



BẢO ĐẢM QUYỀN LỢI CỦA BÊN MUA TRONG HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM

Lê Thị Thìn

Trường Đại học Luật, Đại học Huế, Đường Võ Văn Kiệt, Huế, Việt Nam

* Tác giả liên hệ: **Lê Thị Thìn** <ltthin.dhl22@hueuni.edu.vn>

(Ngày nhận bài: 29-05-2024; Ngày chấp nhận đăng: 22-12-2024)

Tóm tắt: Hoạt động mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đang là một loại hình kinh doanh ngày càng phổ biến ở nước ta. Việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cũng đồng thời là hình thức huy động vốn của các doanh nghiệp bất động sản. Tuy nhiên, hiện nay khung pháp lý đối với loại hình kinh doanh này vẫn còn chưa đồng bộ và hoàn thiện dẫn đến nhiều rủi ro cho bên mua, nhất là khi tranh chấp phát sinh xảy ra hoặc bên bán vi phạm hợp đồng. Trong bài viết này, nhóm tác giả phân tích một số quy định của pháp luật hiện hành về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, chỉ ra một số bất cập, hạn chế và kiến nghị hoàn thiện pháp luật nhằm bảo đảm quyền lợi của bên mua trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Từ khóa: Nhà ở hình thành trong tương lai, hợp đồng, bên mua, bảo đảm quyền lợi

ENSURING THE INTERESTS OF THE BUYER IN FUTURE- FORMED HOUSING SALE AND PURCHASE CONTRACTS UNDER VIETNAMESE LAW

Le Thi Thin

University of Law, Hue University, Vo Van Kiet St., Hue, Vietnam

Correspondence to **Le Thi Thin** <ltthin.dhl22@hueuni.edu.vn>

(Received: May 29, 2024; Accepted: December 22, 2024)

Abstract: Housing purchase and sale activities formed in the future has become an increasingly popular type of business in Vietnam. This type of transaction is also a form of capital mobilization of real estate

enterprises. However, the current legal framework for this type of business is still not synchronized and complete, leading to many risks for buyers, especially when a dispute arises or the seller violates the contract. In this article, the authors analyze some provisions of current legislation on housing purchase and sale contracts formed in the future, point out some shortcomings, limitations and recommendations for legal improvement in order to ensure the interests of the buyer in the housing purchase and sale contract formed in the future.

Keywords: Housing formed in the future, the contract, the buyer, guarantees the interest

1. Đặt vấn đề

Nhà ở nói chung và nhà ở hình thành trong tương lai nói riêng được quy định ở nhiều văn bản pháp luật, tùy vào mỗi ngành luật mà có cách hiểu, cách tiếp cận ở những khía cạnh khác nhau: Theo quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2015, nhà ở được xác định là một loại tài sản trong nhóm bất động sản; nhà ở bao gồm nhà ở đã hình thành, chủ thể đã xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản trước hoặc tại thời điểm xác lập giao dịch và nhà ở hình thành trong tương lai¹. Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đều quy định về Nhà ở hình thành trong tương lai: Nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng. Theo đó, có thể hiểu rằng bên bán thực hiện việc giao dịch mua bán những dự án nhà ở nhằm tạo điều kiện cho người mua “đặt cọc” và thu trước của người mua một khoản tiền để phục vụ cho việc xây dựng dự án nhà ở đó. Như vậy, nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở mà tại thời điểm các bên thực hiện việc giao dịch mua bán chưa được hình thành và đưa vào sử dụng. Nhằm phát triển thị trường kinh doanh bất động sản cũng như đảm bảo nhu cầu về nhà ở của người dân, pháp luật nhiều quốc gia trên thế giới trong đó có Việt Nam cho phép xác lập, thực hiện hợp đồng mua bán đối với nhà ở hình thành thành trong tương lai. Theo quy định của Bộ luật Dân sự Việt Nam hiện hành về pháp luật hợp đồng nói chung và hợp đồng mua bán nhà ở nói riêng thì khi thực hiện giao kết hợp đồng, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, quyền của bên này là nghĩa vụ của bên kia và ngược lại. Trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, bên cạnh quyền và nghĩa vụ của các bên giao kết hợp đồng được quy định tại Bộ luật Dân sự hiện hành thì pháp luật còn quy định những quyền, nghĩa vụ mang tính chất đặc thù. Trong quá trình giao kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai ở nước ta hiện nay, quyền, lợi ích hợp pháp của bên mua thực tế chưa thật sự được đảm bảo.

