ĐẠI HỌC HUẾ

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT

LÊ VĂN THÔNG

CHỦ THỂ CỦA HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 838 01 07

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

QUẢNG TRỊ, năm 2020

Công trình được hoàn thành tại:

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS. Đoàn Đức Lương**

Phản biện 1: .....:.....

Phản biện 2: .....

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

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

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU 1
1. Tính cấp thiết của đề tài 1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài 1
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu 2
4. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu 3
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu 3
6. Những đóng góp mới của luận văn 4
7. Bố cục của luận văn 4
CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ CHỦ THỂ HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 5
1.1. Khái quátpháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản 5
1.1.1. Khái niệm hợp đồng kinh doanh bất động sản 5
1.1.2. Khái niệm, đặc điểm pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản 5
1.2. Khái quát pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản 6
1.2.1. Nguồn luật điều chỉnh về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản 6
1.2.2. Nội dung cơ bản của pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản 7
1.3. Pháp luật một số nước trên thế giới về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản và kinh nghiệm cho Việt Nam 8
1.3.1. Pháp luật các nước trên thế giới về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản 9
1.3.2. Những bài học kinh nghiệm cho Việt Nam 10
1.4. Các yếu tố tác động đến thực hiện pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản 10
1.4.1. Chính sách pháp luật về đất đai và kinh doanh bất động sản 10
1.4.2. Yếu tố kinh tế 11
1.4.3. Trách nhiệm của các chủ thể trong hợp đồng kinh doanh bất động sản 12
1.4.4. Trách nhiệm của các chủ thể có chức quản lý hoạt độngkinh doanh bất động sản 12
TIỂU KẾT CHƯƠNG 1 **..... 13**

CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ CHỦ THỂ HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM 14
2.1. Thực trạng pháp luật về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản 14
2.1.1. Quy định về điều kiện năng lực chủ thể của đồng kinh doanh bất động sản 14
2.1.2. Quy định về đại diện của chủ thể hợp đồngkinh doanh bất động sản 15
2.1.3. Quy định về quyền và nghĩa vụcủa chủ thể hợp đồngkinh doanh bất động sản 15
2.1.4. Quy định về hậu quả pháp lý của vi phạm quy định về điều kiện chủ thể trong hợp đồng bất động sản 16
2.1.5. Đánh giá một số hạn chế của pháp luật về chủ thể trong hợp đồng bất động sản 17
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản ở Việt Nam 17
2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản 17
2.2.2. Một số bất cập trong thực hiện pháp luật về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản theo pháp luật Việt Nam 19
TIỂU KẾT CHƯƠNG 2..... **21**
CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHỦ THỂ HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 22
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản 22
3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản phải phù hợp với quan điểm và định hướng phát triển thị trường bất động sản của Đảng.....22
3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản dựa trên việc tham khảo và tiếp thu có chọn lọc kinh nghiệm và thực tiễn pháp lý của nước ngoài.....22
3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản 22

3.1.4. Hoàn thiện pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản gắn với các chính sách hoạch định và phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam.....23
3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản.23
3.2.1. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản.....23
3.2.2. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản.....25
TIỂU KẾT CHƯƠNG 3 **.....25**
KẾT LUẬN 26
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....27

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

BLDS	: Bộ luật Dân sự
KDBĐS	: Kinh doanh bất động sản
TTBĐS	: Thị trường bất động sản
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Kinh doanh bất động sản phát triển nhanh chóng đã thúc đẩy môi trường về giao dịch bất động sản đáp ứng nhu cầu của các chủ thể. Phát triển và vận hành tốt TTBĐS sẽ góp phần to lớn vào quá trình thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội. Các hoạt động mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua…trên thị trường bất động sản diễn ra thường xuyên, liên tục và ảnh hưởng sâu rộng đến nền kinh tế – xã hội Việt Nam. Mặc dù hợp đồng kinh doanh bất động sản được đề cập trong Luật KDBĐS 2014 song mới chỉ dừng lại ở những nội dung mang tính nguyên tắc và định khung. Chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản là một yếu tố không thể thiếu.

Luật Nhà ở 2014, Luật KDBĐS 2014, BLDS năm 2015 đã có những quy định chung về chủ thể của hợp đồng và điều kiện của chủ thể trong hợp đồng kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, về phương diện pháp luật vẫn còn một số quy định mang tính chất chung nếu không có hướng dẫn cụ thể, sẽ rất khó áp dụng trong thực tiễn....

Thực tiễn thực hiện các quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản nói chung và chủ thể của hợp đồng nói riêng vẫn còn những vướng mắc xác định điều kiện kinh doanh, xác định tư cách đại diện,… Do vậy, tác giả lựa chọn đề tài: ***" Chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản theo pháp luật Việt Nam"*** làm luận văn tốt nghiệp.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Nguyễn Đình Phong, Nguyễn Thu Hương, *Tháo gỡ một số bất cập về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.* Tạp chí tòa án nhân dân điện tử; https://tapchitoaan.vn/bai-viet/thao-go/mot-so-bat-cap-ve-hop-dong-mua-ban-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai. Cập nhật ngày22tháng 03 năm 2018 08:00 GMT+7

Võ Văn Hòa, Lê Minh Hiên, *Hoàn thiện quy định về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, Tạp chí tòa án nhân dân điện tử*. https://www.tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/hoan-thien-quy-dinh-ve-chu-the-cua-hop-dong-chuyen-nhuong-quyen-su-dung-dat-trong-kinh-doanh-bat-dong-san. Cập nhật 12 tháng 05 năm 2018 08:00 GMT+7

Nguyễn bá Long (2019), *Chính sách đất đai được xem là chìa khóa then chốt để điều tiết thị trường bất động sản đi đúng hướng nhưng đồng thời có thể gây ra tác động ngược nếu không xuất phát từ thực tiễn.* Tạp chí Bất động sản. https://reatimes.vn/tac-dong-cua-chinh-sach-dat-dai-voi-thi-truong-bat-dong-san-20191020201955444.html cập nhật ngày 21/10/2019,

Luận án Thạc sĩ: "*Quy định của Pháp luật về Kinh doanh Bất động sản đối với các nhà đầu tư nước ngoài*" (2012) tại Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội của tác giả Lê Lưu Hương.

Luận án Tiến sĩ: " *Pháp luật về KDBĐS ở Việt Nam – những vấn đề lý luận và thực tiễn*" (2012) tại Học Viện Khoa học xã hội của tác giả Vũ Anh.

