

ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



ĐẶNG PHƯỚC VĨNH

**PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN  
VÀ THỰC TIỄN TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số: 838 01 07

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

ĐÀ NẴNG, năm 2021

Công trình được hoàn thành tại:  
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Hồ Nhân Ái**

Phản biện 1: .....

Phản biện 2: .....

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn thạc  
sĩ học tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng ..... năm.....

**Trường Đại học Luật, Đại học Huế**

## MỤC LỤC

<b>PHẦN MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài.....	1
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	3
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	3
6. Những đóng góp mới của đề tài .....	4
7. Kết cấu của đề tài .....	5
<b>Chương 1. CƠ SỞ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. Tổng quan về kinh doanh bất động sản .....</b>	<b>5</b>
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm, phân loại bất động sản .....	5
1.1.2. Khái niệm, đặc điểm, phân loại kinh doanh bất động sản .....	6
<b>1.2. Khái quát pháp luật về kinh doanh bất động sản.....</b>	<b>7</b>
1.2.1. Khái niệm, đặc điểm pháp luật về kinh doanh bất động sản .....	7
1.2.2. Khung pháp luật điều chỉnh về kinh doanh bất động sản .....	8
1.2.3. Các nguyên tắc kinh doanh bất động sản.....	8
1.2.4. Nội dung cơ bản của pháp luật về kinh doanh bất động sản.....	8
1.2.5. Những yêu cầu đặt ra đối với pháp luật về kinh doanh bất động sản .....	8
Tiểu kết Chương 1.....	9
<b>Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG.....</b>	<b>10</b>
<b>2.1. Thực trạng pháp luật về kinh doanh bất động sản.....</b>	<b>10</b>
2.1.1. Quy định pháp luật về chủ thể kinh doanh bất động sản .....	10
2.1.2. Quy định pháp luật về bất động sản được đưa vào kinh doanh.....	10
2.1.3. Quy định pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	12
2.1.4. Quy định pháp luật về đầu tư kinh doanh bất động sản.....	14
2.1.5. Quy định pháp luật về vi phạm và xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản.....	15
2.1.6. Đánh giá thực trạng quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản.....	17
<b>2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản tại thành phố Đà Nẵng .....</b>	<b>18</b>
2.2.1. Những kết quả đạt được .....	18
2.2.2. Những tồn tại, hạn chế .....	18
2.2.3. Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế .....	19
Tiểu kết Chương 2.....	19
<b>Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ MỘT SỐ GIẢI PHÁP GÓP PHẦN HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG.....</b>	<b>20</b>
<b>3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản .....</b>	<b>20</b>
3.1.1. Sự cần thiết hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản .....	20

3.1.2. Định hướng hoàn thiện pháp luật kinh doanh bất động sản.....	20
<b>3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản .....</b>	<b>22</b>
3.2.1. Hoàn thiện pháp luật về chủ thể kinh doanh bất động sản.....	22
3.2.2. Hoàn thiện pháp luật về các nguyên tắc trong hoạt động kinh doanh bất động sản.....	22
3.2.3. Hoàn thiện pháp luật về giao dịch kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai .....	22
3.2.4. Hoàn thiện pháp luật về vi phạm và xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản.....	22
<b>3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản tại thành phố Đà Nẵng.....</b>	<b>23</b>
3.3.1. Giải pháp đối với cơ quan quản lý Nhà nước.....	23
3.3.2. Giải pháp đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.....	23
Tiểu kết Chương 3 .....	24
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>24</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>	

## PHẦN MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Kinh doanh bất động sản (KDBĐS) là một hoạt động kinh doanh có những đặc thù nhất định. Hoạt động KDBĐS có ảnh hưởng lớn đến sự phát triển kinh tế-xã hội của mỗi quốc gia. Do đó, sự tham gia của Nhà nước vào thị trường bất động sản (TTBĐS) thông qua yếu tố pháp luật sẽ làm cho thị trường BĐS an toàn và ổn định hơn. Có thể nói, Luật KDBĐS 2014 đã xây dựng một hành lang pháp lý tương đối vững chắc giúp cho các chủ thể dễ dàng hơn trong việc thực hiện KDBĐS. Tuy nhiên, so với các lĩnh vực khác, pháp luật về KDBĐS được hình thành tương đối muộn, có thể nói đây là lĩnh vực pháp luật còn non trẻ và đang trong quá trình hoàn thiện. Thực tiễn thi hành cho thấy vẫn còn thiếu các quy định cụ thể điều chỉnh một số vấn đề cốt lõi trong hoạt động KDBĐS. Đồng thời, việc thi hành các quy định pháp luật trong lĩnh vực này trên thực tế cũng gặp rất nhiều khó khăn, các cơ quan quản lý Nhà nước thường đối mặt với nhiều lúng túng khi giải quyết những tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực này. Gần đây, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23 tháng 4 năm 2019 về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh nhằm chỉ đạo các cơ quan, ban ngành tiếp tục giải quyết các vấn đề liên quan đến thị trường bất động sản và hướng đến xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật về thị trường bất động sản. Trong đó có nhu cầu tiếp tục hoàn thiện các quy định liên quan đến KDBĐS.

Trong những năm trở lại đây, Đà Nẵng là một trong những địa phương có các hoạt động KDBĐS sôi động và phát triển. Sở hữu địa thế thuận lợi bao gồm núi, biển cùng rất nhiều danh thắng đẹp, Đà Nẵng hiện là điểm đến du lịch nổi tiếng tại Việt Nam và được đánh giá là một trong những thành phố đáng sống bậc nhất châu Á. Đây là điều kiện thuận lợi để thị trường BĐS Đà Nẵng phát triển trở thành một trong những thị trường sôi động và vững chắc của cả nước. Tuy nhiên, trong quá trình nghiên cứu những vấn đề liên quan đến KDBĐS trên địa bàn thành phố Đà Nẵng trong thời gian qua cho thấy rằng hệ thống pháp luật về KDBĐS vẫn còn có những vướng mắc cần phải giải quyết cho phù hợp nhằm phục vụ cho sự phát triển bền vững của thành phố trong thời gian tới.

Xuất phát từ những vấn đề trên, tác giả lựa chọn đề tài nghiên cứu “**Pháp luật về kinh doanh bất động sản và thực tiễn tại thành phố Đà Nẵng**” làm luận văn Thạc sĩ Luật học.

### 2. Tình hình nghiên cứu đề tài

#### *Giáo trình, sách chuyên khảo*

Cho đến nay, đã có một số công trình cấp độ Giáo trình, sách chuyên khảo có liên quan đến đề tài. Có thể kể đến như: sách chuyên khảo của PGS.TS Đỗ Văn Đại, Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật Dân sự 2015, NXB. Hồng Đức; Pháp luật KDBĐS của tác giả Lưu Quốc Thái, Nxb. Lao động, Tp. Hồ Chí Minh, 2018; Đăng ký bất động sản - Những vấn đề lý luận và thực tiễn, của tác giả Nguyễn Minh Tuấn, Nxb. Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội, 2011;

Quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản ở Việt Nam, của hai tác giả Bùi Văn Huyền, Đinh Thị Nga, Nxb. Chính trị quốc gia – Sự thật, Hà Nội, 2011; Chính sách phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam, do Đinh Văn Ân chủ biên, Nxb. Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội, 2011; Pháp luật về tạo dựng đẳng cấp và thương hiệu môi giới bất động sản ở Việt Nam, do PGS.TS Doãn Thị Hồng Nhung (Chủ biên), Nxb. Lao động và Xã hội, Hà Nội, 2010. Đa số công trình đều biên soạn trước khi Luật KDBĐS 2014 được ban hành, do đó chưa cập nhật các quy định của pháp luật hiện hành. Tuy nhiên các giáo trình, sách chuyên khảo trên giúp cung cấp những kiến thức lý luận pháp luật khái quát là cơ sở để nghiên cứu pháp luật về KDBĐS.

### ***Luận văn, luận án***

Những đề tài nghiên cứu cấp độ luận văn thạc sỹ, luận án tiến sỹ liên quan đến đề tài có thể kể đến như:

Luận án “Pháp luật về KDBĐS ở Việt Nam – Những vấn đề lý luận và thực tiễn” năm 2012 của tác giả Vũ Anh tại Học viện Khoa học Xã hội. Luận án nghiên cứu trên tinh thần Luật KDBĐS 2006 và những văn bản có liên quan về cơ sở lý luận về pháp luật KDBĐS và đưa ra những giải pháp nhằm hoàn thiện. Mặc dù đây là công trình nghiên cứu tổng thể và rất quy mô những vẫn không thể dự báo hết những vấn đề phát sinh trong thực tiễn đến hiện nay.

Luận văn “Pháp luật về hợp đồng KDBĐS ở Việt Nam” năm 2014 của tác giả Nguyễn Thị Xuân tại Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội. Nội dung luận văn làm rõ các quy định về hợp đồng KDBĐS, tuy nhiên các khía cạnh khác của pháp luật KDBĐS như về chủ thể kinh doanh, về các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh, các hoạt động đầu tư KDBĐS hay kinh doanh dịch vụ bất động sản thì luận văn không tập trung nghiên cứu. Ngoài ra, việc nghiên cứu chỉ tập trung chủ yếu vào Luật KDBĐS 2006 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Ngoài ra còn có các công trình nghiên cứu là các bài viết trên các tạp chí chuyên ngành luật có liên quan đến đề tài pháp luật KDBĐS, có thể kể đến như:

Nguyễn Thị Hồng Nhung, “*Pháp luật về KDBĐS hình thành trong tương lai*”, Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử ngày 09/07/2018; Đoàn Thị Ngọc Hải, “*Pháp luật về các loại hình KDBĐS ở Việt Nam*”, Cổng thông tin điện tử Bộ Tư pháp, đăng ngày 21/11/2019; Nguyễn Linh, Hồng Quý (2020), “*Dừng dự án ở đèo Hải Vân, chấp nhận bồi thường*”; Nguyễn Văn Cường, “*Thực tiễn giải quyết tranh chấp về bất động sản và những yêu cầu đặt ra đối với pháp luật về đăng ký bất động sản*”.