2. Khái quát về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Hiện nay, chưa có văn bản luật nào quy định khái niệm cụ thể về “Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai”. Chính vì vậy, để có thể đưa ra khái niệm đối với “Hợp đồng

¹ Xem các Điều 105-108 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

mua bán nhà ở hình thành trong tương lai” cần xem xét một số yếu tố. Xét về bản chất, hợp đồng là một dạng phổ biến trong giao dịch dân sự, là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự². Bên cạnh đó, Điều 430 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó, bên bán chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua và bên mua trả tiền cho bên bán”. Khi các chủ thể tiến hành việc xác lập, thay đổi hay chấm dứt hợp đồng đều xuất phát từ nhu cầu, mong muốn đạt được của các bên đã xác lập. Hợp đồng mua bán tài sản là loại hợp đồng song vụ, người bán có trách nhiệm giao hàng theo đúng đối tượng, chủng loại, chất lượng, số lượng, thời gian, địa điểm theo đúng nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng. Đồng thời, bên mua phải có trách nhiệm thanh toán cho bên bán như đã thống nhất trong giao kết hợp đồng. Đối tượng của hợp đồng chính là tài sản; tài sản bao gồm động sản và bất động sản; bất động sản hiện có hoặc bất động sản hình thành trong tương lai; bất động sản hình thành trong tương lai bao gồm nhà ở, công trình xây dựng³.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 không đưa ra khái niệm cụ thể về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai mà chỉ quy định phân loại bất động sản đưa vào kinh doanh trong đó có tài sản hình thành trong tương lai: “Nhà ở hình thành trong tương lai,... công trình xây dựng hình thành trong tương lai”⁴ và hợp đồng kinh doanh bất động sản bao gồm: “Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng”.

Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là sự thỏa thuận giữa các bên bằng văn bản về việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Theo đó, bên bán sẽ bàn giao tài sản và chuyển quyền sở hữu nhà ở cho bên mua và bên mua phải thanh toán tiền mua nhà cho bên bán theo nội dung hai bên đã thỏa thuận mà không trái với quy định của pháp luật. Nếu như ở hợp đồng mua bán nhà ở có sẵn thì tại thời điểm thực hiện việc mua bán, nhà ở đã được hình thành, bên bán đã xác lập quyền sở hữu, các bên thực hiện việc mua bán có quyền đánh giá trực tiếp giá trị của nhà ở và đi đến thỏa thuận, định đoạt ý chí của mình thì đối với giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, đối tượng của hợp đồng là nhà ở chưa tồn tại trên thực tế. Tại thời điểm thực hiện việc mua bán, nhà ở chưa được hình thành, mọi thông tin từ nhà ở chỉ được bên bán cung cấp thông qua hệ thống các thông số trên mặt “giấy tờ”. Chính vì vậy, nhà ở hình thành trong tương lai là đối tượng của hợp đồng mua bán khi có các điều kiện được quy định cụ thể tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Đối với trách nhiệm của bên mua nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện việc thanh toán nhiều lần và phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng đối với hợp đồng “mua bán” và không vượt quá

² Điều 385 Bộ luật Dân sự năm 2015.

³ Khoản 5 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

⁴ Khoản 1,2 Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

50% giá trị hợp đồng đối với hợp đồng “thuê mua”. Bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng khi bên mua “chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”⁵.

3. Một số bất cập, hạn chế của pháp luật Việt Nam về bảo đảm quyền lợi của bên mua trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

3.1. Quyền được bên bán cung cấp thông tin và giấy tờ pháp lý của nhà ở hình thành trong tương lai được phép mua bán

Trong hợp đồng mua bán tài sản, đối tượng của hợp đồng phải là tài sản theo quy định tại Bộ luật Dân sự hiện hành và tài sản đó thuộc sở hữu của bên bán hoặc người bán có quyền bán. Theo đó, bên bán trong kinh doanh bất động sản chính là các chủ đầu tư dự án bất động sản theo quy định tại Điều 09 của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành. Khi tiến hành giao kết hợp đồng, bên bán có trách nhiệm cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan tới tài sản như thông tin về dự án bất động sản; thông tin mô tả về tài sản, chất lượng, giá trị, công năng,... của tài sản và các thông tin pháp lý về tài sản nhằm thực hiện nghĩa vụ đối với quyền được cung cấp thông tin của người mua. Từ đó, người mua có những đánh giá, nhận định của họ và đi đến thực hiện các thỏa thuận và định đoạt ý chí trong việc mua hay không mua tài sản.