Luận văn Thạc sĩ: " *Pháp luật về Hợp đồng KDBĐS ở Việt Nam*" (2014) tại Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội của tác giả Nguyễn Thị Xuân.

Luận án Tiến sĩ: " *Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong KDBĐS ở Việt Nam*" (2012) tại Đại học Luật Hà Nội của tác giả Nguyễn Thị Hồng Nhung.

Các công trình đã chỉ ra một số vấn đề sau đây:

Về lý luận đã xây dựng một số khái niệm, đánh giá các quy định pháp luật về KDBĐS, hợp đồng trong KDBĐS; đưa ra một số giải pháp hoàn thiện pháp luật KDBĐS.

Về thực tiễn, đã chỉ ra những vụ tranh chấp trong lĩnh vực KDBĐS và những vướng mắc trong áp dụng pháp luật như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,...

Luận văn được thực hiện trên cơ sở tiếp thu có chọn lọc và kế thừa các kết quả nghiên cứu của các công trình đã được ra nghiên cứu một cách tổng thể, toàn diện vấn đề này trong lý luận và thực tiễn. Đề nghiên cứu sâu hơn về chủ thể của hợp đồng KDBĐS.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu nhằm đưa ra các luận cứ khoa học và thực tiễn nhằm hoàn thiện pháp luật cũng như góp phần nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản nhằm đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của các chủ thể trong quan hệ hợp đồng.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

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

- Phân tích và làm rõ các vấn đề lý luận pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản như: Khái niệm, đặc điểm, nội dung cơ bản của pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản; kinh nghiệm của pháp luật nước ngoài về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản.

- Phân tích thực trạng áp dụng quy định của pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản.

- Phân tích thực tiễn áp dụng và những vấn đề còn hạn chế, tồn tại trong việc áp dụng về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản.

- Chỉ ra nguyên nhân của các hạn chế, vướng mắc trên, từ đó, nêu ra những luận cứ khoa học, định hướng hoàn thiện pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản.

4. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

- Một số quan điểm khoa học để luận giải một số vấn đề lý luận ở Chương 1;

- Nghiên cứu các quy định của BLDS, Luật Nhà ở, Luật KDBĐS về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản.

- Nghiên cứu thực tiễn áp dụng BLDS và các luật có liên quan về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản thông qua các bản án, các trường hợp điển hình.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi về không gian: Đề tài tập trung nghiên cứu quy định của pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản ở Việt Nam.

Nghiên cứu nhóm các chủ thể Việt Nam, chứ không nghiên cứu chủ thể nước ngoài.

Phạm vi về thời gian: Đề tài này nghiên cứu từ năm 2015 đến năm 2020.

Địa bàn: Cả nước

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Đề tài vận dụng quan điểm của chủ nghĩa Mác – Lenin về duy vật biện chứng và duy vật lịch sử cũng như đường lối, chủ trương của Đảng cộng sản Việt Nam về phát triển kinh tế thị trường, thúc đẩy kinh tế tư nhân phát triển.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp phân tích- tổng hợp: được sử dụng trong đề tài nghiên cứu để phân tích các quy định của pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản, thực trạng pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Phương pháp thống kê: được sử dụng để thống kê tình hình thực hiện pháp luaaatj về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản, phương pháp này được sử dụng tập trung ở Chương 2.

Phương pháp so sánh: được sử dụng trong đề tài để nghiên cứu so sánh quy định của pháp luật Việt Nam về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản với pháp luật của một số nước điển hình trên thế giới. Phương pháp này được sử dụng chủ yếu ở Chương 1.

Phương pháp nghiên cứu điển hình: Được sử dụng phân tích những trường hợp điển hình và luận giải cho việc áp dụng pháp luật, chỉ ra những

ưu điểm hay hạn chế. Phương pháp này được sử dụng chjur yếu ở Chương 2.

Ngoài ra, luận văn còn sử dụng các phương pháp bình luận, phương phương pháp lịch sử…được sử dụng nhiều trong nghiên cứu thực trạng pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản.

6. Những đóng góp mới của luận văn

Về lý luận, luận văn nghiên cứu lý luận về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản đặt trong mối quan hệ so sánh với pháp luật các nước khác trên thế giới, thấy rõ điểm tương đồng và khác biệt. Từ đó, đưa ra những gợi mở cho Việt Nam trong quá trình xây dựng và hoàn thiện pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế thị trường hội nhập khu vực và quốc tế.

Về lập pháp, kết quả nghiên cứu là nguồn tham khảo để hoàn thiện hành lang pháp lý liên quan đến chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản, những giải pháp đưa ra sẽ góp phần khắc phục những điểm hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn cần phải sửa đổi, bổ sung để hoàn thiện.

Về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản, nghiên cứu giúp cải thiện và nâng cao hiểu biết quy định pháp luật Việt Nam về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản, đặc biệt là với chủ thể người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức cá nhân nước ngoài.

Những kết quả nghiên cứu trong luận văn, có thể dùng làm tài liệu tham khảo hữu ích cho các cơ quan, tổ chức có liên quan trong quá trình nghiên cứu sửa đổi, bổ sung nhằm hoàn thiện pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản ở Việt Nam.

7. Bố cục của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của đề tài nghiên cứu bao gồm có 3 chương:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản

Chương 3: Định hướng, các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động ở Việt Nam

Chương 1.
MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ CHỦ THỂ HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. Khái quátpháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản

1.1.1. Khái niệm hợp đồng kinh doanh bất động sản

Hợp đồng kinh doanh bất động sản được giao kết là kết quả của quá trình thương lượng và thống nhất ý chí của các bên trong hợp đồng. Trong giao dịch về kinh doanh bất động sản, các chủ thể kinh doanh đều hướng tới việc thu lợi nhuận. Nếu một chủ thể có nhu cầu bán một bất động sản không nhằm mục đích kinh doanh cho người có nhu cầu thực tế về nhà ở thì đó là giao dịch dân sự thuần túy và hợp đồng được hình thành là hợp đồng dân sự thuần túy, phục vụ nhu cầu sinh hoạt, tiêu dùng. Cũng là hợp đồng trên nhưng một bên chủ thể là chủ thể kinh doanh bất động sản thì hợp đồng đó sẽ được chuyển thành hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Ngày nay, hợp đồng kinh doanh bất động sản có vị trí và vai trò quan trọng. Các bên khi tham gia vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản đều xác lập các giao dịch liên quan đến bất động sản.

