

# Thông tin luận văn thạc sĩ của học viên Hoàng Thị Oanh

1. Họ và tên học viên: **Hoàng Thị Oanh**
2. Giới tính: Nữ
3. Ngày sinh: 08/12/1988
4. Nơi sinh: TP Nam Định
5. Quyết định công nhận học viên số: 4482/QĐ-ĐT ngày 24 tháng 12 năm 2012
6. Các thay đổi trong quá trình đào tạo: Gia hạn 01 năm (2014)
7. Tên đề tài luận văn: *Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo pháp luật Việt Nam*
8. Chuyên ngành: Luật dân sự và Tố tụng Dân sự
9. Mã số: 60 38 01 03
10. Cán bộ hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Bùi Đăng Hiếu
11. Tóm tắt các kết quả của luận văn:

Luận văn đã nghiên cứu và đi sâu vào những vấn đề lý luận cơ bản và bản chất của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Từ đó, Luận văn liên hệ với thực tiễn về việc nảy sinh các giao dịch có bản chất là giao dịch mua bán căn hộ chung cư nhưng được các bên tham gia lựa chọn các hình thức hợp đồng khác để che giấu bản chất giao dịch thực sự này. Trên cơ sở đó, luận văn đi sâu vào phân tích hai loại biến thái của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là hợp đồng góp vốn và hợp đồng ủy quyền. Đây là 2 loại hợp đồng thường được sử dụng và cũng sinh ra nhiều tranh chấp cũng như tiềm ẩn nhiều rủi ro cho người mua. Đối tượng chủ yếu của hai dạng biến thái của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này thường là căn hộ chung cư Dự án - tài sản hình thành trong tương lai bởi đây là tài sản mà pháp luật quy định khá chặt trong việc giao dịch từ thời điểm được phép ký kết cho đến số lượng căn hộ được giao dịch cho cùng 1 chủ thể. Từ những phân tích về bất cập, rủi ro và hậu quả của hai loại Hợp đồng này, luận văn đưa ra những biện

pháp khắc phục tạm thời, giúp người mua/người góp vốn có thể tránh được những rủi ro có thể phát sinh trong quá trình mua bán.

Luận văn đề cập đến thực trạng những tranh chấp chủ yếu trong các hoạt động dịch vụ tiện ích và vấn đề quản lý trong nhà chung cư hiện nay. Trong khi xu hướng mua và ở nhà chung cư đang ngày càng phát triển mạnh bởi những dịch vụ và tiện ích kèm theo thì những tranh chấp xung quanh các vấn đề tiện ích ngày càng nhiều. Trong khi đó, vấn đề quản lý nhà chung cư lại chưa được quy định chặt chẽ và chưa có các chế tài kèm theo mà trong Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thường thì các vấn đề này lại không được đề cập hoặc nếu có thì chỉ nằm gọn ở phần giải thích từ ngữ ngay Điều 1 của Hợp đồng. Luận văn đã đề cập và đưa ra những kiến nghị khắc phục phần nào tình trạng tranh chấp hiện nay tại các tòa nhà chung cư liên quan đến tiện ích và quản lý nhà chung cư như: sở hữu chung, phí dịch vụ, vấn đề bảo trì, cải tạo nhà chung cư.

12. Khả năng ứng dụng trong thực tiễn:

Luận văn là công trình khoa học có giá trị tham khảo cho những người muốn mua căn hộ chung cư hoặc tham gia đầu tư vào các Dự án Nhà chung cư nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người mua/người góp vốn, tránh được những phần nào rủi ro đáng tiếc có thể xảy ra sau khi giao dịch đã hoàn thành.

13. Những hướng nghiên cứu tiếp theo: Không

14. Các công trình đã công bố có liên quan đến luận án.

**Họ và tên học viên**

**Hoàng Thị Oanh**

### **INFORMATION ON MASTER'S THESIS**

1. Full name: **Hoang Thi Oanh**

2. Sex: Female

3. Date of birth: December 8th, 1988

4. Place of birth: Nam Dinh

5. Admission decision number: 4482/QDDT dated December 24th, 2012

6. Changes in academic process: One year extension (2014)

7. *Official thesis title: Purchase contract of condominium apartment in accordance with the laws of Vietnam.*

8. Major: Civil Law and Civil Procedure Law

9. Code: 60 38 01 03

10. Supervisor: Assoc. Prof., PhD. Bui Dang Hieu.

11. Summary of the findings of the thesis:

This thesis has studied and delved into the basic theoretical issues and the nature of the purchase contract of condominium apartment. Thence, the thesis has linked to practices related to the arising of transactions having the nature of condominium apartment purchase contract, but parties choose another form of contract to conceal the real nature of the transaction. On that basis, the thesis has deeply analyzed two transformative types of condominium apartment purchase contract: capital contribution contract and authorization contract. These two types of contracts commonly used and also generated many disputes as well as potential risks for buyers. The major object of these two types of contracts is usually the apartment of condominium project - the property form in the future, because this is the type of property which is regulated in law quite strictly on trading, from the time that the transactions is allowed to implement, to the number of apartments that is allowed to trade for the same person. Based on the analysis on inadequacies, risks and consequences of these two types of contracts, this thesis has recommended temporary remedies to help buyers/capital contributors avoid risks that may arise in the purchasing process.

The thesis has mentioned to the status of major disputes in the utility-service operations and management issues in condominiums currently. The accompanying services and utilities have promoted the trend of buying and living in a condominium apartment to grow stronger, but the disputes over utility issues also have risen more and more. Meanwhile, the management of the condominiums has not been strictly regulated and no sanctions attached, and also in the condominium apartment purchase contract, these issues are often ignored or just defined sketchily in the part of word interpretation of the article 1 of the contracts. The thesis has discussed and made recommendations to overcome

partly the status of disputes in the condominiums related to the utility and management issues, such as: common ownership, service charges, issues on maintenance and renovation of the condominium.

12. Practical applicability:

This thesis is a valuable scientific reference for those who want to buy apartments or invest in the condominium project to ensure legal rights and interests of buyers/capital contributors, partly avoid the risks may unfortunately happen after the transaction is completed.

13. Further research directions: None

14. Thesis - related publications:

**Full name**

**Hoang Thi Oanh**

(Đăng tin: Phạm Thị Vui)