Đối với tài sản là nhà ở hình thành trong tương lai thì nhà ở tại thời điểm giao kết hợp đồng chưa hình thành. Chính vì vậy, các thông tin mà bên mua nhận được về nhà ở đang nằm trên các bản vẽ thiết kế, các giấy phép xây dựng và các thông tin này do chủ đầu tư cung cấp. Chủ đầu tư có trách nhiệm chứng minh điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai mà họ đưa vào kinh doanh đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Cụ thể:

Một là, thông tin về dự án bất động sản. Như đã trình bày, việc mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là việc xác lập quan hệ mua bán đối với tài sản chưa có sẵn. Chính vì vậy, các chủ đầu tư là bên bán, cho thuê mua các bất động sản hình thành trong tương lai phải cung cấp được các thông tin về dự án. Thông tin về dự án bao gồm đầy đủ các nội dung theo thứ tự sau: “(i) Quyết định, chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư dự án bất động sản; (ii) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; (iii) Thông tin về quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; (iv) Hợp đồng mẫu được sử dụng để ký kết trong giao dịch kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật này”⁶. Như vậy, Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 đã có những quy định “siết chặt” hơn về

⁵ Xem thêm Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

⁶ Xem thêm Khoản 2 Điều 06 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

điều kiện để một doanh nghiệp có đủ cơ sở pháp lý tiến hành các hoạt động kinh doanh bất động sản, tránh trường hợp các doanh nghiệp “tự ý phân lô, bán nền” như trước đây.

Hai là, thông tin về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai: loại bất động sản, vị trí, quy mô, tiến độ, công năng, thiết kế xây dựng, giấy phép xây dựng⁷. Bên cạnh đó, để nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh thì bên bán cần phải cung cấp được các thông tin về bất động sản như: Giấy phép xây dựng hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng (nếu phải xin giấy phép); Thông báo khởi công xây dựng và hồ sơ thiết kế xây dựng (đối với trường hợp không phải có giấy phép xây dựng); Giấy tờ nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng theo tiến độ của dự án...

Bên cạnh thông tin về dự án, thông tin về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì trước khi bán chủ đầu tư dự án phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về việc nhà đủ điều kiện được bán, cho thuê. Với điều kiện này, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có quy định bổ sung chi tiết hơn so với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Cụ thể, Nhà nước vẫn quy định về thời hạn 15 ngày kể từ ngày thông báo. Tuy nhiên, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì quy định rằng trong 15 ngày đó, cơ quan nhà nước có trách nhiệm trả lời cho chủ đầu tư về điều kiện mở bán thì Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có bổ sung thêm quy định về trách nhiệm “*kiểm tra*”: “Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo... có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà ở đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do”⁸.

Có thể nói, quy định của pháp luật nước ta về điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đã chặt chẽ, phù hợp. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã khắc phục được và quy định chi tiết hơn về thông tin, điều kiện bất động sản được đưa vào kinh doanh, đối với bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai nói riêng được gắn liền với trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư. Tuy nhiên, quy định về việc trách nhiệm cung cấp thông tin về dự án và các thông tin về bất động sản nói trên thì điều kiện tiên quyết đó là việc chấp thuận cho kinh doanh của cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh có thẩm quyền. Đối với quy định trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp nhận, kiểm tra và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư, nhóm tác giả cho rằng thời hạn này khá ngắn và gây khó khăn cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bởi lẽ, khi tiến hành xác minh các thông tin về bất động sản và đặc biệt là bất động sản hình thành trong tương lai thì cần có nhiều thông tin và thường phức tạp hơn.

3.2. Quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã cho thấy việc siết chặt quy định về cấp dự án, đầu tư, kinh doanh bất động sản nhằm mục đích nâng cao bảo vệ quyền lợi của khách hàng