Từ các phân tích trên, có thể định nghĩa hợp đồng kinh doanh bất động sản như sau*: "Hợp đồng kinh doanh bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên chủ thể mà trong đó ít nhất một bên là chủ thể kinh doanh bất động sản để mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua một bất động sản nhất định nhằm tìm kiếm lợi nhuận".*

1.1.2. Khái niệm, đặc điểm pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản

1.1.2.1. Khái niệm pháp luật về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản

BLDS 2015 là luật chung quy định chủ thể của quan hệ pháp luật nói chung và điều kiện chủ thể trong giao dịch nói riêng. Khi tham gia hợp đồng, các nhân phải đáp ứng điều kiện năng lực hành vi của chủ thể khi tham gia giao kết hợp đồng hơn là liên quan đến yếu tố độ tuổi.

Pháp nhân phải đáp ứng các điều kiện theo Điều 74 của BLDS 2015.Đặc biệt trong BLDS 2015 quy định pháp nhân thương mại và pháp nhân phi thương mại. Hợp đồng kinh doanh bất động sản thì hai bên chủ thể luôn được xác định theo bản chất của hợp đồng song vụ (chủ thể quyền tương ứng với chủ thể có nghĩa vụ).

Bên cạnh quy định của Luật chung thì luật chuyên ngành quy định về điều kiện chủ thể KDBĐS.

Về vốn pháp định: Theo Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng.

Như vậy, chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản trước nhất vẫn phải đáp ứng các điều kiện cơ bản của chủ thể hợp đồng nói chung. Tuy nhiên, đối với hợp đồng kinh doanh bất động sản thì ít nhất một bên chủ thể phải là chủ thể kinh doanh bất động sản được thành lập và hoạt động kinh doanh bất động sản theo luật KDBĐS và các văn bản liên quan, các bên còn lại của hợp đồng có thể là chủ thể kinh doanh bất động sản hoặc không phải nhưng cũng phải đáp ứng những điều kiện nhất định.

Chủ thể của hợp đồng có thể trực tiếp tham gia giao kết hợp đồng hoặc thông qua người đại diện. Có hai trường hợp đại diện là đại diện theo pháp luật và đại diện theo ủy quyền.

Từ đó*, có thể rút ra khái niệm pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản: là các tổ chức, cá nhân đáp ứng điều kiện về năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật và có ít nhất một bên chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản phải là chủ thể kinh doanh bất động sản được thành lập và hoạt động kinh doanh bất động sản theo Luật KDBĐS và các văn bản liên quan*.

1.1.2.2. Đặc điểm của pháp luật về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, đặc điểm chung

Chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản trước nhất vẫn là một hợp đồng nói chung nên có đầy đủ các đặc điểm của một hợp đồng.

Một là, trong hợp đồng KDBDS thì một bên là chủ thể quyền và bên kia là chủ thể nghĩa vụ.

Hai là, trong hợp đồng KDBDS thì các chủ thể phải có năng lực chủ thể theo quy định của pháp luật.

Thứ hai,đặc điểm riêng của chủ thể hợp đồng KDBĐS

Một là, có ít nhất một bên chủ thể tham gia là một tổ chức đăng ký hoạt động KDBĐS.

Hai là, có ít nhất một bên chủ thể tham gia có mục đích lợi nhuận.

1.2. Khái quát pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản

1.2.1. Nguồn luật điều chỉnh về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản

Chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản chịu sự điều chỉnh của những văn bản pháp luật chủ yếu sau:

- *Bộ luật Dân sự 2015*

Bộ Luật Dân sự 2015 là luật chung điều chỉnh quan hệ về tài sản và quan hệ nhân thân phi tài sản giữa tổ chức, cá nhân trong xã hội. Vì vậy,

nó có ý nghĩa như một luật chung về hợp đồng. Hợp đồng nói chung là sự thỏa thuận giữa các bên về việc phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ. Chủ thể là một trong những điều kiện quan trọng để xác định hiệu lực của hợp đồng.

- Luật Kinh doanh bất động sản 2014

Kinh doanh bất động sản 2014, kèm theo đó là Nghị định 76/2014/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản. Luật Kinh doanh bất động sản 2014 điều chỉnh các quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản và hợp đồng kinh doanh dich vụ bất động sản với những điểm mới khắc phục các bất cập, tồn tại ở luật cũ.

- Luật Nhà ở 2014

Luật Nhà ở 2014 ra đời đã khắc phục những hạn chế mà Luật Nhà ở 2005 còn tồn tại, đồng thời tạo một bước tiến quan trọng trong việc cải thiện thị trường bất động sản hiện nay, khơi thông nguồn vốn của nhân dân, đảm bảo quyền sở hữu nhà ở của người dân. Điểm nổi bật nhất trong Luật Nhà ở 2014 là quy định mở rộng đối tượng sở hữu nhà ở đối với cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài và tổ chức, cá nhân nước ngoài. Bên cạnh đó, Luật Nhà ở 2014 đã cụ thể hóa nhiều khái niệm để phân loại nhà ở thành nhiều loại: nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư, nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội.

Ngoài ra, chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản còn chịu sự điều chỉnh của một số luật chuyên ngành khác như: Luật Doanh nghiệp 2014, Luật Thương mại 2005, Luật Xây dựng 2014, Luật Đầu tư 2014, Luật Hợp tác xã 2012.

1.2.2. Nội dung cơ bản của pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, nhóm các quy phạm về điều kiện năng lực chủ thể của hợp đồng KDBĐS

Tại điểm a khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 quy định: "Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập".

Một là, năng lực pháp luật của chủ thể hợp đồng KDBĐS

Bộ luật dân sự 2015 quy định về năng lực pháp luật của cá nhân và pháp nhân ở các Điều luật khác nhau. Tuy nhiên, cả hai quy định này giống nhau ở chỗ đều khẳng định năng lực pháp luật là khả năng cá nhân, pháp nhân có các quyền dân sự và nghĩa vụ dân sự.

Năng lực hành vi dân sự là một trong hai yếu tố cấu thành nên năng lực chủ thể của chủ thể quan hệ pháp luật dân sự. Nếu như năng lực pháp luật dân sự của cá nhân, pháp nhân phụ thuộc vào sự ghi nhận của nhà nước đối với các quyền và nghĩa vụ của cá nhân, pháp nhân đó thì năng lực

hành vi dân sự lại phụ thuộc vào độ tuổi và khả năng nhận thức của cá nhân. Bộ luật dân sự 2015 chỉ quy định cụ thể về năng lực hành vi dân sự của cá nhân mà không quy định về năng lực hành vi dân sự của pháp nhân.

