TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Người mua nhà phải làm gì khi nhận bàn giao thực tế không đúng với mô tả của chủ đầu tư?

15:01 05/01/2021

Thời gian qua, hiện tượng các chung cư xảy ra tranh chấp ngày càng có dấu hiệu phức tạp. Nguyên nhân chính việc căn hộ là tài sản hình thành trong tương lai, và khi người dân nhận bàn giao thực tế lại không đúng với mô tả trong Hợp đồng hay quảng cáo của Chủ đầu tư. PV đã có cuộc phỏng vấn với Luật sư Phạm Duy Hà – Giám đốc Công ty Luật TNHH PDH.

Thưa luật sư, căn hộ chung cư là một tài sản lớn, và thông thường khi ký hợp đồng tài sản này chưa được thành hình mà là tài sản hình thành trong tương lai. Luật sư có lưu ý gì về mặt pháp lý đối với cả người mua nhà và cả Chủ đầu tư trong việc ký kết Hợp đồng nói trên?

Đối với chủ đầu tư: Cần nghiêm chỉnh chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai, thuế, quy hoạch, xây dựng, đầu tư, kinh doanh bất động sản…trước hết phải có đất sạch để thực hiện dự án, dự án nằm trong quy hoạch cho phép, hoàn thiện các hồ sơ pháp lý đầy đủ trước khi thực hiện. Trong quá trình thực hiện dự án có thể dẫn đến những thay đổi về tài sản, thay đổi về thiết kế, thi công cần thông báo và có sự đồng ý của người mua nhà, tránh xảy ra những tranh chấp sau này.

Đối với người mua nhà: Cần tìm hiểu kỹ thông tin về dự án, chủ đầu tư trước khi mua. Hợp đồng mua bán là căn cứ xác lập giao dịch và giải quyết mâu thuẫn nếu có. Vì vậy hợp đồng quy định chặt chẽ, đầy đủ, lường trước những tình huống có thể xảy ra nhưng trên tinh thần đúng các quy định pháp luật. Thực tế từ trước đến nay chủ đầu tư là người soạn thảo hợp đồng và người mua nhà mặc nhiên thừa nhận hợp đồng này, khi thực hiện hợp đồng nếu xảy ra tranh chấp người mua nhà ở vị thế yếu hơn vì chủ đầu tư khi soạn hợp đồng đã đưa nhiều nội dung có lợi cho mình. Hợp đồng là thỏa thuận tự nguyện giữa các bên, người mua nhà cần đưa ra các yêu cầu của mình hoặc nhờ sự trợ giúp của Luật sư.



Luật sư Phạm Duy Hà – Giám đốc Công ty Luật TNHH PDH.

Hiện tượng khi bàn giao căn hộ không đúng với Hợp đồng đã ký kết như: Thiếu diện tích, chất lượng không đảm bảo, tiện ích không được như quảng cáo, thậm chí sai lệch về mặt vị trí căn hộ… Xin Luật sư cho biết, nếu có sự thay đổi lớn về nội dung Hợp đồng, Chủ đầu tư và khách hàng có phải ký lại Hợp đồng hoặc Phụ lục hợp đồng hay không? Quy định nào của pháp luật thể hiện việc này?

Khi bàn giao căn hộ nếu sai về vị trí căn hộ, người mua nhà yêu cầu chủ đầu tư bàn giao đúng căn hộ trong hợp đồng, từ chối nhận căn hộ không đúng vị trí. Nếu chứng minh được chủ đầu tư đã bán căn hộ này trước đó cho 01 khách hàng khác thì hợp đồng mua bán sau vô hiệu và vụ việc có dấu hiệu tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

Trường hợp bàn giao căn hộ thiếu hoặc thừa diện tích. Đây là việc diễn ra rất nhiều trên thực tế do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan như cách đo thông thủy hay tim tường, thi công không đảm bảo, thay đổi thiết kế so với ban đầu…chủ đầu tư và người mua nhà nên tính đến các trường hợp này và quy định trong hợp đồng. Thông thường nếu diện tích lớn hoặc nhỏ hơn dưới 2% trên tổng diện tích căn hộ, các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng và thanh toán phần diện tích chênh này theo giá trị trong hợp đồng. Nếu diện tích lớn hoặc nhỏ hơn trên 2% tổng diện tích căn hộ, người mua nhà có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc tuyên hợp đồng vô hiệu. Luật kinh doanh BĐS không có quy

định cụ thể về việc này, đây là thỏa thuận thường được các bên quy định trong hợp đồng mua bán.

Đối với trường hợp chất lượng không đảm bảo, tiện ích không được như quảng cáo… người mua nhà có quyền yêu cầu chủ đầu tư xây dựng thêm các tiện ích như quảng cáo. Thay đổi các hạng mục công trình kém chất lượng, có chính sách bảo hành như cam kết trong hợp đồng. Đây không phải là yếu tố để có thể tuyên hợp đồng vô hiệu.