⁷ Xem thêm Khoản 3 Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

⁸ Xem thêm Khoản 4 Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

là bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng. Tuy nhiên, đối với quy định tại Khoản 4 Điều 17 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 vẫn chưa thật sự chặt chẽ. Cụ thể: chủ đầu tư dự án “không được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản”. Việc chủ đầu tư không được ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác thực hiện các loại hợp đồng trên là dễ hiểu nhưng thực tế hiện nay cho thấy, nghĩa vụ cung cấp các thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai được phép đưa vào kinh doanh, mua bán như trên không hoàn toàn đảm bảo được quyền lợi của bên mua. Bởi lẽ, bên cạnh điều kiện mở bán chính thức các dự án bất động sản nói chung thì hiện nay pháp luật nước ta còn cho phép các hình thức huy động vốn bằng cách thức như: ký kết hợp đồng góp vốn đầu tư hạ tầng; hợp đồng hứa mua hứa bán; hợp đồng đặt cọc giữ chỗ; hợp đồng hợp tác kinh doanh... Các loại hợp đồng trên được ký kết giữa chủ đầu tư và bên mua nhà. Chính vì vậy, không phải chờ đến khi đủ điều kiện giấy tờ, thủ tục pháp lý nói trên chủ đầu tư mới được bán căn hộ, huy động vốn để xây dựng các bất động sản hình thành trong tương lai mà thông qua các loại hợp đồng trên, các chủ đầu tư thực tế đã “lách” được điều kiện mở bán mà Luật Kinh doanh bất động sản đã quy định để huy động được dòng tiền mua nhà ở hình thành trong tương lai của khách hàng⁹. Trong khi tại thời điểm ký kết các loại hợp đồng này thì các thông tin pháp lý về điều kiện mở bán chưa đầy đủ nhưng do nhu cầu nhà ở của người dân hoặc với mục đích đầu tư sinh lợi thông qua việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Bên mua đã chủ động thực hiện việc chuyển tiền mua nhà thông qua các cách thức thực hiện hợp đồng không phải là hợp đồng mua bán nhà ở¹⁰. Thông qua các chiến lược truyền thông và đặc biệt là vai trò của những “môi giới bất động sản” người mua đã sớm tin tưởng và tham gia giao kết các hợp đồng nhằm huy động vốn nói trên.

Thực tiễn cho thấy, đối với các chủ đầu tư uy tín, việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đã diễn ra đúng theo tiến độ và thỏa thuận đã cam kết. Nhưng trên thực tế, phần lớn các chủ đầu tư đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình như: chậm tiến độ bàn giao nhà theo thỏa thuận; sử dụng dòng tiền đã huy động được từ người mua không đúng mục đích; dự án không đủ điều kiện mở bán; dẫn đến có nhiều tranh chấp về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đã xảy ra, bên mua nhà đã chuyển cho bên bán một số tiền nhất định nhưng quyền lợi của họ không được bên bán thực hiện đúng nghĩa vụ.

3.3. Quy định về nghĩa vụ thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

⁹ Hương Giang, “Bộ trưởng Xây dựng: “Có chủ đầu tư “lách luật” ký hợp đồng đặt cọc thu tiền khi chưa đủ điều kiện bán nhà””, truy cập tại: <https://thanhtra.com.vn/kinh-te/bat-dong-san/bo-truong-xay-dung-co-chu-dau-tu-lach-luat-ky-hop-dong-dat-coc-thu-tien-khi-chua-du-dieu-kien-ban-nha-209257.html>, truy cập ngày 10/9/2023.

¹⁰ Tiến Long – Bảo Ngọc – Ngọc Hiến (2023), *Hướng tới thị trường bất động sản lành mạnh: cần bảo vệ quyền lợi người mua nhà*, truy cập tại: <https://tuoitre.vn/huong-toi-thi-truong-bat-dong-san-lanh-manh-can-bao-ve-nguoi-mua-nha-20230421091506739.htm>, truy cập ngày 20/8/2023.

Nếu như Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đưa ra quy định về việc thanh toán đối với hoạt động mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai là đưa ra quy định chung cho hợp đồng mua bán và thuê mua thì Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã quy định điều kiện thanh toán trong hợp đồng mua và thuê mua có sự khác nhau:

Việc thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, trường hợp bên bán là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Trường hợp bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua. Tương tự như hợp đồng mua bán nhà ở. Tuy nhiên, đối với hợp đồng thuê mua thì ở những lần thanh toán tiếp theo (sau thanh toán lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng) không quá 50% giá trị hợp đồng thuê mua và số tiền còn lại được tính thành tiền thuê để trả cho bên cho thuê. Tác giả cho rằng, việc tách bạch điều kiện thanh toán theo hai nhóm hợp đồng như vậy là điểm tiến bộ của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 so với văn bản luật năm 2014.