Các công trình nghiên cứu nêu trên đã bước đầu đưa ra những nghiên cứu, đánh giá ban đầu về pháp luật KDBĐS của Việt Nam. Tuy nhiên, chưa đi sâu nghiên cứu đầy đủ và toàn diện các quy định của pháp luật về KDBĐS trong sự tương quan so sánh với các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến pháp luật về KDBĐS tiếp cận ở nhiều khía cạnh pháp lý khác nhau, đặc biệt là từ sau khi có sự ra đời thay thế của Bộ luật Dân sự 2015. Đồng thời, cũng chưa có công trình nào nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về KDBĐS tại thành phố Đà Nẵng, đó cũng là lý do tác giả lựa chọn đề tài này để nghiên cứu.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu**

#### **3.1. Mục đích nghiên cứu**

Luận văn nghiên cứu một số vấn đề lý luận và quy định pháp luật về KDBĐS ở Việt Nam, phân tích làm sáng tỏ những hạn chế, bất cập của các quy định pháp luật hiện hành; nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về KDBĐS tại địa bàn thành phố Đà Nẵng, qua đó đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về KDBĐS cũng như giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về KDBĐS tại địa bàn khảo sát.

#### **3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

Để đạt được mục đích trên, luận văn có các nhiệm vụ cụ thể sau:

- Nghiên cứu một cách có hệ thống một số vấn đề lý luận pháp luật về KDBĐS như: khái niệm, đặc điểm, phân loại bất động sản; khái niệm, đặc điểm của KDBĐS, phân loại hoạt động KDBĐS; vị trí, vai trò của KDBĐS; những yêu cầu đặt ra đối với pháp luật về KDBĐS; những yếu tố chi phối đến pháp luật KDBĐS.

- Rà soát các quy định pháp luật về KDBĐS. Đánh giá thực trạng pháp luật Việt Nam hiện hành về KDBĐS; nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về KDBĐS tại địa bàn thành phố Đà Nẵng, xác định được những khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật và nguyên nhân của các khó khăn vướng mắc.

- Đưa ra các định hướng và đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về KDBĐS cũng như đưa ra một số kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật KDBĐS tại thành phố Đà Nẵng.

### **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

#### **4.1. Đối tượng nghiên cứu**

Hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh KDBĐS và thực tiễn thực hiện pháp luật về KDBĐS tại thành phố Đà Nẵng.

#### **4.2. Phạm vi nghiên cứu**

- Phạm vi về đối tượng nghiên cứu: luận văn tập trung giới hạn nghiên cứu các quy phạm pháp luật liên quan đến bất động sản và KDBĐS ở góc độ là hoạt động kinh doanh hàng hóa bất động sản. KDBĐS dưới góc độ hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản sẽ không được nghiên cứu trong đề tài này vì những hạn chế nhất định về thời gian và điều kiện nghiên cứu trong phạm vi một luận văn thạc sỹ.

- Phạm vi về thời gian: luận văn nghiên cứu các quy định pháp luật Việt Nam hiện hành về KDBĐS; đối với thực tiễn thực hiện pháp luật, luận văn nghiên cứu chủ yếu từ khi luật KDBĐS ra đời đến nay, nhưng tập trung chủ yếu trong giai đoạn 2015 đến 2020.

- Phạm vi về không gian: luận văn tập trung nghiên cứu hệ thống quy định pháp luật của Việt Nam về KDBĐS, đối với nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật, luận văn tập trung khảo sát nghiên cứu giới hạn tại địa bàn thành phố Đà Nẵng.

### **5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu**

#### **5.1. Phương pháp luận**

Luận văn được nghiên cứu dựa trên cơ sở phương pháp duy vật biện chứng và duy vật lịch sử; đường lối, chính sách phát triển kinh tế của Đảng Cộng sản Việt Nam.

## **5.2. Phương pháp nghiên cứu**

Đề tài sử dụng một số phương pháp nghiên cứu:

- Phương pháp phân tích, tổng hợp: Nhằm làm sáng tỏ vấn đề lý luận cơ bản về KDBĐS; những sự rườm rà, chông chéo trong các quy định của pháp luật hiện hành. Phương pháp này được sử dụng xuyên suốt luận văn.

- Phương pháp thống kê: Nhằm thống kê các văn bản pháp luật điều chỉnh về KDBĐS Việt Nam. Phương pháp này được sử dụng chủ yếu ở chương 1 và 2.

- Các phương pháp nghiên cứu khác: Phương pháp so sánh một số quy định về KDBĐS trong hệ thống pháp luật Việt Nam nhằm đưa ra một số kiến nghị phù hợp với thực tiễn ở nước ta nói chung, và thành phố Đà Nẵng nói riêng. Phương pháp này được sử dụng chủ yếu ở chương 3.

- Hệ thống các phương pháp nghiên cứu nêu trên trong luận văn được sử dụng linh hoạt, có sự kết hợp giữa các phương pháp nghiên cứu tùy theo từng nội dung nghiên cứu, từng vấn đề nghiên cứu và từng phần nghiên cứu được triển khai trên thực tế; do đó, các phương pháp nghiên cứu được đồng thời sử dụng, có sự kết hợp chứ không áp dụng vào luận văn một cách rời rạc, tách biệt.

## **6. Những đóng góp mới của đề tài**

Luận văn là công trình khoa học nghiên cứu tương đối toàn diện và có hệ thống về pháp luật KDBĐS. Những đóng góp mới nổi bật của luận văn thể hiện ở những nội dung sau:

### **6.1. Về lý luận**

Luận văn đã làm sáng tỏ một số vấn đề lý luận rất cơ bản, quan trọng về pháp luật KDBĐS, đặc biệt là vấn đề khái niệm KDBĐS; các đặc điểm đặc trưng của pháp luật KDBĐS, cơ sở khoa học của việc xây dựng pháp luật về KDBĐS, các yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện pháp luật về KDBĐS. Việc làm sáng tỏ những vấn đề lý luận này sẽ là cơ sở để tiếp cận các quy định của pháp luật hiện hành về KDBĐS, là định hướng cho việc kiến nghị hoàn thiện pháp luật về KDBĐS.

### **6.2. Về thực tiễn**

Luận văn phân tích, đánh giá một cách tương đối, toàn diện thực trạng các quy định pháp luật Việt Nam về KDBĐS và thực tiễn thực hiện những năm gần đây, chỉ rõ những hạn chế, bất cập trong các quy định của pháp luật và những tồn tại, vướng mắc trong thực tiễn thực hiện KDBĐS tại địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Luận văn kiến nghị sửa đổi, bổ sung một số quy định của Luật KDBĐS nhằm hoàn thiện pháp luật KDBĐS của Việt Nam về vấn đề này, từ đó góp phần bảo đảm quyền kinh doanh của người dân, nâng cao hiệu quả thực hiện hoạt động KDBĐS trong thực tiễn. Những kiến nghị này được đưa ra dựa trên cơ sở khoa học và thực tiễn, phù hợp với đường lối, chủ trương của Đảng về cải cách tư pháp và xây dựng Nhà nước pháp quyền Việt Nam xã hội chủ nghĩa cũng như đáp ứng yêu cầu hội nhập kinh tế quốc tế của Việt Nam.



## **7. Kết cấu của đề tài**

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, nội dung luận văn gồm 3 chương:

Chương 1: Cơ sở lý luận pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật kinh doanh bất động sản tại thành phố Đà Nẵng.

Chương 3: Định hướng và một số giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản tại thành phố Đà Nẵng.

## **Chương 1**

### **CƠ SỞ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

#### **1.1. Tổng quan về kinh doanh bất động sản**

##### **1.1.1. Khái niệm, đặc điểm, phân loại bất động sản**

###### **1.1.1.1. Khái niệm bất động sản**

Tài sản là vấn đề trung tâm, cốt lõi của mỗi quan hệ xã hội nói chung và quan hệ pháp luật nói riêng. Khái niệm về tài sản cho đến nay vẫn chỉ mang tính chất liệt kê, khái quát chưa mang tính tổng hợp. Theo pháp luật hiện hành, tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản; Tài sản bao gồm bất động sản và động sản; Bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai (Điều 105 BLDS 2015). Định nghĩa này không những liệt kê các loại tài sản mà còn phân chia tài sản về cơ bản thành hai loại: bất động sản và động sản. Như vậy, bất động sản trước hết là một loại tài sản.

Việc phân loại tài sản thành “bất động sản” và “động sản” có nguồn gốc từ Luật cổ La Mã, theo đó bất động sản không chỉ là đất đai, của cải trong lòng đất mà còn là tất cả những gì được tạo ra do sức lao động của con người trên mảnh đất. Bất động sản bao gồm các công trình xây dựng, cây trồng, vv.., và tất cả những gì liên quan đến đất đai hay gắn liền với đất đai, những vật trên mặt đất cùng với những bộ phận cấu thành lãnh thổ.

###### **1.1.1.2. Đặc điểm của bất động sản**

Có rất nhiều cách xác định đặc điểm của bất động sản theo nhiều quan điểm khác nhau. Trên cơ sở các quan điểm về đặc điểm của bất động sản, chúng ta thấy một số đặc điểm cơ bản của bất động sản có thể ảnh hưởng tới việc xây dựng, hoàn thiện thể chế thị trường bất động sản, cụ thể như sau:

*Thứ nhất, bất động sản có tính bất động, không thể di dời*

*Thứ hai, bất động sản có tính không đồng nhất về giá*

*Thứ ba, bất động sản có tính khan hiếm*

*Thứ tư, bất động sản có tính thanh khoản kém*

###### **1.1.1.3. Phân loại bất động sản**

Từ kinh nghiệm của nhiều nước và kết quả nghiên cứu ở nước ta, căn cứ vào hoạt động đầu tư xây dựng, có thể phân chia bất động sản thành ba loại: bất

động có đầu tư xây dựng, bất động sản không đầu tư xây dựng và bất động sản đặc biệt.