Vì sao phải quy định điều kiện về năng lực hành vi dân sự của cá nhân tham gia giao kết hợp đồng? Theo PGS. TS Trần Thị Huệ thì việc tham gia giao kết và thực hiện hợp đồng có thể mang lại những lợi ích nhất định cho chủ thể nhưng cũng có thể khiến cho chủ thể bị mất đi các lợi ích hợp pháp của mình. Để bảo đảm đạt được sự dung hoà về lợi ích, nhất định phải bảo đảm rằng các bên chủ thể tham gia giao kết hợp đồng phải có đủ nhận thức để quyết định các vấn đề liên quan đến lợi ích của mình.

Ba là, những điều kiện đặc thù của chủ thể có chức năng KDBĐS

Trong hợp đồng KDBĐS thì một bên chủ thể đặc thù là bắt buộc được quy định bởi các quy định của luật chuyên ngành (Luật KDBĐS).

Thứ hai,nhóm các quy phạm về đại diện của chủ thể hợp đồng KDBĐS

Khi tham gia vào hợp đồng KDBĐS thì bao gồm cá nhân và pháp nhân. Trong đó pháp nhân tham gia hợp đồng mà có điều kiện kinh doanh bất động sản phải là pháp nhân thương mại.

Quy định đại diện làm phát sinh những hậu quả pháp lý nhất định và các khả năng xảy ra: (1) Hợp đồng KDBĐS có hiệu lực pháp luật, (2) Hợp đồng KDBĐS không phát sinh hiệu lực và (3) Hợp đồng KDBĐS xem xét vô hiệu.

Thứ ba, nhóm các quy phạm về quyền và nghĩa vụ của chủ thể hợp đồng KDBBĐS.

Quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong hợp đồng KDBĐS do pháp luật quy định hoặc các bên thỏa thuận. căn cứ vào quyền và nghĩa vụ để xác định trách nhiệm pháp lý phát sinh theo hợp đồng.

Thứ tư, nhóm các quy phạm về hậu quả pháp lý của vi phạm quy định về điều kiện chủ thể trong hợp đồng KDBĐS

Trong hợp đồng KDBĐS, chủ thể phải chịu những hậu quả pháp lý: buộc phải thực hiện nghĩa vụ, không phát sinh trách nhiệm pháp lý với một bên chủ thể hoặc hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể.

1.3. Pháp luật một số nước trên thế giới về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản và kinh nghiệm cho Việt Nam

Trong những năm qua, với việc hoàn thiện hệ thống pháp luật về KDBĐS, tạo niềm tin cho các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài, thu hút sự tham gia đầu tư của các chủ thể là tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, các nhà làm luật ở Việt Nam đã học

hỏi kinh nghiệm của các nước trên thế giới, chọn lọc những điểm mới tiến bộ phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội.

1.3.1. Pháp luật các nước trên thế giới về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản[1]

Thứ nhất, pháp luật của Philippines

Theo Hiến pháp năm 1987 của Philippines, chỉ những công dân là người có đủ tiêu chuẩn mới được có hoặc giữ đất công. Các trường hợp ngoại lệ của quy định trên là: Công dân gốc Philippines, nhưng đã mất quốc tịch của mình (Điều XII, mục 8); Người nước ngoài là người thừa kế đối với tài sản của một công dân Philippines đã chết (quyền thừa kế theo luật định); Người nước ngoài có thể sở hữu 40% tổng số căn hộ trong một dự án chung cư trên đất thuê. Ngoài ra người nước ngoài có thể xây dựng cho vay và trở thành người nhận thế chấp trong một số trường hợp được pháp luật quy định cụ thể; Công ty tư nhân với 60% cổ phần thuộc về công dân Philippines và 40% cổ phần thuộc về người nước ngoài có thể thuê đất trong vòng 25 năm, được gia hạn không quá 25 năm với diện tích 1000 hecta.

Người nước ngoài có visa đặc biệt (khi người đó từ 35 tuổi trở lên và có một khoản tiền theo quy định trong tài khoản của mình tại ngân hàng) thì được phép sở hữu nhà ở riêng lẻ và căn hộ tại Philippines…

Thứ hai, pháp luật của Đài Loan

Nhằm thu hút đầu tư nước ngoài, chính sách về đất đai cho nhà đầu tư đã được ban hành dựa trên nguyên tắc đặc quyền (chỉ những nhà đầu tư có quốc tịch tại các nước cho phép công dân Đài Loan thực hiện các quyền về đất đai thì mới được thực hiện quyền về đất đai tương tự tại Đài Loan – Điều 18 Luật Đất đai)

Ngoài ra, người nước ngoài cũng được phép mua đất để đầu tư cho các dự án cơ sở hạ tầng lớn, các dự án phát triển kinh tế tổng thể hay phát triển nông nghiệp và công nghiệp chăn nuôi nếu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (Điều 19 Luật Đất đai).

Các loại đất nhà đầu tư nước ngoài không được sử dụng, chuyển nhượng, thuê bao gồm: Đất lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, khu vực săn bắn, đất làm muối, khai thác mỏ, nguồn nước, các khu vực và căn cứ quân sự, đất liền kề khu vực biên giới quốc gia (Điều 17 Luật Đất đai)[2]

Thứ ba, pháp luật của Singapore

---

[1] Mục này có thảm khảo một số nội dung tài liệu: Hoàng Thanh Thảo (2013), *Quyền kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo pháp luật kinh doanh bất động sản Việt Nam",* Luận văn thạc sĩ Luật học, trang 17.

[2] Hoàng Thanh Thảo (2013), *Quyền kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo pháp luật kinh doanh bất động sản Việt Nam",* Luận văn thạc sĩ Luật học, trang 17.

Tất cả những ai không phải công dân của Singapore đều bị cấm sở hữu nhà đất. Người nước ngoài có thể thuê nhà và chấp nhận như việc thế chấp để cho vay tiền và nếu phải bán để thu lại khoản tiền đã cho vay thì chỉ có thể bán cho người Singapore. Đối với người cư trú thường xuyên tại Singapore và người nước ngoài có nhiều đóng góp cho đất nước Singopare có thể đăng kí với Chính phủ để mua đất hoặc nhà.