Quy định việc thanh toán nhà ở hình thành trong tương lai nói trên của pháp luật kinh doanh bất động sản với mục đích bảo đảm quyền lợi của khách hàng là người mua nhà đồng thời vừa hỗ trợ cách thức huy động vốn cho chủ đầu tư nhằm đảm bảo quá trình xây dựng nhưng cũng đồng thời là trách nhiệm thực hiện đúng tiến độ của chủ đầu tư. Qua thực tiễn thực hiện các hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, khách hàng là người mua thông thường thực hiện đúng thỏa thuận thanh toán hợp đồng nhưng bên chủ đầu tư không thực hiện đúng thỏa thuận dẫn đến gây ra rủi ro cho bên mua. Thực tế cho thấy đã không ít trường hợp người dân tố giác hành vi phạm tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản khi bên mua trả đủ tiền cho chủ đầu tư kinh doanh bất động sản nhưng chủ đầu tư chiếm dụng tiền của khách hàng rồi bỏ trốn. Là trường hợp, các chủ đầu tư làm ăn không chính thống tạo dựng các “*dự án ma*” nhằm mục đích chiếm đoạt tiền của nhiều khách hàng dẫn đến bên mua mất tiền nhưng không có nhà để ở; trường hợp chủ đầu tư được cấp phép đầy đủ liên quan tới việc xây dựng và mở bán nhà ở hình thành trong tương lai nhưng sau khi đã nhận được tiền thanh toán của bên mua thì đã không sử dụng đúng mục đích tiền mua nhà hoặc không tiếp tục đầu tư, xây dựng hình thành nhà ở dẫn đến việc bên mua, thuê mua bỏ tiền mua nhà, thuê nhà nhưng không có nhà được bàn giao theo thỏa thuận mà bên bán đã cam kết điều này dẫn đến việc suy giảm dòng tiền, mất khả năng sinh lời dòng tiền của bên mua hoặc trường hợp chủ đầu tư xây dựng sai phép dẫn đến việc không hoàn thành tiến độ theo đúng cam kết. Hiện nay, chưa có

chế tài giám sát cũng như xử lý trong trường hợp chủ đầu tư sử dụng tiền sai mục đích đối với những trường hợp trên.

Bên cạnh đó, Khoản 3 Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 vẫn giữ nguyên quy định đối với điều kiện thanh toán trong trường hợp bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê không được thu quá 95% giá trị hợp đồng. Theo đó, bên mua nhà, thuê nhà đã thanh toán 95% tiền mua nhà và đã được chủ đầu tư bàn giao nhà để ở một thời gian nhưng vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do chủ đầu tư không làm các thủ tục cho người mua nhà để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê. Quy định này đã cho thấy, nhiều người đã được ở trong chính nhà của mình nhưng thực tế họ chưa được nhà nước thừa nhận quyền sở hữu, sử dụng. Nhiều hộ gia đình, cá nhân đã gặp rất nhiều khó khăn liên quan đến vấn đề đời sống như: họ có nhu cầu chuyển nhượng, bán nhà ở; nhu cầu thế chấp vay vốn ngân hàng; không thể thực hiện được vì họ chưa có giấy chứng nhận hợp pháp.

3.4. Quy định của pháp luật về bảo lãnh trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Bảo lãnh trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là sự thỏa thuận giữa bên bảo lãnh và nhà đầu tư kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản. Theo đó, bên nhận bảo lãnh có trách nhiệm thực hiện các trách nhiệm của nhà đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai (Bên được bảo lãnh) đối với khách hàng là người mua nhà ở hình thành trong tương lai trong trường hợp bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện được các nghĩa vụ của mình¹¹. Quy định về bảo lãnh như trên nhằm mục đích bảo vệ được quyền lợi cho bên mua nhà trong các trường hợp rủi ro do bên được bảo lãnh vi phạm, đồng thời tránh được những dự án “ảo” được lập ra.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định trước khi mở bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, ngoài những điều kiện được quy định tại Điều 24 về điều kiện mở bán còn phải có điều kiện mang tính chất quyết định đó là chủ đầu tư dự án phải ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài chấp thuận bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai. Có thể thấy, so với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì chủ thể bảo lãnh ở Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 mở rộng hơn. Cụ thể: Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 chỉ giới hạn ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh do ngân hàng nhà nước công bố mới có thể thực hiện bảo lãnh thì Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định thêm, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam cũng có thể thực

¹¹ Châu Thị Khánh Vân, Bảo vệ quyền lợi của người mua, người thuê mua khi bảo lãnh mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, số 7 (359)- tháng 4/2018.

hiện việc bảo lãnh. Với việc mở rộng chủ thể này sẽ phù hợp với hệ thống quy định về bất động sản theo quy định của pháp luật hiện hành và mở rộng thương mại hoá hội nhập quốc tế.