Bất động sản có đầu tư xây dựng gồm: bất động sản nhà ở, BĐS nhà xưởng và công trình thương mại - dịch vụ, bất động sản hạ tầng (hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội), bất động sản là trụ sở làm việc v.v... Trong bất động sản có đầu tư xây dựng thì nhóm bất động sản nhà đất (bao gồm đất đai và các tài sản gắn liền với đất đai) là nhóm bất động sản cơ bản, chiếm tỷ trọng rất lớn, tính chất phức tạp rất cao và chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố chủ quan và khách quan. Nhóm này có tác động rất lớn đến quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước cũng như phát triển đô thị bền vững. Nhưng quan trọng hơn là nhóm bất động sản này chiếm tuyệt đại đa số các giao dịch trên thị trường bất động sản ở nước ta cũng như ở các nước trên thế giới.

Bất động sản không đầu tư xây dựng: bất động sản thuộc loại này chủ yếu là đất nông nghiệp (dưới dạng tư liệu sản xuất) bao gồm các loại đất nông nghiệp, đất rừng, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối, đất hiếm, đất chưa sử dụng v.v...

Bất động sản đặc biệt là những bất động sản như các công trình bảo tồn quốc gia, di sản văn hoá vật thể, nhà thờ họ, đình chùa, miếu mạo, nghĩa trang v.v... Đặc điểm của loại bất động sản này là khả năng tham gia thị trường rất thấp.

### **1.1.2. Khái niệm, đặc điểm, phân loại kinh doanh bất động sản**

#### **1.1.2.1. Khái niệm kinh doanh bất động sản**

Định nghĩa về kinh doanh đã được ghi nhận trong các đạo luật quan trọng nhất về doanh nghiệp như Luật Công ty 1990, Luật Doanh nghiệp 1999, Luật Doanh nghiệp 2005, 2014 và hiện nay là Luật Doanh nghiệp 2020. Theo khoản 21 Điều 4 Luật Doanh nghiệp 2020, *“kinh doanh là việc thực hiện liên tục một, một số hoặc tất cả các công đoạn của quá trình đầu tư, từ sản xuất đến tiêu thụ sản phẩm hoặc cung ứng dịch vụ trên thị trường nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận”*. Định nghĩa này nói về kinh doanh ở góc độ liệt kê các loại hành vi của chủ thể kinh doanh và mục đích kinh doanh. Định nghĩa về kinh doanh này tập trung vào các loại hành vi, bản chất của hành vi và mục đích của hành vi chứ không phải kết quả cụ thể mà các bên đạt được trong thực tiễn.<sup>1</sup>

Một khái niệm rất gần với khái niệm *“kinh doanh”* trong pháp luật hiện hành là khái niệm *“hoạt động thương mại”* trong Luật Thương mại 2005. Theo khoản 1 Điều 3 của Luật Thương mại 2005 thì *“hoạt động thương mại là hoạt động nhằm mục đích sinh lợi, bao gồm mua bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ, đầu tư, xúc tiến thương mại và các hoạt động nhằm mục đích sinh lợi khác”*. Như vậy *“kinh doanh”* theo Luật Doanh nghiệp 2020 và *“hoạt động thương mại”* theo Luật Thương mại 2005 đều có mục đích sinh lợi, tuy nhiên hai định nghĩa này lại có phương pháp mô tả về cách thức, hành vi và quá trình không giống nhau.

---

<sup>1</sup> Trường ĐH Luật thành phố Hồ Chí Minh (2017), Giáo trình Pháp luật về chủ thể kinh doanh, NXB Hồng Đức – Hội luật gia Việt Nam, tr. 14.

### *1.1.2.2. Đặc điểm của kinh doanh bất động sản*

Những đặc điểm chính đối với bất động sản như: tính cục bộ và khu vực; tính lâu dài; tính ảnh hưởng lẫn nhau... tạo nên nét đặc trưng riêng của hoạt động kinh doanh bất động sản so với các hoạt động kinh doanh khác.

*Thứ nhất, đối tượng của kinh doanh bất động sản là bất động sản, loại tài sản có giá trị cao*

*Thứ hai, kinh doanh bất động sản mang tính cục bộ và khu vực*

*Thứ ba, kinh doanh bất động sản là hoạt động lâu dài*

*Thứ tư, kinh doanh bất động sản chịu ảnh hưởng lẫn nhau*

### *1.1.2.3. Phân loại kinh doanh bất động sản*

Việc phân loại hành vi kinh doanh bất động sản có thể căn cứ đối tượng BĐS đưa vào kinh doanh, hoặc căn cứ vào bản chất của hành vi kinh doanh hàng hóa BĐS, có thể phân chia kinh doanh BĐS thành các loại khác nhau.

\*Căn cứ vào bất động sản đưa vào kinh doanh có thể phân chia kinh doanh bất động sản thành kinh doanh BĐS có sẵn và kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai.

- Kinh doanh BĐS có sẵn là kinh doanh Nhà công trình xây dựng, các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai;

- Kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai là kinh doanh Nhà công trình xây dựng trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

\*Căn cứ vào bản chất của hành vi kinh doanh, có thể phân chia kinh doanh bất động sản thành hoạt động kinh doanh hàng hóa bất động sản và hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản.

- ***Kinh doanh hàng hóa bất động sản.*** Đối tượng của hành vi kinh doanh này là những bất động sản được phép kinh doanh. Đây là những loại tài sản cụ thể, hữu hình bao gồm chủ yếu là: đất đai (quyền sử dụng đất) và tài sản gắn liền với đất. Hoạt động kinh doanh hàng hóa bất động sản tùy thuộc vào nội dung có thể chia thành 2 loại:

- ***Kinh doanh dịch vụ bất động sản.*** Khác với kinh doanh hàng hóa bất động sản, đối tượng của kinh doanh dịch vụ bất động sản không phải là bất động sản mà là các “dịch vụ” có liên quan đến kinh doanh hàng hóa bất động sản. Theo pháp luật hiện hành thì dịch vụ bất động sản bao gồm 4 loại: môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn bất động sản; quản lý bất động sản.

## **1.2. Khái quát pháp luật về kinh doanh bất động sản**

### ***1.2.1. Khái niệm, đặc điểm pháp luật về kinh doanh bất động sản***

*\*Khái niệm pháp luật về kinh doanh bất động sản*

Ở Việt Nam trong một thời gian dài, hoạt động kinh doanh bất động sản dường như ít được pháp luật đề cập. Đó là thời kỳ mà nền kinh tế được quản lý bởi cơ chế kế hoạch hóa, tập trung, quan liêu, bao cấp. Trong cơ chế đó, Nhà nước trở thành một trung tâm chỉ huy trực tiếp quản lý, điều hành mọi hoạt động sản xuất – kinh doanh cũng như phân phối sản phẩm xã hội. Doanh nghiệp không có quyền tự chủ trong việc lựa chọn lĩnh vực kinh doanh, không được tự

chủ về xây dựng phương án, kế hoạch kinh doanh. Mọi công đoạn của quá trình sản xuất – kinh doanh đều thực hiện theo sự chỉ huy của Nhà nước.

*\*Đặc điểm pháp luật về kinh doanh bất động sản*

Dưới góc độ là một pháp luật chuyên ngành có liên quan đến nhiều ngành luật khác nhau, luật kinh doanh bất động sản có những đặc điểm liên quan đến văn bản luật chung và các văn bản luật chuyên ngành.

**1.2.2. Khung pháp luật điều chỉnh về kinh doanh bất động sản**

Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ pháp luật liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản hiện nay bao gồm nhiều văn bản cần phân chia theo cấp độ văn bản như luật, nghị định, thông tư,...

**1.2.3. Các nguyên tắc kinh doanh bất động sản**

Đây là những yêu cầu cơ bản đối với các chủ thể kinh doanh bất động sản và là cơ sở để quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản. Các nguyên tắc này được quy định tại Điều 4 Luật KDBĐS 2014, bao gồm:

- Bình đẳng trước pháp luật; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không trái quy định của pháp luật.

- Bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.

- Kinh doanh bất động sản phải trung thực, công khai, minh bạch.

- Tổ chức, cá nhân có quyền kinh doanh bất động sản tại khu vực ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

**1.2.4. Nội dung cơ bản của pháp luật về kinh doanh bất động sản**

Nhóm quy phạm pháp luật điều chỉnh về chủ thể tham gia kinh doanh bất động sản: chủ thể kinh doanh bất động sản với điều kiện để được kinh doanh bất động sản và phạm vi kinh doanh bất động sản; khách hàng tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản; các cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản;

Nhóm quy phạm pháp luật điều chỉnh về bất động sản được đưa vào kinh doanh gồm các loại bất động sản và điều kiện để bất động sản được đưa vào kinh doanh, về công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh;

Nhóm quy phạm pháp luật về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản, bao gồm: các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản; đối tượng, giá cả, phương thức thanh toán, quyền và nghĩa vụ của các bên, hình thức và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng kinh doanh bất động sản; giao dịch bảo đảm thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ quan hệ hợp đồng trong kinh doanh bất động sản;

Nhóm quy phạm pháp luật về vi phạm và xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản, gồm: hành vi bị cấm trong kinh doanh bất động sản; xử lý vi phạm hành chính, xử lý vi phạm dân sự và xử lý vi phạm hình sự.

