế tài xử lý vi phạm, hợp đồng quy định mức lãi chậm thanh toán và phạt vi phạm đối với người mua cao hơn đáng kể so với chế tài áp dụng cho chủ đầu tư khi chậm bàn giao căn hộ; hoặc cho phép chủ đầu tư chậm bàn giao trong thời gian dài mà không quy định quyền chấm dứt hợp đồng cho bên mua.

Về điều kiện bàn giao, một số hợp đồng cho phép chủ đầu tư đơn phương thay thế vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ mà thiếu tiêu chí xác định chất lượng tương đương; giới hạn người mua chỉ được kiểm tra, yêu cầu sửa chữa khiếm khuyết một lần trước khi nhận bàn giao. Về bảo hành, có hợp đồng quy định người mua phải thông báo khiếm khuyết trong thời hạn rất ngắn (như 02 ngày), nếu quá hạn thì chủ đầu tư được miễn trách nhiệm bảo hành; hoặc coi căn hộ đương nhiên đủ điều kiện bàn giao nếu người mua không đến nhận trong thời hạn do chủ đầu tư ấn định.

Những thực tế này cho thấy việc ban hành mẫu hợp đồng bắt buộc áp dụng chưa đủ để ngăn ngừa các điều khoản vi phạm phát sinh khi doanh nghiệp soạn thảo chi tiết. Cơ chế tiền kiểm thông qua đăng ký hợp đồng theo mẫu cho phép cơ quan quản lý nhà nước xem xét, yêu cầu sửa đổi các điều khoản vi phạm trước khi doanh nghiệp sử dụng để ký kết với khách hàng. Vì một hợp đồng theo mẫu được áp dụng cho nhiều người, việc loại bỏ điều khoản vi phạm ngay từ giai đoạn đăng ký sẽ giúp phòng ngừa rủi ro cho số lượng lớn người mua nhà.

Bên cạnh đó, quy định buộc công khai hợp đồng theo pháp luật về kinh doanh bất động sản tuy giúp người mua tiếp cận thông tin trước khi ký kết, nhưng hiệu quả bảo vệ vẫn phụ thuộc vào khả năng nhận diện rủi ro và đàm phán của từng cá nhân. Nếu doanh nghiệp tự xây dựng, công khai và thay đổi hợp đồng mà không qua thủ tục kiểm soát nội dung trước khi áp dụng, cơ quan quản lý nhà nước chỉ có thể phát hiện, xác minh vi phạm thông qua hậu kiểm. Khi đó, việc xác định phiên bản hợp đồng đã sử dụng, phạm vi khách hàng chịu tác động và xử lý hậu quả của hàng loạt giao dịch đã ký kết sẽ gặp nhiều khó khăn. Do đó, cơ chế tiền kiểm giúp chuyển hoạt động bảo vệ người tiêu dùng từ xử lý hậu quả sang phòng ngừa vi phạm và giảm tranh chấp phát sinh.



Sự hạn chế về thông tin, kiến thức pháp lý và khả năng thương lượng khiến người tiêu dùng khó nhận diện, đánh giá đầy đủ những rủi ro từ các điều khoản phức tạp khi giao dịch mua bán. Ảnh: Minh họa (Hình ảnh do AI tạo ra)

Hoàn thiện đồng bộ các quy định bảo vệ quyền lợi người mua nhà

Pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng hiện hành đang áp dụng ba cơ chế bổ trợ lẫn nhau để kiểm soát giao dịch mua bán căn hộ chung cư xuyên suốt từ giai đoạn soạn thảo đến khi ký kết và giải quyết tranh chấp.

Thứ nhất là kiểm soát trước khi áp dụng thông qua nghĩa vụ đăng ký hợp đồng theo mẫu. Doanh nghiệp có trách nhiệm đăng ký hợp đồng trước khi sử dụng để cơ quan quản lý nhà nước rà soát và yêu cầu loại bỏ các điều khoản trái quy định pháp luật.

Thứ hai là kiểm soát nội dung thông qua các quy định đặc thù. Bên cạnh Bộ luật Dân sự và pháp luật kinh doanh bất động sản, Điều 25 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023 quy định 15 loại điều khoản không được phép đưa vào hợp đồng giao kết với người tiêu dùng, hợp đồng theo mẫu và điều kiện giao dịch chung. Điển hình là các điều khoản hạn chế, loại trừ trách nhiệm của bên kinh doanh; hạn chế hoặc loại trừ quyền khiếu nại, khởi kiện của người tiêu dùng; cho phép doanh nghiệp đơn phương thay đổi nội dung hợp đồng hoặc quy định chế tài bất lợi hơn cho người tiêu dùng. Đây là căn cứ pháp lý để giới hạn quyền soạn thảo hợp đồng của doanh nghiệp đối với những nội dung được phép thỏa thuận.

Thứ ba là cơ chế bảo vệ đối với các hợp đồng đã được giao kết. Điểm I khoản 1 Điều 10 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023 nghiêm cấm tổ chức,

cá nhân kinh doanh quy định các điều khoản không được phép theo Điều 25 của Luật này trong hợp đồng. Kết hợp với Điều 123 và Điều 130 Bộ luật Dân sự năm 2015 về giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và vô hiệu từng phần, người tiêu dùng có quyền yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu các điều khoản vi phạm trong hợp đồng đã ký, không phụ thuộc vào việc doanh nghiệp đã đăng ký hợp đồng theo mẫu hay chưa.

Ba cơ chế trên có mối quan hệ chặt chẽ: thủ tục đăng ký giúp loại bỏ điều khoản vi phạm trước khi áp dụng; quy định về nội dung xác định giới hạn soạn thảo của doanh nghiệp; và cơ chế tư pháp giải quyết quyền lợi khi hợp đồng đã ký kết. Trong đó, việc tiền kiểm giữ vai trò trực tiếp ngăn chặn các điều khoản vi phạm được áp dụng trên diện rộng. Vì vậy, theo Ủy ban Cạnh tranh quốc gia, việc chuyển đổi từ tiền kiểm sang hậu kiểm đối với hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cần được xem xét thận trọng, gắn với việc thiết lập đầy đủ các cơ chế thay thế có hiệu quả tương ứng nhằm tránh phát sinh khoảng trống pháp lý và bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người tiêu dùng.

Thành Nam