Đối với phạm vi, điều kiện, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận (bên bảo lãnh và bên được bảo lãnh) nhưng phải bảo đảm thực hiện trách nhiệm của bên bảo lãnh. Bảo lãnh là một giao dịch dân sự, vì vậy, bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai cũng chính là các thỏa thuận dân sự của các bên. Các thỏa thuận trong hợp đồng bảo lãnh có giá trị pháp lý ràng buộc đối với các bên. Khi ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư có trách nhiệm gửi chứng thư bảo lãnh nói trên cho bên mua nhằm giúp bên mua nắm được thông tin về trách nhiệm bảo lãnh đối với dự án để người mua được yên tâm trong quá trình mua nhà hay thuê mua nhà. Bên cạnh các điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng bảo lãnh thì phí bảo lãnh là điều khoản không thể thiếu. Như đã trình bày, mức phí bảo lãnh (khoản phí bên được bảo lãnh phải trả cho bên bảo lãnh). Nhưng hiện nay, bằng việc đẩy giá nhà lên cao hơn so với giá trị thực tế của ngôi nhà, nhà đầu tư đã “ngầm” chuyển trách nhiệm chi trả tiền phí bảo lãnh này cho bên mua nhằm giảm được trách nhiệm chi trả phí bảo lãnh cho ngân hàng. Chính vì vậy, khi nhà đầu tư chậm tiến độ giao nhà hoặc thiếu minh bạch trong quá trình sử dụng tiền trả trước của khách hàng, làm gây quá trình xây dựng đối với dự án dẫn đến bên mua, thuê mua phải chịu nhiều thiệt hại khi họ phải bỏ ra một giá trị tiền lớn.

Một trong những điểm cần lưu ý đối với hợp đồng bảo lãnh trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đó là phạm vi bảo lãnh. Pháp luật về bảo lãnh trong mua bán nhà ở hình thành trong tương quy định chung chung về bảo lãnh theo quy định của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, đối với bảo lãnh cho việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai mang tính chất đặc thù. Đối tượng để được bảo lãnh cho việc đảm bảo thực hiện nghĩa vụ hợp đồng là nhà ở mà tại thời điểm thực hiện việc mua bán chưa hình thành. Tại Khoản 2 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định: *“Hợp đồng bảo lãnh có thời hạn cho đến khi nhà ở được bàn giao cho bên mua, bên thuê mua”*. Quy định này được hiểu là việc bảo lãnh sẽ chấm dứt khi bên mua nhận được nhà. Tuy nhiên, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 không quy định rõ nhà đủ điều kiện bàn giao cho bên mua là nhà đã xây xong phần thô hay đã được hoàn thiện. Nếu trong trường hợp phạm vi bảo lãnh giữa ngân hàng và chủ đầu tư được xác định hoàn thành việc bảo lãnh khi nhà xây dựng xong phần thô. Trong khi thông thường bên mua nhà luôn cho rằng việc bảo lãnh sẽ được tiến hành cho tới khi họ nhận được nhà hoàn thiện để vào ở, nếu như bảo lãnh đến giai đoạn nhà xây xong phần thô sẽ dẫn đến việc chủ đầu tư sử dụng dòng tiền của bên mua để đầu tư các dự án, công trình khác hoặc mục đích khác. Điều này đã dẫn đến thực tế cho thấy nhiều dự án với các tòa nhà đã được xây dựng xong phần thô nhưng mãi chưa được hoàn thiện và bên mua chưa thể nhận được nhà. Trong khi trách nhiệm bảo lãnh của ngân hàng đối với bên nhận bảo lãnh đã không còn.

Ở nội dung này, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã không quy định về thời điểm chấm dứt bảo lãnh mà bổ sung thêm về thời điểm làm phát sinh trách nhiệm bảo lãnh là

“Nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư *không* bàn giao nhà ở theo cam kết với bên mua, thuê mua trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai bao gồm số tiền chủ đầu tư đã nhận ứng trước từ bên mua, thuê mua và khoản tiền khác (nếu có) theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã ký mà chủ đầu tư có nghĩa vụ phải trả cho bên mua, thuê mua khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết”. Tương tự, đối với chứng thư bảo lãnh được chủ đầu tư cung cấp cho bên mua, thuê mua cũng không quy định rõ nội dung, tiến độ được bảo lãnh, thời hạn bảo lãnh. Chính vì vậy bên mua, thuê mua không nắm rõ được các thông tin về hợp đồng bảo lãnh giữa bên bảo lãnh và bên nhận bảo lãnh để cân nhắc việc giao kết hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