**1.2.5. Những yêu cầu đặt ra đối với pháp luật về kinh doanh bất động sản**

**1.2.5.1. Đảm bảo tính công khai, minh bạch**

Trong pháp luật về KDBĐS thì vấn đề công khai, minh bạch là yếu tố quan trọng để TTĐS hoạt động một cách hiệu quả, đúng quy luật vận động. Có thể nhận thấy với một đất nước đang phát triển, tỷ lệ dân số lớn, nhu cầu nhà ở và nhu cầu phát triển kinh tế lớn thì hoạt động KDBĐS sẽ rất tiềm năng. Do đó, việc hoạch định chính sách phát triển, xây dựng cơ chế để hoạt động này có hiệu quả là yêu cầu đặt ra trong giai đoạn hiện nay rất cấp thiết. Tình trạng đầu cơ nhà đất, kích cầu ảo để nâng giá BĐS làm cho thị trường "nóng, lạnh" thất thường, nhiều "cơn sốt" giá nhà đất xảy ra trong một số năm gần đây. Thông tin về BĐS không đầy đủ, thiếu minh bạch; quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch không được bảo đảm ... Do vậy, về nguyên tắc, việc xây dựng pháp luật KDBĐS phải theo hướng đảm bảo công khai, minh bạch trong hoạt động KDBĐS; công khai minh bạch của thị trường BĐS được coi là chìa khoá cho sự thực hiện thành công các vai trò đó. Minh bạch có lẽ là điều kiện tiên quyết để hoạt động kinh doanh bất động sản được phát triển một cách đồng bộ, khách quan và phù hợp với xu thế nhất. Minh bạch trong kinh doanh bất động sản không chỉ nằm ở các chủ thể tham gia hoạt động mua bán, mà còn ở các cấp, các ngành, cơ quan quản lý nhà nước và cả hệ thống pháp luật.

#### *1.2.5.2. Phòng, chống rủi ro*

Hoạt động kinh doanh về bất động sản là một loại hoạt động kinh doanh rất phổ biến và phức tạp, nhất là trong bối cảnh thị trường bất động sản đầy biến động của nước ta trong những năm gần đây. Bởi dù chịu nhiều sự điều chỉnh của các văn bản luật và dưới luật như: Luật đất đai 2003, Luật Nhà ở 2005, Bộ luật dân sự 2005, Luật kinh doanh bất động sản 2006... nhưng vẫn không thể tránh hết được các rủi ro pháp lý phát sinh từ giao dịch bất động sản.

#### *1.2.5.3. Đảm bảo phát triển bền vững*

Xuất phát từ bản chất của BĐS là cố định, không di dời, do đó mọi hoạt động kinh doanh chỉ xoay quanh BĐS, vì vậy mọi cơ chế, chính sách không phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội sẽ tác động lên BĐS ngay lập tức gây ra những xáo trộn xã hội, gây nguy cơ ảnh hưởng nền kinh tế. Chính sách về đất đai, trong nhiều năm qua đã có sự thay đổi đáng kể, từ việc nhà nước không coi đất đai là hàng hoá đến việc nhà nước công nhận đất đai là hàng hoá có giá, quyền sử dụng đất người dân đã được mở rộng thêm các quyền chuyên nhượng, cho thuê, thế chấp đã giúp cho người sử dụng đất cũng như nhà KDBĐS có thêm cơ hội tiếp cận, tạo lập, mua bán, cho thuê và các dịch vụ trung gian về BĐS được phát triển.

## **Tiểu kết Chương 1**

Nội dung của chương 1 trình bày khái quát các khái niệm, đặc điểm, phân loại bất động sản, kinh doanh bất động sản và pháp luật kinh doanh bất động sản. Ngoài ra còn đề cập những nguyên tắc của kinh doanh bất động sản; những yêu cầu đặt ra đối với pháp luật về kinh doanh bất động sản; những yếu tố chi phối pháp luật kinh doanh bất động sản. Đây là cơ sở lý luận quan trọng làm tiền đề để giải quyết các vấn đề được đặt ra, nghiên cứu tại các chương tiếp theo của đề tài.

## Chương 2

# THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

### 2.1. Thực trạng pháp luật về kinh doanh bất động sản

#### 2.1.1. Quy định pháp luật về chủ thể kinh doanh bất động sản

##### *\*Về loại chủ thể kinh doanh bất động sản*

Theo Khoản 1 Điều 10 và Điều 11 Luật KDBĐS 2014 (quy định về phạm vi kinh doanh bất động sản), chủ thể kinh doanh bất động sản bao gồm: tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Trong một số trường hợp, pháp luật lại có đề cập đến hộ gia đình như một chủ thể kinh doanh bất động sản (Khoản 3 Điều 53 Luật Nhà ở 2014, Khoản 2 Điều 10 Luật KDBĐS 2014, khoản 1 Điều 5 Nghị định 76/2015/NĐ-CP).<sup>2</sup> Cơ cấu chủ thể này được quy định giống như cơ cấu chủ thể sử dụng đất được quy định trong Luật Đất đai 2013. Tuy nhiên, theo Luật Doanh nghiệp 2014 và Luật Đầu tư 2014 thì không có chủ thể kinh doanh là “người Việt Nam định cư ở nước ngoài”.<sup>3</sup>

##### *\*Về điều kiện kinh doanh hàng hóa bất động sản*

*Thứ nhất*, thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã;

*Thứ hai*, có vốn pháp định không ít hơn 20 tỷ đồng.

**\*Đối với các chủ thể là chủ đầu tư dự án BĐS còn phải đáp ứng thêm các điều kiện sau:**

*Thứ nhất*, có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư. Cụ thể:<sup>4</sup>

*Thứ hai*, ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án:

##### *\*Về phạm vi kinh doanh hàng hóa bất động sản*

Đối với hành vi kinh doanh này, pháp luật quy định khác nhau tùy thuộc vào loại chủ thể:

*Trường hợp tổ chức, cá nhân trong nước,*

*Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài,*

#### 2.1.2. Quy định pháp luật về bất động sản được đưa vào kinh doanh

##### 2.1.2.1. Các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh

Theo Điều 5 Luật KDBĐS 2014, các loại BĐS đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này bao gồm:

(i) Nhà, công trình xây dựng có sẵn của các tổ chức, cá nhân;

(ii) Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của các tổ chức, cá nhân;

---

<sup>2</sup> Hộ gia đình có thể là chủ thể đầu tư nhà ở xã hội; đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh có vốn đầu tư dưới 20 tỷ (không tính giá trị quyền sử dụng đất).

<sup>3</sup> Xem các Khoản 13 - 17 Điều 3 Luật Đầu tư 2014; Khoản 7 – 9 Điều 4 Luật Doanh nghiệp 2014.

<sup>4</sup> Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013.

(iii) Nhà, công trình xây dựng là tài sản công được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh;

(iv) Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất.

**Quy định về kinh doanh nhà, công trình xây dựng.** Nhà, công trình xây dựng căn cứ vào tình trạng “tồn tại” được chia thành hai loại: Nhà, công trình xây có sẵn và nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai. “Nhà, công trình xây dựng có sẵn là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng”, còn “Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà, công trình xây dựng đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng”<sup>5</sup>. Các điều kiện để nhà, công trình xây dựng được đưa vào kinh doanh được áp dụng đối với cả hai loại bất động sản nói trên.

**Quy định về nhà ở đưa vào kinh doanh.** Theo khoản 1 Điều 3 Luật Nhà ở 2014 thì “Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân”. Như vậy, nhà ở là một loại bất động sản do con người đầu tư xây dựng. Mục đích cơ bản của nhà ở là để làm nên cư ngụ và thực hiện các hoạt động sinh sống hàng ngày của con người (cá nhân, hộ gia đình). Tùy theo tập quán, điều kiện kinh tế và nhu cầu, nhà ở của mỗi gia đình có thể có những tiện nghi và công năng khác nhau.

**Quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất.** Kinh doanh quyền sử dụng đất được xem là một hình thức kinh doanh bất động sản bởi thực chất nó là việc kinh doanh đất đai bởi quyền sử dụng đất không phải là bất động sản. Do chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai nên pháp luật “tránh” dùng thuật ngữ này. Khác với kinh doanh nhà, công trình xây dựng, đối tượng chính của hành vi kinh doanh trong kinh doanh quyền sử dụng đất chính là quyền sử dụng đất (đất đai).

**\*Quy định riêng đối với kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai**

*Thứ nhất*, dự án bất động sản phải các có giấy tờ sau:

*Thứ hai*, điều kiện về thủ tục. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (Sở Xây dựng) về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

*Thứ ba*, điều kiện về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

**2.1.2.2. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh**

Đây là yêu cầu nhằm mục đích đảm bảo an toàn cho khách hàng trong giao dịch kinh doanh bất động sản. Theo Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, việc công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh được quy định như sau:

*Thứ nhất*, về địa điểm, phương tiện công khai:

*Thứ hai*, về nội dung thông tin công khai, gồm:

<sup>5</sup> Khoản 3, 4 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

### **2.1.3. Quy định pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản**

*2.1.3.1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản, hình thức và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng kinh doanh bất động sản*

#### **\*Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản**

Theo quy định của pháp luật, hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản (Khoản 2 Điều 17 Luật KDBĐS 2014). Các loại hợp đồng này bao gồm:

- Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng;
- Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng;
- Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng;
- Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;
- Hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản.

#### **Vấn đề công chứng, chứng thực hợp đồng kinh doanh bất động sản**

*Thứ nhất, công chứng, chứng thực bắt buộc*

*Thứ hai, công chứng, chứng thực tự nguyện*

#### **Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng trong kinh doanh bất động sản**

Theo khoản 3 Điều 17 Luật KDBĐS 2014 thì: “*Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng*”. Theo quy định trên thì có 3 (ba) thời điểm để xác định hiệu lực của hợp đồng kinh doanh bất động sản: (1) thời điểm thỏa thuận; (2) thời điểm công chứng, chứng thực; (3) thời điểm ký hợp đồng. Cách quy định trên có vẻ như “thời điểm thỏa thuận” là thời điểm được “ưu tiên” sử dụng để xác định hợp đồng có hiệu lực.

*2.1.3.2. Đối tượng được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản*

Theo Điều 14 Luật KDBĐS 2014 thì các đối tượng được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tại Việt Nam gồm:

- Tổ chức, cá nhân trong nước được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua các loại bất động sản.