Ở Singapore chế độ sở hữu đất đai rất đa dạng, trong đó chấp nhận sở hữu tư nhân. Người nước ngoài được sở hữu căn hộ hoặc biệt thự kèm với đất ở.

Theo quy định của Chính phủ Singapore, người nước ngoài khi mua và sở hữu các chung cư cao cấp hoặc căn hộ chung cư cao cấp từ 6 tầng trở lên thì không phải xin phép cơ quan có thẩm quyền trước khi mua. Khi mua nhà ở riêng lẻ (nhà có đất) và căn hộ chung cư cao cấp thấp hơn 6 tầng thì người nước ngoài phải xin phép cơ quan có thẩm quyền trước khi mua. Để hạn chế người nước ngoài đầu cơ nhà ở, Singapore đã áp dụng thuế BĐS là 4%/năm cho trường hợp mua 01 nhà để ở và 12%/năm cho trường hợp mua nhà từ thứ 02 trở lên.Bên cạnh đó, Singapore từ lâu đã luôn coi việc lợi dụng vốn đầu tư nước ngoài để phát triển kinh tế như một quốc sách.

1.3.2. Những bài học kinh nghiệm cho Việt Nam

Một là, thị trường bất động sản mở cho mọi chủ thế kinh tế đầu tư với một số rất nhỏ hạn chế đối với các chủ thể khác nhau.

Hai là, môi trường pháp lý đầy đủ có vai trò quan trọng thúc đẩy các chủ thể trong hợp đồng KDBĐS. Sự an toàn về pháp lý không chỉ thúc đẩy các các chủ thể trong nước mà còn khuyến khích các chủ thể nước ngoài tham gia. Bên cạnh đó, thể chế chính trị ổn định, hệ thống pháp luật đồng bộ, thủ tục đầu tư đơn giản và nhiều chính sách khuyến khích, đảm bảo quyền lợi cho các nhà đầu tư là những bí quyết của các nước trên, …

Ba là, chính sách thuế minh bạch và có chính sách ưu đãi về thuế, tài chính tiền tệ… nhằm thu hút nhiều nhất nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào các nước này, trong đó cắt giảm thuế hấp dẫn đối với các dự án đầu tư nước ngoài ở các dự án đầu tư vào đặc khu kinh tế, khu công nghệ cao, các dự án đầu tư vào các vùng kinh tế khó khăn; ...

1.4. Các yếu tố tác động đến thực hiện pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản

1.4.1. Chính sách pháp luật về đất đai và kinh doanh bất động sản

Trong thời gian vừa qua, chính sách của Nhà nước là khuyến khích tất cả các doanh nghiệp thành phần kinh tế đầu tư vào lĩnh vực bất động sản, từ đó hình thành các tập đoàn lớn với hàng loạt dự án quy mô. Bên cạnh

đó, những công ty, doanh nghiệp nhỏ cũng huy động, triển khai các dự án nhỏ.

Quy định về điều kiện của chủ thể là các tổ chức trong nước và quốc tế hay người nước ngoài tiếp cận đất đai, tham gia vào thị trường bất động sản được cởi mở, thông thoáng hơn trong thời gian qua cũng là yếu tố quan trọng, tạo điều kiện thu hút vốn đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản. Nhiều khu đô thị, khu nghỉ dưỡng đã được đầu tư xây dựng bởi nguồn vốn đầu tư nước ngoài, góp phần nâng cao chất lượng sản phẩm bất động sản và bộ mặt đô thị Việt Nam.

Tuy nhiên, trong thời gian vừa qua việc tiếp cận đất đai cho các dự án kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn. Nhiều dự án đang phải "xếp hàng chờ thủ tục" liên quan đến việc thanh, kiểm tra và xử lý của các cơ quan Trung ương trong công tác quản lý đất đai trên địa bàn.Hiện doanh nghiệp vẫn phải chờ đợi rất lâu mới có thể triển khai dự án, đồng nghĩa với việc sẽ bị lỡ cơ hội, chi phí gia tăng, thậm chí còn quyết định sự thành bại của một dự án bất động sản. Đây cũng là yếu tố làm giảm chỉ số thu hút đầu tư[3]

Quy định về quyền và nghĩa vụ của các chủ sử dụng đất cũng là yếu tố làm ảnh hưởng đến hoạt động của thị trường bất động sản. Luật Đất đai năm 2013 vẫn còn để lại những khoảng trống bất cập do Luật này và các Luật khác có liên quan còn mâu thuẫn, chồng chéo, không đồng bộ và thống nhất, dẫn tới không rõ trách nhiệm quản lý, gây khó khăn cho tổ chức thực hiện; một số nội dung quy định của Luật Đất đai biểu hiện chưa phù hợp với thực tiễn triển khai; có một số nội dung phát sinh mới trong thực tiễn nhưng pháp luật chưa có quy định điều chỉnh.

1.4.2. Yếu tố kinh tế

Trình độ phát triển kinh tế của một xã hội sẽ tác động trực tiếp đến pháp luật của xã hội đó, nhận định ở tầm vĩ mô hơn có thể nhận thấy quá trình phát triển của nền kinh tế nước ta đã có tác động to lớn đến lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản.

Một là, cơ chế vận hành của nền kinh tế quyết định tính chất và phạm vi điều chỉnh của pháp luật kinh doanh bất động sản.

Hai là, nội dung điều chỉnh của pháp luật về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản không thể tách rời trình độ phát triển của nền kinh tế ở từng giai đoạn phát triển cụ thể.

---

[3] Nguyễn bá Long (2019), *Chính sách đất đai được xem là chìa khóa then chốt để điều tiết thị trường bất động sản đi đúng hướng nhưng đồng thời có thể gây ra tác động ngược nếu không xuất phát từ thực tiễn.* Tạp chí Bất động sản.https://reatimes.vn/tac-dong-cua-chinh-sach-dat-dai-voi-thi-truong-bat-dong-san-20191020201955444.html cập nhật ngày 21/10/2019, trang 18.

1.4.3. Trách nhiệm của các chủ thể trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

Đối với các chủ thể có chức năng KDBBĐS thì trách nhiệm đối với khách hàng là yếu tố quan trọng để thực hiện hợp đồng. Các chủ thể này phải cung cấp đầy đủ thông tin về dự án dầu tư, các điều kiện xác lập, tình trạng pháp lý của bất động sản (nhất là tài sản hình thành trong tương lai).