4. Một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật Việt Nam về bảo đảm quyền lợi của bên mua nhà ở hình thành trong tương lai

Thứ nhất, hoàn thiện quy định về tính minh bạch đối với các nội dung liên quan đến thông tin của dự án bất động sản hình thành trong tương lai. Nhà nước cần tăng cường giám sát tính minh bạch trong việc xin cấp phép dự án cũng như quá trình đầu tư xây dựng các dự án nhà ở của các chủ đầu tư nhằm đảm bảo nguồn thông tin pháp lý về nhà ở hình thành trong tương lai cho bên mua. Trong trường hợp các chủ đầu tư thiếu tính minh bạch hoặc đã có nhiều sai phạm trong đầu tư thì cần hạn chế việc cấp giấy phép xây dựng các dự án. Nhằm hỗ trợ người dân trong việc tìm hiểu thông tin về các dự án đủ điều kiện mở bán, các Sở xây dựng trên các tỉnh thành trên cả nước cần thống nhất xây dựng các mục trang thông tin điện tử của Sở, trong đó có mục “*tra cứu thông tin dự án, hạng mục đầu tư*”. Theo đó, Sở xây dựng có nhiệm vụ cập nhật hệ thống các hạng mục đầu tư và các dự án về bất động sản được phép mở bán trên địa bàn. Với mục tra cứu này sẽ góp phần công khai, minh bạch trong việc cung cấp hệ thống các thông tin về các dự án mà người dân có thể cân nhắc trong việc mua nhà và thanh toán tiền. Tránh trường hợp người mua nhà đối với các dự án chưa đủ điều kiện hoặc trường hợp bị lừa thông qua cách thức huy động vốn của các nhà đầu tư thiếu uy tín, trách nhiệm.

Cần điều chỉnh quy định về thời hạn tại Khoản 4 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 theo hướng tăng thời hạn từ 15 ngày lên 20 ngày. Với việc tăng thời hạn như trên nhằm tạo điều kiện để cơ quan có thẩm quyền xác minh, tìm hiểu các thông tin và giấy tờ, hồ sơ liên quan trước khi cấp phản hồi cho chủ đầu tư về việc chấp thuận yêu cầu có hay không.

Thứ hai, pháp luật kinh doanh bất động sản cần hướng tới xây dựng quy định pháp luật theo hướng hạn chế việc thực hiện các loại hợp đồng huy động vốn nhằm mục đích mua bán nhà ở hình thành trong tương lai như hiện nay. Theo đó, cần hạn chế quyền mua nhà ở hình thành trong tương lai của người mua đối với các cá nhân, tổ chức đã tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh, hứa mua hứa bán, đặt cọc giữ chỗ... Theo đó, cần bổ sung thêm Khoản 6 Điều 23

quy định nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 theo hướng: “Đối với các dự án chưa đủ điều kiện quy định tại Khoản 1,2 điều này mà các chủ đầu tư đã tiến hành huy động vốn thông qua việc ký kết các hợp đồng không phải là hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì các hợp đồng đó bị tuyên vô hiệu”.

Với quy định trên sẽ hạn chế việc “lách” luật để bán nhà ở hình thành trong tương lai của các chủ đầu tư, đồng thời về phía người mua, nắm được hậu quả pháp lý của việc ký kết hợp đồng để nhằm đảm bảo quyền lợi của mình.

Thứ ba, pháp luật kinh doanh bất động sản cần quy định điều chỉnh liên quan tới điều khoản thanh toán tại Khoản 3 Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản theo hướng giảm mức thanh toán giá trị hợp đồng từ 95% xuống 90% nhằm tăng cường trách nhiệm tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua đối với chủ đầu tư. Để 10% giá trị tiền thanh toán hợp đồng còn lại, chủ đầu tư muốn nhận được đủ số tiền giá trị hợp đồng thì phải có trách nhiệm đối với việc thực hiện theo quy định của pháp luật trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng cho bên mua. Tránh trường hợp, chủ đầu tư đã nhận được phần lớn tiền từ khách hàng và “bỏ ngó” quyền lợi của bên mua.