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được thuê các loại bất động sản để sử dụng; được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng để sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo đúng công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng đó.

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua



bất động sản để kinh doanh theo quy định tại Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

### *2.1.3.3. Nội dung của hợp đồng kinh doanh bất động sản*

Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản đều đã được quy định về biểu mẫu (Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định 76/2015/NĐ-CP). Các hợp đồng mẫu trong kinh doanh này có giá trị để các bên tham khảo trong quá trình thương thảo, ký kết hợp đồng chứ không bắt buộc phải làm theo “nguyên bản”. Các bên có thể thỏa thuận để sửa đổi, bổ sung các điều, khoản trong hợp đồng mẫu nhưng hợp đồng do các bên ký kết phải bảo đảm có đầy đủ các nội dung chính đã được quy định tại Điều 18, Điều 47 và Điều 53 Luật KDBĐS. Nội dung cụ thể trong hợp đồng do các bên thỏa thuận nhưng không được trái với quy định của pháp luật (Điều 7 Nghị định 76/2015/NĐ-CP).

#### *\*Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng*

**Nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng.** Đây là những yêu cầu cơ bản đối với hoạt động mua bán nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản. Theo Điều 19 Luật KDBĐS 2014 thì việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải đảm bảo các nguyên tắc

#### *\*Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng*

**Nguyên tắc cho thuê nhà, công trình xây dựng.** Theo Điều 25 Luật KDBĐS 2014 thì: “Nhà, công trình xây dựng cho thuê phải bảo đảm chất lượng, an toàn, vệ sinh môi trường và các dịch vụ cần thiết khác để vận hành, sử dụng bình thường theo công năng, thiết kế và các thỏa thuận trong hợp đồng”. Đây là các yêu cầu cơ bản về mặt chất lượng của nhà, công trình xây dựng trong giao dịch cho thuê. Tuy nhiên, đây là những yêu cầu mang tính chất “định tính” nên rất khó kiểm soát việc thực hiện trên thực tế.

#### *\*Hợp đồng cho thuê mua nhà, công trình xây dựng*

Theo Khoản 1 Điều 3 Luật KDBĐS: “Thuê mua nhà, công trình xây dựng là thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một khoản tiền và được sử dụng nhà, công trình xây dựng đó; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê; sau khi đã thanh toán đủ số tiền thuê mua thì bên thuê mua trở thành chủ sở hữu đối với nhà, công trình xây dựng đó”.

#### *\*Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng*

Đây là một trong những nội dung mới của Luật KDBĐS 2014 bởi nó cho phép chủ thể thuê mua chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng (đã có sẵn). Như đã trình bày ở trên, bên thuê mua nhà, công trình xây dựng được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng cho người khác. Về bản chất, đây là việc bên thuê mua “bán lại” quyền thuê mua cho một chủ thể khác. Người nhận chuyển nhượng sẽ thay thế vị trí của người chuyển nhượng để tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mua.

#### **\* Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai**

Đây là việc bên mua (hoặc thuê mua) chuyển nhượng lại quyền mua (thuê mua) của mình cho chủ thể khác. Thực chất, chuyển nhượng hợp đồng mua bán,

thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai là việc các chủ sở hữu “tương lai” bán lại một phần “quyền sở hữu” của mình khi chưa được thực sự sở hữu căn nhà trong tương lai của mình. Vấn đề này được quy định cụ thể như sau:

**\*Giá cả và thanh toán trong hợp đồng giao dịch kinh doanh bất động sản**

**Về giá cả**, theo Điều 15 Luật KDBĐS 2014 thì: “*Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng. Trường hợp Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó*”.

**Về thanh toán**, theo Điều 16 Luật KDBĐS 2014 thì:

- Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và phải tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán.

- Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi rõ trong hợp đồng.

**2.1.4. Quy định pháp luật về đầu tư kinh doanh bất động sản**

Theo quy định tại Điều 7 Luật KDBĐS 2014, chính sách của nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản:

(i) Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư kinh doanh bất động sản phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng thời kỳ và từng địa bàn.

(ii) Nhà nước khuyến khích và có chính sách miễn, giảm thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng ưu đãi cho tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án được ưu đãi đầu tư.

(iii) Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào của dự án; hỗ trợ đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào đối với dự án được ưu đãi đầu tư.

(iv) Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư dự án dịch vụ công ích đô thị, công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.

(v) Nhà nước có cơ chế, chính sách bình ổn thị trường bất động sản khi có biến động, bảo đảm lợi ích cho nhà đầu tư và khách hàng.

**2.1.4.1. Quy định pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại**

\*Quy định đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại và lựa chọn chủ đầu tư dự án

Theo Khoản 1 Điều 22 Luật Nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà thương mại phải được lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về xây dựng.<sup>6</sup>

Theo khoản 1 Điều 9 Nghị định 99/2015/NĐ-CP thì các tổ chức, cá nhân trước khi lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc diện quy định tại Khoản 2 Điều 17 của Luật Nhà ở (bao gồm dự án nhà thương mại) thì phải làm thủ tục đề nghị

<sup>6</sup> Xem thêm Nghị định 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Nghị định này. Cụ thể, pháp luật chia thành các trường hợp sau đây:

(i) Đối với dự án nhà ở sử dụng vốn ngân sách nhà nước (Khoản 3 Điều 36 và Khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở): hồ sơ, trình tự, thủ tục và thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư công<sup>7</sup>; cơ quan chủ trì thẩm định phải lấy ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng về các nội dung có liên quan đến nhà ở đối với dự án sử dụng vốn của trung ương, gửi lấy ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng nơi có dự án về các nội dung có liên quan đến nhà ở đối với dự án sử dụng vốn của địa phương.

(ii) Đối với dự án nhà ở không sử dụng vốn ngân sách nhà nước:

- Các dự án gồm: Dự án di dân tái định cư từ 10.000 người trở lên ở miền núi, từ 20.000 người trở lên ở vùng khác; Dự án có quy mô vốn đầu tư từ 5.000 tỷ đồng trở lên (quy định tại Điểm a Khoản 1, Khoản 2 Điều 31 và Điểm a Khoản 1, Khoản 2 Điều 32 của Luật Đầu tư): hồ sơ, trình tự, thủ tục và thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư; cơ quan chủ trì thẩm định phải lấy ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng về các nội dung có liên quan đến nhà ở nếu dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư, lấy ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng về các nội dung có liên quan đến nhà ở nếu dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư.

#### *2.1.4.2. Quy định pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở xã hội*

\*Các hình thức phát triển nhà ở xã hội

Theo Điều 53 Luật Nhà ở, việc phát triển nhà ở xã hội có thể được thực hiện theo các hình thức sau đây:

(i) Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước hoặc đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để cho thuê, cho thuê mua.

(ii) Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, để bán hoặc mua, thuê nhà ở để cho người lao động trong đơn vị mình thuê nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 58 và Điều 59 của Luật Nhà ở.

(iii) Hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của mình để cho thuê, cho thuê mua, bán nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước theo quy định tại Điều 58 của Luật Nhà ở.

#### *2.1.5. Quy định pháp luật về vi phạm và xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản*

Theo Điều 8 Luật KDBĐS 2014, các hành vi bị cấm bao gồm:

(i) Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

---

<sup>7</sup> Xem Luật Đầu tư công 2014.

(ii) Quyết định việc đầu tư dự án bất động sản không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

(iii) Không công khai hoặc công khai không đầy đủ, trung thực, thông tin về bất động sản.

(iv) Gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản.

(v) Huy động, chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích theo cam kết.

(vi) Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

(vii) Cấp và sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng quy định của Luật này.

(viii) Thu phí, lệ phí và các khoản tiền liên quan đến kinh doanh bất động sản trái quy định của pháp luật.

#### *2.1.5.1. Hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả*

Nội dung này được quy định tại Điều 3 Nghị định 139/2017/NĐ-CP. Cụ thể:

\* Hình thức xử phạt chính: cũng như việc xử phạt vi phạm hành chính trong các lĩnh vực khác, pháp luật cũng quy định phạt hành chính trong kinh doanh bất động sản gồm 2 hình thức chính:

a) Cảnh cáo;

b) Phạt tiền.

Ngoài hai hình thức phạt chính nói trên, chủ thể vi phạm có thể bị áp dụng hình thức xử phạt bổ sung và biện pháp khắc phục hậu quả dưới đây.

\* Hình thức xử phạt bổ sung:

Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ năng lực, chứng chỉ hành nghề hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn từ 03 tháng đến 24 tháng.

\* Biện pháp khắc phục hậu quả:

Đối với mỗi hành vi vi phạm hành chính, ngoài việc bị áp dụng hình thức xử phạt, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm còn có thể bị áp dụng một hoặc nhiều biện pháp khắc phục hậu quả sau đây:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu;

b) Buộc thực hiện biện pháp khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường;

c) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện vi phạm hành chính;

d) Buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm;

đ) Những biện pháp khác được quy định tại Nghị định này.

#### *2.1.5.2. Các loại hành vi vi phạm và hình thức xử phạt*

Theo quy định tại Nghị định 139/2017/NĐ-CP, các loại hành vi phạm hành chính là trong kinh doanh bất động sản bao gồm:

(i) Vi phạm quy định về kinh doanh bất động sản

(ii) Vi phạm quy định về kinh doanh dịch vụ bất động sản

(iii) Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

(iv) Vi phạm quy định về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản

(v) Vi phạm quy định về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư

(vi) Vi phạm hoạt động kinh doanh, quản lý sử dụng nhà chung cư

#### *2.1.5.3. Thẩm quyền xử phạt*

Nội dung này được quy định từ Điều 69 – Điều 78 Nghị định 139/2017/NĐ-CP. Người có thẩm quyền xử phạt bao gồm chủ tịch UBND các cấp và thanh tra chuyên ngành về xây dựng. Thẩm quyền xử phạt cụ thể của từng chủ thể được quy định theo từng cấp có thẩm quyền.