Đối với các nhà đầu tư (nhất là các nhà đầu tư nhỏ lẻ) thường theo "trào lưu" mà không nắm thông tin, không đánh giá tác động thị trường bất động sản nên đầu tư không hiệu quả, thậm chí có những rủi ro trong kinh doanh. Do đó, nhà đầu tư vào thị trường bất động sản ngoài yếu tố pháp lý còn có thêm yếu tố thông tin, yếu tố thị trường và những kinh nghiệm nhất định.

1.4.4. Trách nhiệm của các chủ thể có chức quản lý hoạt độngkinh doanh bất động sản

Các chủ thể tham gia hợp đồng KDBĐS sẽ rất rủi ro, thiếu tính bền vững nếu các cơ quan có thẩm quyền không có các giải pháp cần thiết nhằm ngăn ngừa, hạn chế những mặt trái, các tiêu cực của nền kinh tế thị trường. Do đó các chủ thể sẽ đảm bảo sự an toàn khi tham gia vòa hợp đồng KDBBĐS nếu: (1) Xây dựng hệ thống pháp luật đồng bộ, hoàn chỉnh ổn định và có hiệu lực để thị trường BĐS hoạt động thông thoáng thuận lợi, tuân thủ pháp luật, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người mua, người bán, đảm bảo thu thuế từ hoạt động của thị trường bất động sản nộp vào ngân sách nhà nước; (2) Xây dựng chính sách tài chính và các chính sách liên quan đảm bảo cho thị trường bất động sản hoạt động lành mạnh, loại bỏ những yếu tố chưa hoàn thiện của bản thân thị trường bất động sản cũng như các yếu tố bên ngoài tác động xấu đến thị trường này, điềutiết để phân phối lại cho những người có thu nhập trung bình và thấp nhằm giải quyết những vấn đề xã hội bức xúc,đặc biệt là nhà ở; (3) Xây dựng hệ thống đăng ký bất động sản đảm bảo kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với tất cả BĐS cũng như đằng ký biến động phát sinh trong giao dịch bất động sản; (4) Xây dựng hệ thông tin mở – ngân hàng dữ liệu về bất động sản đáp ứng cho tất cả các tổ chức, công dân có nhu cầu về giao dịch bất động sản và việc quản lý BĐS của các cơ quan nhà nước và cuối cùng là kiểm tra giám sát quản lý thị trường bất động sản và tiến hành xử lý những vi phạm.

TIỂU KẾT CHƯƠNG 1

Trong Chương 1 của luận văn đã trên cơ sở hệ thống hóa một số vấn đề lý luận pháp luật, chỉ ra những nội dung cơ bản của hợp đồng KDBĐS, các yếu tố tác động trong thực hiện và một số kinh nghiệm qua nghiên cứu pháp luật nước ngoài. Qua đó nhận thấy: Thị trường bất động sản là thị trường đặc biệt, lợi nhuận cao nhưng cũng chứa đựng nhiều rủi ro tiềm ẩn. Vì thế vai trò của chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản ngày càng quan trọng. Pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản nói chung và về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản nói riêng đang dần được hoàn thiện.

Nội dung cơ bản của pháp luật về chủ thể hợp đồng KDBĐS bao gồm nhiều vấn đề nhưng tiếp cận dưới góc độ pháp luật thì Luận văn nghiên cứu bốn vấn đề làm cơ sở cho các chương sau.

So sánh pháp luật một số nước cho thấy xuất phát từ quy định "sở hữu đất đai" nên chủ thể và cách tiếp cận hợp đồng KDBĐS đa dạng hơn, chủ thể đầu tư các dự án là tổ chức nước ngoài nhiều và công khai chứ hoạt động "ngầm" như ở Việt Nam. Gắn với vấn đề này các yếu tố tác động đến thực hiện pháp luật về chủ thể của hợp đồng KDBĐS cũng có những sự khác biệt so với hợp đồng khác.

Chương 2.
THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ CHỦ THỂ HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

2.1. Thực trạng pháp luật về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản

2.1.1. Quy định về điều kiện năng lực chủ thể của đồng kinh doanh bất động sản

Tại điểm a khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 quy định: "*Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập*".

Theo quy định tại Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản 2014

Điều 3 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản.

Điều 5 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản quy định về tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản theo quy định tại Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản.

Như vậy, đối với chủ thể kinh doanh bất động sản, bên cạnh những điều kiện về năng lực pháp lý và năng lực hành vi của chủ thể kinh doanh theo quy định của pháp luật dân sự thì cá nhân, tổ chức kinh doanh BĐS phải đáp ứng các điều kiện sau:

Thứ nhất, chủ thể kinh doanh BĐS phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Luật Hợp tác xã, trừ trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.

Thứ hai, chủ thể kinh doanh bất động sản phải có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỉ đồng trừ trường hợp: tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên; tổ chức cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản. Còn khi thực hiện dự án cụ thể thì chủ đầu tư phải có vốn thuộc sở hữu của mình không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha và không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án

có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên theo quy định của pháp luật về đất đai.

Một điểm mới khác của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 là cho phép tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có thể KDBĐS quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không bắt buộc phải thành lập doanh nghiệp.

Thứ ba, chủ thể kinh doanh BĐS phải đăng kí kinh doanh bất động sản tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Phạm vi hoạt động kinh doanh BĐS được hiểu là giới hạn các hoạt động kinh doanh BĐS mà pháp luật cho phép các chủ thể kinh doanh BĐS được thực hiện. Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã quy định chi tiết phạm vi, hình thức kinh doanh bất động sản đối với từng chủ thể kinh doanh bất động sản.

2.1.2. Quy định về đại diện của chủ thể hợp đồngkinh doanh bất động sản

Khi tham gia vào hợp đồng KDBĐS thì bao gồm cá nhân và pháp nhân. Trong đó pháp nhân tham gia hợp đồng mà có điều kiện kinh doanh bất động sản phải là pháp nhân thương mại.

Đại diện theo pháp luật của pháp nhân được quy định trong quyết định thành lập pháp nhân hoặc trong điều lệ của pháp nhân.

Đại diện theo ủy quyền của pháp nhân. Khi người đại diện theo pháp luật của pháp nhân vì lí do nào đó không thể trực tiếp xác lập, thực hiện giao dịch nhân danh pháp nhân, thì họ có thể ủy quyền cho người khác thay mặt pháp nhân tham gia quan hệ pháp luật dân sự bằng giấy ủy quyền riêng. Quy định đại diện làm phát sinh những hậu quả pháp lý nhất định và các khả năng xảy ra:

Một là, đại diện hợp pháp thì hợp đồng KDBĐS có hiệu lực pháp luật,

Hai là, không đúng thẩm quyền đại diện. Hợp đồng KDBĐS không phát sinh hiệu lực.