Thứ tư, nhằm nâng cao vai trò của hoạt động bảo lãnh đối với các dự án kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai. Bảo vệ được quyền lợi chính đáng của bên mua. Tác giả cho rằng: Tại Khoản 5 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 cần quy định bổ sung cụ thể mức phí bảo lãnh tối thiểu trong hợp đồng bảo lãnh giữa ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh và chủ đầu tư. Theo đó, cần bổ sung tại Khoản 5 như sau: “Phạm vi, điều kiện, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận nhưng mức phí tối thiểu là 2% giá trị hợp đồng được bảo lãnh và phải bảo đảm thực hiện trách nhiệm của bên bảo lãnh quy định tại Khoản 3 Điều này và phải được lập thành hợp đồng. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua”.

Nhằm đảm bảo quyền lợi chính đáng của bên mua, trong hồ sơ thông tin khai về bất động sản mà chủ đầu tư cung cấp cho khách hàng thì phải bao gồm hợp đồng thoả thuận cụ thể các điều khoản về bảo lãnh giữa các bên thực hiện việc bảo lãnh để khách hàng biết được các quyền lợi chính đáng của mình. Theo đó, trách nhiệm bảo lãnh phải được thực hiện cho đến khi bên mua, thuê mua nhận được nhà hoàn chỉnh. Quy định này sẽ góp phần hạn chế được việc bảo lãnh chấm dứt giữa chừng khi nhà chưa được xây xong trong khi bên mua, thuê mua đã bỏ ra một khoản tiền để đầu tư mà khoản tiền đó không sinh lời, không mang lại lợi ích chính đáng như mong muốn của họ.

Thứ năm, tăng cường trách nhiệm của quản lý nhà nước cấp phép xây dựng đối với các công trình. Bên cạnh những giải pháp nói trên, cần tăng cường vai trò, nhiệm vụ của cơ quan

quản lý nhà nước trong quá trình cấp phép các giấy tờ liên quan tới xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai, cần tạo cơ chế chủ động giám sát quá trình, tiến độ xây dựng dự án nhằm có các chế tài phù hợp góp phần bảo vệ được bên mua, đồng thời hạn chế được các hành vi thiếu minh bạch trong việc sử dụng vốn đầu tư.

5. Kết luận

Có thể thấy, pháp luật kinh doanh bất động sản đã có các quy định đối với việc thực hiện hợp đồng kinh doanh bất động sản nói chung và hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai nói riêng. Nhưng trên thực tế hiện nay cho thấy, do đối tượng của hợp đồng là nhà ở hình thành trong tương lai, bên mua thực hiện các nghĩa vụ đối với bên bán trong khi tài sản mà bên mua nhận được đang ở “tương lai” nên tồn tại nhiều rủi ro cho bên mua. Vì vậy, pháp luật nước ta cần có những quy định điều chỉnh phù hợp nhằm bảo vệ được quyền lợi chính đáng của bên mua nhà, góp phần phát triển thị trường kinh doanh bất động sản nói chung và bất động sản hình thành trong tương lai theo hướng minh bạch trong pháp lý, ổn định thị trường bất động sản.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc hội, Bộ luật Dân sự năm 2015.
2. Quốc hội, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.
3. Quốc hội, Luật Xây dựng năm 2014, sửa đổi, bổ sung năm 2020.
4. Quốc hội, Luật Nhà ở năm 2014.
5. Nguyễn Quang Tuyền, “*Bình luận khoa học luật Kinh doanh bất động sản (hiện hành) Sửa đổi bổ sung năm 2020*”, Nxb: Chính trị Quốc gia Sự thật, năm 2020, tr 210.
6. Hương Giang, “*Bộ trưởng Xây dựng: “Có chủ đầu tư “lách luật” ký hợp đồng đặt cọc thu tiền khi chưa đủ điều kiện bán nhà”*”, truy cập tại: <https://thanhtra.com.vn/kinh-te/bat-dong-san/bo-truong-xay-dung-co-chu-dau-tu-lach-luat-ky-hop-dong-dat-coc-thu-tien-khi-chua-du-dieu-kien-ban-nha-209257.html>, truy cập ngày 10/9/2023.
7. Tiến Long – Bảo Ngọc – Ngọc Hiền (2023), “*Hướng tới thị trường bất động sản lành mạnh: cần bảo vệ quyền lợi người mua nhà*”, truy cập tại: <https://tuoitre.vn/huong-toi-thi-truong-bat-dong-san-lanh-manh-can-bao-ve-nguoi-mua-nha-20230421091506739.htm>, truy cập ngày 20/8/2023.

8. Châu Thị Khánh Vân, “Bảo vệ quyền lợi của người mua, người thuê mua khi bảo lãnh mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai”, *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, số 7 (359)-tháng 4/2018.