Theo quy định pháp luật hiện hành khi có bất kỳ sự thay đổi nào về tài sản thì 2 bên phải đàm phán ký lại Hợp đồng hoặc Phụ lục Hợp đồng. Tuy nhiên, rất nhiều Chủ đầu tư không làm việc này mà đặt người dân vào sự đã rồi khi bàn giao căn hộ. Luật sư có ý kiến nào về việc này? Và khách hàng cần làm gì để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của mình?

Khi có các thay đổi về tài sản như: Thế chấp tại ngân hàng, thay đổi thiết kế công năng, góp vốn liên kết, chuyển nhượng dự án, bị các tổ chức tín dụng thu hồi… Các thay đổi này thông thường không được chủ đầu tư quy định trong hợp đồng mua bán, không thông báo cho khách hàng. Họ muốn tự quyết và tránh sự can thiệp của khách hàng khi có thay đổi về tài sản. Đối với tổ chức, cá nhân có liên quan đến các thay đổi về tài sản của chủ đầu tư, họ không có trách nhiệm phải xin ý kiến hay thông báo với người mua nhà vì tài sản chưa thuộc quyền sở hữu, sử dụng của người mua nhà. Về mặt pháp luật tài sản là của chủ đầu tư.

Để bảo vệ quyền lợi của người mua nhà khi ký hợp đồng mua bán các bên đưa các nội dung này trong hợp đồng, trách nhiệm của chủ đầu tư nếu không thông báo hoặc chưa được sự đồng ý của người mua nhà nhưng tự ý thay đổi về tài sản.

Thời gian qua, không ít Chủ đầu tư đã bị khởi tố khi bán 1 căn hộ cho nhiều người. Đơn cử như việc Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an TPHCM đã khởi tố vụ án, khởi tố bị can và thi hành lệnh bắt bị can tạm giam 3 đối tượng trên để điều tra hành vi "lừa đảo chiếm đoạt tài sản", xảy ra tại dự án chung cư La Bonita. Luật sư cho biết yếu tố chính nào cấu thành tội danh trên?

Điều 174 BLHS 2015 quy định tội "lừa đảo chiếm đoạt tài sản". Các yếu tố cấu thành tội danh này.

Chủ thể thực hiện hành vi phạm tội là cá nhân từ đủ 16 tuổi trở nên và có năng lực chịu trách nhiệm về hành vi phạm tội do mình gây ra.

Khách thể tội phạm đã xâm phạm đến tài sản của người mua nhà.

Mặt khách quan của tội phạm, chủ thể thực hiện hành vi phạm tội bằng thủ đoạn gian dối bán 01 căn hộ cho nhiều khách hàng với mục đích chiếm đoạt tài sản của khách hàng.

Mặt chủ quan, chủ thể thực hiện hành vi phạm tội thực hiện hành vi với lỗi cố ý.

Để giảm thiểu tối đa tranh chấp xảy ra trong tương lai. Theo Luật sư các cơ quan chức năng cần làm gì để kiểm soát tận gốc vấn đề trên? Luật sư có lời khuyên như thế nào với khách hàng khi mua căn hộ chung cư?

Các quy định pháp luật quản lý lĩnh vực này đã có đầy đủ, không cần thiết phải ban hành thêm văn bản quản lý, tránh gây cho doanh nghiệp và người mua nhà thêm các thủ tục khác. Trong quá trình thực hiện nếu có quy định nào không hợp lý, những vấn đề phát sinh sẽ điều chỉnh cho phù hợp thực tế.

Để hạn chế tranh chấp các cơ quan chức năng phải tăng cường công tác quản lý, giám sát đối với các chủ đầu tư khi thực hiện dự án, kiên quyết xử lý khi sai phạm, tránh sai phạm nhỏ không xử lý dẫn đến sai phạm lớn không tìm được cách giải quyết gây lãng phí thời gian, thiệt hại cho người mua nhà và cả doanh nghiệp.

Đối với người mua nhà: Cần tìm hiểu kỹ thông tin về dự án, chủ đầu tư trước khi mua. Hợp đồng mua bán là căn cứ xác lập giao dịch và giải quyết mâu thuẫn nếu có. Vì vậy hợp đồng quy định chặt chẽ, đầy đủ, lường trước những tình huống có thể xảy ra nhưng trên tinh thần đúng các quy định pháp luật. Thực tế từ trước đến nay chủ đầu tư là người soạn thảo hợp đồng và người mua nhà mặc nhiên thừa nhận hợp đồng này, khi thực hiện hợp đồng nếu xảy ra tranh chấp người mua nhà ở vị thế yếu hơn vì chủ đầu tư khi soạn hợp đồng đã đưa nhiều nội dung có lợi cho mình. Hợp đồng là thỏa thuận tự nguyện giữa các bên, người mua nhà cần đưa ra các yêu cầu của mình hoặc nhờ sự trợ giúp của Luật sư.

Xin cảm ơn Luật sư!

Trúc Mai