#### **2.1.6. Đánh giá thực trạng quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản**

Mặc dù Luật KDBĐS 2014 và các văn bản pháp luật có liên quan đã có nhiều sửa đổi, bổ sung và đã khắc phục được nhiều hạn chế so với trước đây nhưng thực tiễn vẫn còn một số vướng mắc, bất cập cần phải tiếp tục nghiên cứu để hoàn thiện.

##### *2.1.6.1. Về quy định chủ thể kinh doanh bất động sản*

Hiện nay các quy định về chủ thể kinh doanh bất động sản chịu sự chi phối của nhiều văn bản quy phạm pháp luật nên các chủ thể kinh doanh bất động sản cơ bản đã đáp ứng được các yêu cầu theo nhu cầu hiện tại. Ngoài các điều kiện về việc thành lập doanh nghiệp và phải có vốn pháp định, các chủ thể là chủ đầu tư dự án bất động sản phải còn đáp ứng thêm các điều kiện như có năng lực tài chính đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư,<sup>8</sup> ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án.

##### *2.1.6.2. Về loại bất động sản được đưa vào kinh doanh*

Về cơ bản thì bất động sản được đưa vào kinh doanh theo Luật KDBĐS 2014 chỉ có 2 loại: công trình xây dựng (gồm các loại nhà) và quyền sử dụng đất. Các loại bất động sản khác chưa có quy định cụ thể về việc kinh doanh (như cây lâu năm, rừng cây, ...). Xét về các loại bất động sản theo quy định hiện nay thì các tài sản gắn liền với đất đai, công trình xây dựng cũng chưa có những quy định cụ thể để đưa vào kinh doanh. Do vậy, quy định pháp luật hiện nay về công trình xây dựng và đất đai đưa vào kinh doanh đã khá đầy đủ. Tuy nhiên vẫn còn có nhiều loại nhà mà hiện nay pháp luật đang vướng mắc trong việc hoàn thiện quy định pháp lý để đưa vào kinh doanh như cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho bất động sản du lịch (Condotel) hay căn hộ văn phòng (officetel), ...

##### *2.1.6.3. Về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản*

Các quy định về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản cơ bản phù hợp với các quy định chung của BLDS 2015 và những nguyên tắc của Luật KDBĐS 2014. Do một số điều kiện đặc thù trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản mà hợp đồng kinh doanh bất động sản vẫn còn có sự phân biệt về chủ thể như quy

<sup>8</sup> Điều 14, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai 2013.

định về tổ chức cá nhân trong nước không bị giới hạn về trường hợp và loại bất động sản được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua cũng như mục đích sử dụng đối với các bất động sản này. Trong khi đó, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chịu những hạn chế nhất định. Việc mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản của các chủ thể này phải gắn liền với những mục đích sử dụng cụ thể đã được pháp luật xác định. Sự hạn chế này một phần xuất phát từ sự khác biệt về phạm vi kinh doanh bất động sản giữa các chủ thể được quy định trong Luật KDBĐS 2014 và khả năng “tiếp cận đất đai” của họ theo pháp luật đất đai.

#### *2.1.6.4. Về đầu tư kinh doanh bất động sản*

Nhìn chung, với những quy định như hiện nay, việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở đã được quy định theo cách thức cạnh tranh công bằng giữa các nhà đầu tư, đảm bảo cho việc thực hiện dự án khả thi và hiệu quả.

Những điều kiện để được làm chủ đầu tư nhà ở thương mại được quy định thống nhất với Luật KDBĐS 2014 và pháp luật đất đai về điều kiện làm chủ đầu tư dự án nhà, công trình xây dựng. Thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà thương mại được quy định cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Thủ tướng Chính phủ. Nội dung phân cấp thẩm quyền được quy định cụ thể tùy thuộc chủ yếu vào quy mô dự án, tổng giá trị đầu tư dự án.

#### *2.1.6.5. Về vi phạm và xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản*

Các quy định về xử lý vi phạm tạm ổn định. Đặc biệt là các quy định về xử lý vi phạm áp dụng chế tài hành chính được quy định chi tiết khá đầy đủ với nhiều điều khoản có riêng một Nghị định hướng dẫn thi hành. Trong đó, ghi nhận cả các nguyên tắc cần thực hiện khi xử lý, các hình thức xử lý hiệu quả: hình phạt chính, hình phạt bổ sung, các biện pháp khắc phục hậu quả...khi quy định càng chi tiết rõ ràng thì việc áp dụng pháp luật càng thuận tiện hơn.

## **2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản tại thành phố Đà Nẵng**

### **2.2.1. Những kết quả đạt được**

#### *2.2.1.1. Đánh giá chung*

Từ năm 2015 đến năm 2020, thành phố Đà Nẵng đã cơ bản đã hoàn thành các chỉ tiêu trong nghị quyết của của Hội đồng nhân dân thành phố và các chỉ tiêu được Trung ương, chính phủ giao. Đặc biệt, với những kết quả đạt được thành phố Đà Nẵng trong thời gian qua được Bộ Chính trị đánh giá cao và thống nhất qua báo cáo tổng kết 10 năm thực hiện kết luận số 48/KL-TW về xây dựng, phát triển thành phố Đà Nẵng đến năm 2020.

#### *2.2.1.2. Kết quả đạt được trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản*

- Về cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: đây là điều kiện căn bản để đất đai được đưa vào các giao dịch liên quan đến bất động sản.

- Về quy hoạch, đô thị

#### **2.2.2. Những tồn tại, hạn chế**

*Thứ nhất*, điều kiện của bất động sản được đưa vào kinh doanh

*Thứ hai*, đối với chế tài cho việc xử lý vi phạm pháp luật

*Thứ ba, đối với bảo lãnh của các tổ chức tín dụng*

*Thứ tư, về nhà ở xã hội*

### **2.2.3. Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế**

*Thứ nhất, do Luật Kinh doanh bất động sản không quy định hợp đồng đặt cọc.*

*Thứ hai, các chế tài xử lý các hành vi vi phạm trong lĩnh vực mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai phải thực sự đủ mạnh, phải nghiêm khắc hơn nữa thì mới có tác dụng ngăn chặn, răn đe, phòng ngừa các hành vi trái pháp luật.*

*Thứ ba, các quy định hệ thống pháp luật còn nhiều vướng mắc*

## **Tiêu kết Chương 2**

Những quy định của pháp luật về chủ thể kinh doanh bất động sản được trình bày theo phân loại kinh doanh bất động sản và các yêu cầu đối với chủ thể về điều kiện thành lập doanh nghiệp, điều kiện về vốn pháp định, phạm vi kinh doanh hàng hoá bất động sản.

Tuỳ từng loại hàng hoá có quy định cụ thể để đưa vào kinh doanh như điều kiện đối với nhà, công trình xây dựng; nhà ở; quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai. Một trong những yêu cầu quan trọng đó là công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh nhằm bảo đảm quyền lợi của khách hàng cũng như về quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Các quy định cơ bản về hợp đồng kinh doanh bất động sản có những điểm khác biệt so với các hợp đồng thương mại khác như yêu cầu hình thức, đối tượng được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua và phương thức thanh toán. Do vậy, những quy định của pháp luật điều chỉnh đến kinh doanh bất động sản từ luật chung đến luật liên quan khác.

Hoạt động đầu tư trong kinh doanh bất động sản là một trong những hoạt động nền tảng cho sự phát triển của thị trường kinh doanh bất động sản nên những quy định cần thiết đảm bảo cho yếu tố phát triển của thị trường luôn được chú trọng trong các luật Đầu tư, luật Nhà ở, luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản cùng các văn bản hướng dẫn thi hành.

Hiện nay vi phạm và xử phạt vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản đã được ban hành 01 Nghị định về xử lý vi phạm trong lĩnh vực hành chính. Các hành vi vi phạm đã được liệt kê khá đầy đủ và hình thức, mức xử phạt tương ứng.

Đánh giá các quy định pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật trên địa bàn thành phố Đà Nẵng cơ bản đã đáp ứng được nhu cầu của các chủ thể tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản. Tuy vẫn còn những quy định gây vướng mắc cho hoạt động thực tiễn nhưng hướng dẫn của các cơ quan chức năng đã giải quyết cho các trường hợp cụ thể.

### Chương 3

## ĐỊNH HƯỚNG VÀ MỘT SỐ GIẢI PHÁP GÓP PHẦN HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

### 3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản

#### 3.1.1. Sự cần thiết hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản

Việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật về KDBĐS nhằm:

*Thứ nhất*, trong điều kiện xây dựng nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa,

*Thứ hai*, để nhà đầu tư cũng như người dân hạn chế tối đa những rủi ro trong hoạt động KDBĐS thì đòi hỏi phải có những quy định pháp luật cụ thể cho hoạt động kinh doanh BĐS.

*Thứ ba*, hạn chế những hoạt động KDBĐS không theo quy định của pháp luật, gây bất ổn cho tình hình kinh tế - xã hội mà nguyên nhân chính là do chưa có một hệ thống pháp luật về KDBĐS đồng bộ.

*Thứ tư*, hạn chế những thay đổi tiêu cực do cơ chế, chính sách tạo ra. Nhu cầu ổn định hệ thống pháp luật về KDBĐS đang là vấn đề thời sự, việc xây dựng được một hệ thống pháp luật ổn định sẽ giúp doanh nghiệp yên tâm đầu tư.

#### 3.1.2. Định hướng hoàn thiện pháp luật kinh doanh bất động sản

*Thứ nhất*, xây dựng và hoàn thiện pháp luật về KDBĐS phải hướng đến các mục tiêu của chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đáp ứng yêu cầu phát triển của đất nước và hội nhập quốc tế.

*Thứ hai*, xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật về KDBĐS nhằm phát triển và quản lý thị trường bất động sản theo hướng công khai, minh bạch.

##### 3.1.2.1. Hoàn thiện pháp luật về KDBĐS theo hướng đảm bảo tính công khai, minh bạch

- Phát triển TTĐS, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất, tạo điều kiện thuận lợi để chuyển quyền sử dụng đất; mở rộng cơ hội cho các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế có đất và sử dụng đất lâu dài cho sản xuất, kinh doanh.

- Chủ động phát triển vững chắc TTĐS có sự quản lý và điều tiết của Nhà nước, với sự tham gia của nhiều thành phần kinh tế, trong đó kinh tế nhà nước giữ vai trò chủ đạo; không tách rời thị trường quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất, chống đầu cơ đất đai.

- Chủ động xây dựng và phát triển TTĐS, trong đó có quyền sử dụng đất, trước hết ở các đô thị và ở các vùng quy hoạch sẽ phát triển đô thị.

- Phát triển các hình thức kinh doanh dịch vụ BĐS, công khai điều kiện, cách thức để tổ chức, cá nhân có thể tham gia hoạt động kinh doanh dịch vụ BĐS theo quy định của pháp luật. Xây dựng hệ thống đăng ký, thông tin BĐS.

- Phát triển các dịch vụ môi giới, tư vấn, sàn giao dịch, đấu giá BĐS nhằm tạo điều kiện thuận lợi, an toàn cho các hoạt động KDBĐS.



- Hoàn thiện hệ thống pháp luật, cơ chế, chính sách nhằm xác định rõ quyền sử dụng đất là một loại hàng hóa đặc biệt, được định giá theo cơ chế thị trường nhằm mục đích tạo nguồn vốn cho doanh nghiệp và được giao quyền sử dụng đất, kể cả nhà nước. Nhà nước tham gia hoạt động KDBĐS với tư cách là chủ sở hữu đất đai.

- Hoàn thiện chính sách thuế đối với hoạt động KDBĐS nhằm hạn chế tình trạng đầu cơ đất đai, ngăn chặn thị trường phát triển lệch lạc.

- Hoàn thiện cơ chế, chính sách để xác định và lập quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được tiến hành công khai, minh bạch. Để mọi tổ chức, cá nhân đều có thể tiếp cận thông tin về quy hoạch liên quan đến BĐS một cách dễ dàng.

*3.1.2.2. Hoàn thiện pháp luật về KDBĐS xét trong tổng thể việc hoàn thiện thể chế thị trường bất động sản*

- Hoàn thiện pháp luật về KDBĐS dựa trên việc đáp ứng yêu cầu của hội nhập quốc tế cũng như yêu cầu nội luật hoá các cam kết quốc tế; theo đó, phải rà soát, sửa đổi, bổ sung và bãi bỏ các quy định về bảo hộ trong KDBĐS của các doanh nghiệp trong nước xây dựng và ban hành các quy định mở cửa cho nhóm nhà đầu tư nước ngoài được tham gia đầu tư, KDBĐS tại Việt Nam; ban hành các quy định về bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư trong hoạt động KDBĐS; xác lập khung pháp lý bình đẳng về quyền và nghĩa vụ của các chủ đầu tư (không phân biệt đó là chủ đầu tư trong nước hay chủ đầu tư nước ngoài trong KDBĐS vv ...).

*3.1.2.3. Hoàn thiện pháp luật về KDBĐS nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản*

Để khắc phục những khiếm khuyết này, việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật về KDBĐS hướng đến việc nâng cao chỉ số công khai, minh bạch của TTĐS; tăng cường năng lực và khả năng cạnh tranh của các doanh nghiệp KDBĐS và thúc đẩy sự phát triển của các tổ chức hỗ trợ TTĐS hoạt động mang tính chuyên nghiệp.

*3.1.2.4. Hoàn thiện pháp luật về KDBĐS dựa trên sự tham khảo, tiếp thu về KDBĐS của nước ngoài*

Đây là lĩnh vực pháp luật còn tương đối mới mẻ và đang trong quá trình xây dựng và hoàn thiện ở nước ta. Vì vậy, việc nghiên cứu, tiếp thu có chọn lọc kinh nghiệm và thực tiễn pháp lý về KDBĐS của nước ngoài trong quá trình xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật về KDBĐS ở nước ta là cần thiết. Điều này lại càng có ý nghĩa trong bối cảnh nước ta đang hội nhập sâu, rộng vào quá trình toàn cầu hóa về kinh tế.

*3.1.2.5. Hoàn thiện pháp luật về KDBĐS nhằm nâng cao hiệu quả quản lý Nhà nước về thị trường BĐS, cải cách thủ tục hành chính*

Để khắc phục sự yếu kém trong lĩnh vực này, chúng tôi cho rằng xây dựng và hoàn thiện pháp luật về KDBĐS cần chú trọng hướng vào việc tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước về TTĐS; phát triển các loại hình dịch vụ công về BĐS đi đôi với cải cách thủ tục hành chính góp phần nâng cao tính hấp dẫn của

môi trường đầu tư; ngăn chặn và từng bước đẩy lùi tham nhũng, tiêu cực trong KDBĐS

### **3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản**

#### **3.2.1. Hoàn thiện pháp luật về chủ thể kinh doanh bất động sản**

##### ***Về quyền sở hữu bất động sản***

Một trong những yếu tố quan trọng hàng đầu đối với các chủ thể tham gia vào hoạt động kinh doanh bất động sản là đối tượng bất động sản có khả năng chuyển giao, chuyển quyền sở hữu được hay không. Đây là vấn đề pháp lý quan trọng trong việc đưa bất động sản vào kinh doanh có đúng với quy định của pháp luật hay không.

#### **3.2.2. Hoàn thiện pháp luật về các nguyên tắc trong hoạt động kinh doanh bất động sản**

*Quy định của pháp luật về nguyên tắc trung thực trong hoạt động kinh doanh bất động sản*

*Quy định của pháp luật về nguyên tắc công khai, minh bạch trong hoạt động kinh doanh bất động sản*

#### **3.2.3. Hoàn thiện pháp luật về giao dịch kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai**

Về việc bình đẳng trong giao kết, thực hiện hợp đồng giữa chủ thể kinh doanh bất động sản và khách hàng, hiện nay nhìn chung vẫn còn có sự không bình đẳng về quyền và nghĩa vụ giữa doanh nghiệp KDBĐS với khách hàng, gây thiệt hại về lợi ích cho khách hàng và ảnh hưởng đến môi trường kinh doanh. Do vậy, cần tăng cường các biện pháp kiểm tra, kiểm soát của các cơ quan có thẩm quyền đối với chủ thể kinh doanh; điều kiện giao dịch và hàng hóa bất động sản đưa vào giao dịch; các hợp đồng mẫu khi nhà đầu tư ký kết với khách hàng; đặc biệt tăng cường kênh thông tin cho khách hàng khi tham gia giao dịch.

#### **3.2.4. Hoàn thiện pháp luật về vi phạm và xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản**

Trong thời gian qua, các vi phạm xảy ra rất nhiều và đáng báo động bởi các chế tài xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản chưa đủ sức răn đe và ngăn chặn được ý thức thực hiện các hành vi vi phạm.

Trong năm 2019 mới bắt đầu có những quyết định khởi tố liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản của những “đại gia bất động sản” gây sự chú ý đến dư luận xã hội.<sup>9</sup> Khi có quyết định khởi tố thì hành vi vi phạm đã xảy ra trong thời gian rất dài và gây hậu quả nghiêm trọng đến rất nhiều nhà đầu tư. Do vậy cần tiếp tục hoàn thiện pháp luật về vi phạm và xử lý vi phạm theo đó tăng mức xử phạt đối với người vi phạm và xem xét trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản ở địa phương. Thậm chí, cần thiết xây

---

<sup>9</sup> Bảo Anh, “Một năm nổi lửa, những đại gia bất động sản bị khởi tố, bắt giam, truy nã”, Báo điện tử Vietnamnet đăng ngày 17/01/2020 14:06 GMT+7, <https://vietnamnet.vn/vn/kinh-doanh/doanh-nhan/nhung-dai-gia-bds-bi-khoi-to-bat-truy-na-2019-604905.html>

dụng các chế tài hình sự phù hợp với vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

### **3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản tại thành phố Đà Nẵng**

#### **3.3.1. Giải pháp đối với cơ quan quản lý Nhà nước**

*Một là*, tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan đến thị trường bất động sản nhằm vừa nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước, vừa tháo gỡ khó khăn vướng mắc, tạo điều kiện thông thoáng cho thị trường bất động sản nhằm thúc đẩy và quản lý thị trường bất động sản phát triển ổn định, bền vững và lành mạnh.

*Hai là*, nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý Nhà nước đối với thị trường bất động sản. [Đà Nẵng trong những năm qua là một trong những địa phương đi đầu trong cả nước trong việc đào tạo và nâng cao chất lượng đội ngũ công tác trong lĩnh vực quản lý bất động sản.](#)

*Ba là*, về công tác quy hoạch: công tác lập quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển ngành và quy hoạch phát triển đô thị, nông thôn, bảo đảm thị trường bất động sản phát triển theo quy hoạch, có kế hoạch, khắc phục tình trạng phát triển đô thị, bất động sản một cách tự phát. [Thực tiễn cho thấy đây cũng là một trong những vấn đề tồn tại ở các tỉnh thành ở miền Trung, mà Đà Nẵng là một trong điểm.](#)

#### **3.3.2. Giải pháp đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản**

*Một là*, cần tăng cường năng lực về vốn và hiệu quả kinh doanh của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. [Thực tiễn ở thành phố Đà Nẵng trong những năm qua cho thấy phần lớn doanh nghiệp kinh doanh BĐS vẫn ở quy mô nhỏ và vừa với nhiều hạn chế về năng lực, đặc biệt là vốn. Đây thực tế là một trong những rào cản cho sự phát triển đột phá của TT BĐS.](#)

*Hai là*, để huy động được nguồn vốn khác ngoài nguồn tín dụng từ ngân hàng, các doanh nghiệp bất động sản ở [Đà Nẵng](#) cần thực hiện các giải pháp: tăng cường liên doanh liên kết trong thực hiện các dự án bất động sản; tiếp tục động viên nguồn vốn từ người mua nhà thông qua hợp đồng góp vốn; thiết kế diện tích căn hộ vừa phải, hợp lý để bán, giải pháp này giúp tăng cơ hội cho người mua nhà; phát hành trái phiếu, cổ phiếu.

*Ba là*, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản ở [Đà Nẵng](#) cần phải thực hiện nghiêm quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt, đặc biệt tuân thủ các quy định Luật kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Đất đai.

### **Tiểu kết Chương 3**

Trong chương 3, tác giả đã nêu những quan điểm định hướng để hoàn thiện pháp luật kinh doanh bất động sản phù hợp với đường lối, chính sách của Đảng, Nhà nước và yêu cầu của thực tiễn. Những giải pháp được trình bày trên cơ sở những vấn đề còn tồn tại trong thực trạng quy định của pháp luật và giải quyết các vướng mắc trong thực tiễn hiện nay.

Ngoài ra, chương này còn đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản tại thành phố Đà Nẵng đối với các cơ quan quản lý Nhà nước. Và các yêu cầu tiếp tục thực hiện tốt các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang hoạt động trên địa bàn.

### **KẾT LUẬN**

Pháp luật về kinh doanh bất động sản là một trong những lĩnh vực quan trọng trong hệ thống pháp luật nước ta hiện nay. Các quy định liên quan đến lĩnh vực này gồm có luật chung đến luật chuyên ngành và các luật có liên quan nhằm điều chỉnh các quan hệ trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Xây dựng được hệ thống pháp luật về kinh doanh bất động sản có vai trò quan trọng trong việc tạo hành lang pháp lý và bảo đảm môi trường kinh doanh cho các thành phần kinh tế tham gia và phát triển thị trường bất động sản trong thời gian tới.

Kết quả của những nghiên cứu từ những vấn đề lý luận đến nội dung các quy định pháp luật cụ thể và vận dụng vào thực tiễn tại thành phố Đà Nẵng cho thấy tầm quan trọng của việc nghiên cứu mối quan hệ giữa lý luận với thực tiễn và sự tác động ngược lại của những vấn đề thực tiễn đối với quy định pháp luật.

Với sự phát triển nhanh chóng của nền kinh tế thị trường đòi hỏi phải có sự điều chỉnh của hệ thống pháp luật phù hợp vừa tạo cơ hội cho các chủ thể tham gia thị trường vừa làm nền tảng cho việc phát triển kinh tế - xã hội của các địa phương, pháp luật kinh doanh bất động sản đứng trước nhu cầu tiếp tục hoàn thiện các quy định để bắt kịp với dòng chảy của thị trường, vừa phải thay đổi để phù hợp với thực trạng hiện nay.

Những nghiên cứu từ thực tiễn tại thành phố Đà Nẵng từ đó đưa ra những giải pháp, kiến nghị nhằm đóng góp một phần vào sự phát triển của đất nước nói chung và sự hoàn thiện về hệ thống pháp luật về kinh doanh bất động sản nói riêng.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

### I. VĂN BẢN PHÁP LUẬT

1. Quốc hội (2013), Hiến pháp, Hà Nội.
2. Quốc hội (2015), Bộ luật Dân sự, Hà Nội.
3. Quốc hội (2014), Luật doanh nghiệp, Hà Nội
4. Quốc hội (2013), Luật đất đai, Hà Nội.
5. Quốc hội (2014), Luật đầu tư, Hà Nội.
6. Quốc hội (2014), Luật đầu tư công, Hà Nội
7. Quốc hội (2006), Luật kinh doanh bất động sản, Hà Nội.
8. Quốc hội (2014), Luật kinh doanh bất động sản, Hà Nội.
9. Quốc hội (2014), Luật nhà ở, Hà Nội.
10. Quốc hội (2014), Luật xây dựng, Hà Nội.
11. Quốc hội (2017), Luật quản lý, sử dụng tài sản công, Hà Nội.
12. Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.
13. Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013.
14. Nghị định 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.
15. Nghị định 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.
16. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.
17. Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội.
18. Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở xã hội, quản lý sử dụng nhà và công sở.
19. Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở.
20. Thông tư số 02/2019/TT-BKHĐT ngày 08/01/2019 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 20/2015/TT-BKHĐT ngày 01 tháng 12 năm 2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn về đăng ký doanh nghiệp
21. Thông tư 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 của Ngân hàng Nhà nước quy định về bảo lãnh ngân hàng.
22. Thông tư 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

23. Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

24. Công văn 4800 /BTP-BTTP ngày 21/11/2014 về công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất

25. Công văn 4233/BTP-BTTP ngày 16/11/2015 về hướng dẫn thẩm quyền về công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, nhà ở

26. Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở.

27. Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg ngày 28/8/2014 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ người nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt khu vực miền trung.

## **II. SÁCH VÀ CÁC BÀI VIẾT CHUYÊN KHẢO**

28. Đảng Cộng sản Việt Nam: Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XI, Nxb. Chính trị quốc gia – Sự thật, Hà Nội, 2011.

29. Nguyễn Văn Cừ, Trần Thị Huệ (2017), Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự Việt Nam, Nxb. Công an nhân dân.

30. Nguyễn Quỳnh Hoa (2014), “Sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản tại Việt Nam trong tiến trình đổi mới kinh tế”, Tạp chí Phát triển và Hội nhập (số 12), tr.36-44.

31. Viện Khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp, Bình luận khoa học Bộ luật dân sự năm 2005, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội, 2010, tr. 425, 426.

32. Đỗ Văn Đại, Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật Dân sự 2015, NXB. Hồng Đức, tr. 126

33. Nguyễn Minh Tuấn, Đăng ký bất động sản - Những vấn đề lý luận và thực tiễn, Nxb. Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội, 2011, tr. 110.

34. Lưu Quốc Thái, Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Nxb. Lao động, Tp. Hồ Chí Minh, 2018

35. Bùi Văn Huyền, Đinh Thị Nga, Quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản ở Việt Nam, Nxb. Chính trị quốc gia – Sự thật, Hà Nội, 2011, tr. 12-15.

36. Đinh Văn Ân (Chủ biên), Chính sách phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam, Nxb. Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội, 2011, tr. 22-23.

37. Doãn Thị Hồng Nhung (Chủ biên), Pháp luật về tạo dựng đẳng cấp và thương hiệu môi giới bất động sản ở Việt Nam, Nxb. Lao động và Xã hội, Hà Nội, 2010, tr.24-26.

38. Đinh Thị Mai Phương, Các giải pháp để hoàn thiện thể chế thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam, Nxb. Chính trị quốc gia

39. Trường ĐH Luật thành phố Hồ Chí Minh (2017), Giáo trình Pháp luật về chủ thể kinh doanh, NXB Hồng Đức – Hội luật gia Việt Nam, tr. 13.

40. Nguyễn Linh, Hồng Quý (2020), “Dùng dự án ở đèo Hải Vân, chấp nhận bồi thường”, Tuổi trẻ online, đăng tải ngày 27/11/2014 11:13 GMT+7, cập nhật ngày 15/05/2020.

(<https://tuoitre.vn/dung-du-an-o-deo-hai-van-chap-nhan-boi-thuong-676950.htm>)

41. Nguyễn Văn Cường, thực tiễn giải quyết tranh chấp về bất động sản và những yêu cầu đặt ra đối với pháp luật về đăng ký bất động sản. [http://vibonline.com.vn/bao\\_cao/thuc-tien-giai-quyet-tranh-chap-ve-bat-dong-san-n-va-yeu-cau-dat-ra-voi-phap-luat-ve-dang-ky-bat-dong-san](http://vibonline.com.vn/bao_cao/thuc-tien-giai-quyet-tranh-chap-ve-bat-dong-san-n-va-yeu-cau-dat-ra-voi-phap-luat-ve-dang-ky-bat-dong-san)

42. Nguyễn Linh, Hồng Quý (2020), “Dùng dự án ở đèo Hải Vân, chấp nhận bồi thường”, Tuổi trẻ online, đăng tải ngày 27/11/2014 11:13 GMT+7, cập nhật ngày 15/05/2020.

43. Văn phòng Chính phủ, “*Thủ tướng chỉ thị giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh*”, Công thông tin điện tử Chính phủ, ngày 24/04/2019

<http://vpcp.chinhphu.vn/Home/Thu-tuong-chi-thi-giai-phap-thuc-day-thi-truong-bat-dong-san-phat-trien-lanh-manh/20194/25778.vgp>

44. Nguyễn Thị Hồng Nhung, “*Pháp luật về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai*”, Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử ngày 09/07/2018; <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/kinh-doanh/phap-luat-ve-kinh-doanh-bat-dong-san-hinh-thanh-trong-tuong-lai>

45. Đoàn Thị Ngọc Hải, “*Pháp luật về các loại hình kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*”, Công thông tin điện tử Bộ Tư pháp, đăng ngày 21/11/2019; <https://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/nguyen-cuu-trao-doi.aspx?ItemID=2514>, truy cập ngày 15/6/2020.

46. Minh Thư, “*Luật chông chéo, cần tiếng nói chung*”, Báo Đầu thầu điện tử, đăng Thứ Ba, 27/8/2019 10:00, <https://baodauthau.vn/phap-luat/luat-chong-cheo-can-tieng-noi-chung-107238.html>, truy cập ngày 20/5/2020.

47. Bảo Anh, “*Một năm nổi lửa, những đại gia BĐS bị khởi tố, bắt giam, truy nã*”, Báo điện tử Vietnamnet đăng ngày 17/01/2020 14:06 GMT+7, <https://vietnamnet.vn/vn/kinh-doanh/doanh-nhan/nhung-dai-gia-bds-bi-khoi-to-bat-truy-na-2019-604905.html>

48. Báo cáo số 368/BC-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng. Cập nhật 05/1/2020-15:37.