2.1.3. Quy định về quyền và nghĩa vụcủa chủ thể hợp đồngkinh doanh bất động sản

2.1.3.1. Phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước

Luật KDBĐS 2014 quy định về phạm vi, hình thức kinh doanh bất động sản của các chủ thể KDBĐS trong nước đã rõ ràng và chi tiết hơn so với văn bản luật cũ. Cụ thể đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê, đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng; đối với đất được

Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; …

2.1.3.2. Phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài

Luật KD BĐS 2014 đã tạo lập một môi trường pháp lý bình đẳng hơn cho các nhà đầu tư - không phân biệt quốc tịch, nguồn vốn đầu tư - đều có cơ hội kinh doanh tại thị trường BĐS Việt Nam. Như vậy, nhà đầu tư nước ngoài đã không được đối xử bình đẳng như nhà đầu tư trong nước.

Quy định trên tại Luật KD BĐS 2014 là sự cụ thể hoá nguyên tắc bình đẳng quy định tại Điều 51 Hiến pháp 2013, mở ra nhiều cơ hội hơn cho nhà đầu tư nước ngoài khi đầu tư, kinh doanh trên thị trường BĐS Việt Nam, phù hợp với các nguyên tắc cơ bản của hội nhập là không phân biệt đối xử.

2.1.3.3. Phạm vi kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

Tổ chức, cá nhân trong nước được quyền: bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở mà họ đầu tư xây dựng trên đất được Nhà nước giao; cho thuê nhà ở; bán, cho thuê, cho thuê mua công trình xây dựng không phải là nhà ở mà họ đầu tư xây dựng trên đất được Nhà nước cho thuê; bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng mà họ đầu tư xây dựng trên đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, đất nhận chuyển nhượng từ tổ chức hộ gia đình cá nhân, dự án bất động sản nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư; cho thuê nhà, công trình xây dựng mà họ đầu tư xây dựng trên đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được quyền: cho thuê nhà ở; bán, cho thuê, cho thuê mua công trình xây dựng không phải là nhà ở mà họ đầu tư xây dựng trên đất được Nhà nước cho thuê; bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng mà họ đầu tư xây dựng trên dự án bất động sản nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư; bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở mà họ đầu tư xây dựng trên đất được Nhà nước giao.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được quyền: cho thuê nhà ở; bán, cho thuê, cho thuê mua công trình xây dựng không phải là nhà ở mà họ đầu tư xây dựng trên đất được Nhà nước cho thuê; cho thuê nhà, công trình xây dựng mà họ đầu tư xây dựng trên đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng mà họ đầu tư xây dựng trên dự án bất động sản nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư; bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở mà họ đầu tư xây dựng trên đất được Nhà nước giao.

2.1.4. Quy định về hậu quả pháp lý của vi phạm quy định về điều kiện chủ thể trong hợp đồng bất động sản

Hậu quả pháp lý của vi phạm các quy định điều kiện về chủ thể do pháp luật quy định hay các bên có thỏa thuận. Hậu quả pháp lý có các khả năng: Hợp đồng KDBDS vô hiệu hay không làm pháy sinh quyền và nghĩa vụ của hợp đồng nếu không đúng thẩm quyền đại diện. Những rủi ro từ đại diện sẽ dẫn đến những hậu quả pháp lý nhất định, đặc biệt trong KDBĐS bên mua không biết được thẩm quyền đại diện trong điều lệ của pháp nhân KDBĐS.

2.1.5. Đánh giá một số hạn chế của pháp luật về chủ thể trong hợp đồng bất động sản

Luật KD BĐS 2014 không phân biệt rõ hai khái niệm KDBĐS và kinh doanh dịch vụ bất động sản làm cơ sở phân biệt hai loại chủ thể đặc thù trong hai hợp đồng này.

Trong khi Luật KD BĐS 2006 có sự phân biệt rõ khái niệm KD BĐS và kinh doanh dịch vụ BĐS, từ đó có những quy định điều chỉnh phù hợp với từng phân khúc của thị trường BĐS. Như vậy, hiểu theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Luật KD BĐS 2014 thì khái niệm KD BĐS bao gồm cả hai phân khúc của thị trường BĐS được quy định trước đây tại Luật KDBĐS 2006, đó là KDBĐS và kinh doanh dịch vụ bất động sản). (vì dịch vụ môi giới bất động sản)., dịch vụ sàn giao dịch bất động sản)., dịch vụ tư vấn bất động sản); và dịch vụ quản lý BĐS đều được thừa nhận rộng rãi và hiểu dưới thuật ngữ chung là kinh doanh dịch vụ bất động sản). Chính quy định không rõ ràng tại Luật KDBĐS 2014 sẽ tạo nên cách hiểu không thống nhất về hoạt động KDBĐS, gây khó cho công tác quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản).

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản ở Việt Nam

2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản

Thị trường bất động sản Việt Nam sau một giai đoạn trầm lắng đã bắt đầu có dấu hiệu khởi sắc vào năm 2015. Theo đó, có thể kể đến một vài kết quả nổi bật sau:

Thứ nhất,hàng loạt văn bản quy định pháp luật quan trọng như Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng được sửa đổi, ban hành giống như làn gió mới, giúp phá băng thị trường bất động sản.

Chỉ riêng tại hai thành phố lớn là Hà Nội và TP.HCM, năm 2015, con số thanh khoản đã đạt tới trên 42.000 căn hộ, tăng gấp gần 3 lần so với năm 2014 và cao hơn bất cứ giai đoạn nào trước đó. Trong 6 tháng đầu

năm 2016, thị trường cả nước đã có gần 20.000 căn hộ được bán ra, tốc độ hàng tồn kho giảm mạnh...[4]

Cụ thể, trong 9 tháng đầu năm 2015, số lượng doanh nghiệp bất động sản đăng ký thành lập mới tăng gần 80% và số doanh nghiệp giải thể giải giảm 30% so với cùng kỳ năm 2014. Dòng vốn tín dụng bất động sản tính đến cuối tháng 10/2015 tăng 12,5%. Lượng giao dịch căn hộ thành công trong 3 quý lên tới 24.000 căn, cao nhất trong nhiều năm trở lại đây.

Nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) trong 10 tháng đầu năm 2015 đạt 19,29 tỷ USD, tăng 40,8% so với cùng kỳ, trong đó bất động sản đứng thứ 3 trong các lĩnh vực thu hút vốn FDI với 2,13 tỷ USD, chiếm 11,1% tổng vốn FDI 10 tháng.[5]

Thứ hai, một trong những chính sách lớn của Nhà nước Việt Nam trong thời gian qua góp phần tạo điều kiện hội nhập tốt hơn vào khu vực và thế giới chính là các quy định về việc cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sử dụng đất ở Việt Nam.

Theo số liệu của Tổ chức Di cư quốc tế (IOM) lấy từ nguồn dữ liệu của Vụ Liên hiệp quốc về vấn đề kinh tế và xã hội (UN DESA) thì từ năm 1990 đến năm 2015, đã có 2.558.678 (hơn 2,5 triệu) người Việt Nam di cư từ Việt Nam ra nước ngoài...

Theo số liệu của Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), trong 2 tháng đầu năm 2017, nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào Việt Nam, bao gồm cấp mới, tăng thêm và góp vốn mua cổ phần là 3,4 tỷ USD, tăng 21,5% so với cùng kỳ năm 2016. Riêng vốn FDI vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản đạt 345,5 triệu USD, chiếm 10,1% tổng nguồn vốn FDI đầu tư vào Việt Nam trong 2 tháng đầu năm nay và tăng gấp gần 12 lần so cùng kỳ năm trước. Đây cũng là lĩnh vực tiếp tục đứng thứ hai trong thu hút vốn FDI tại Việt Nam.

Thứ ba, các quy định của pháp luật hiện nay quy định về hoạt động kinh doanh bất động sản nói chung và chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản nói riêng đã được xây dựng và thực hiện theo nguyên tắc thị trường.

Thứ tư, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 với những điểm mới tiến bộ và các văn bản hướng dẫn đi kèm tạo nên môi trường đầu tư thông thoáng, hấp dẫn, phù hợp với quá trình hội nhập kinh tế quốc tế của Việt Nam.

---

[4] http://www.vitridacdia.com/tin-bat-dong-san/1485-sau-mot-nam-thuc-thi-luat-nha-o-va-luat-kinh-doanh-bds-sua-doi-thi-truong-nha-dat-gat-hai-qua-ngot.html

[5] https://chungcugroup.com/nhung-lan-gio-moi-dang-thoi-vao-thi-truong-bat-dong-san/

2.2.2. Một số bất cập trong thực hiện pháp luật về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản theo pháp luật Việt Nam

Thứ nhất,bất cập về điều kiện năng lực chủ thể của đồng kinh doanh bất động sản

Trước đây, Luật KD BĐS 2006 bị đánh giá là bất cập khi quy định mức vốn pháp định chỉ 06 tỷ VND để KD BĐS tại Việt Nam. Khi Luật KD BĐS 2014 ra đời, các nhà lập pháp đã điều chỉnh mức vốn pháp định lên 20 tỷ VND, gấp gần 3,5 lần so với trước đó.

Bên cạnh đó, một bộ phận không nhỏ các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản với mục đích chuyên thực hiện các thủ tục để xin cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất thực hiện các hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản trên đất được giao và cho thuê... Tuy nhiên, ý đồ đầu tư của các doanh nghiệp này không phải sau khi có đất thì bỏ vốn để đầu tư các hạng mục công trình như đã phê duyệt, mà với mục đích sau khi đã có mặt bằng thì chuyển nhượng luôn dự án này cho nhà đầu tư khác để thu chênh lệch.

Luật Kinh doanh Bất động sản cũng quy định nguyên tắc về việc chuyển nhượng, mua bán, cho thuê, cho thuê mua các bất động sản thì bất động sản đó phải đủ điều kiện được phép tham gia thị trường.

Một thực trạng khác, hiện nay có nhiều chủ đầu tư các dự án chung cư, BĐS ở TP Hồ Chí Minh yếu về năng lực tài chính, cố tình "lách luật" để huy động vốn bất chấp pháp luật. Nhiều chủ đầu tư nhận tiền "đặt cọc giữ chỗ" của khách hàng, trong khi dự án chưa hoàn thành kết cấu hạ tầng theo quy định của pháp luật…

Đây chính là nguyên nhân khiến hàng loạt dự án thời gian qua dù thu tiền đến 90% (thậm chí hơn nữa) giá trị căn hộ, nhưng không giao được nhà cho khách hàng.

Gần đây nhất, dự án được nhắc đến nhiều là Sky 89 (tại số 89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7, do liên doanh chủ đầu tư Tập đoàn An Gia - An Gia Investment và Creed Group phát triển). Dự án này hầu như vẫn đang là bãi đất trống, nhưng An Gia Investment đã ký hợp đồng đặt cọc và mở bán hết 100% số căn hộ trong lễ ra mắt dự án giai đoạn 1 vào đầu tháng 8 vừa qua.

Một dự án khác là De La Sol (đường Tôn Thất Thuyết, quận 4), với quy mô 870 căn hộ do Công ty CP Đầu tư kinh doanh BĐS Việt Hưng Phú (100% vốn của Capitaland - Singapore) làm chủ đầu tư. Hiện tại, dù chưa có giấy phép xây dựng phần thân (Sở Xây dựng mới cấp phép xây dựng phần ngầm của dự án) nhưng chủ đầu tư đã ký bán cho khách hàng từ đầu tháng 6-2018 bằng "phiếu đặt chỗ có hoàn lại", với số tiền 100 triệu đồng/căn hộ.

Hay như dự án La Cosmo Residences (đường Hoàng Văn Thụ, phường 4, quận Tân Bình) với tổng số 500 căn hộ cũng được chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư xây dựng An Gia Hưng giới thiệu ra thị trường khi chưa đủ điều kiện. Tuy giới thiệu và bán hàng từ tháng 6, nhưng theo tìm hiểu từ chủ đầu tư, dự kiến phải tháng 6-2019, khách hàng mới có thể ký hợp đồng mua bán. Dù hiện chỉ là thỏa thuận cọc, nhưng chủ đầu tư vẫn thu của khách hàng 15% giá trị căn hộ bán…[6]

Thứ hai, *bất cập trong việc xác định quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong hợp đồng KDBĐS.*

Đối với chủ thể được phép mua bán nhà, công trình xây dựng và các tài sản gắn liền với đất khác có phạm vi điều chỉnh rộng hơn so với chủ thể được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong KDBĐS. Điều này làm mất cân bằng trên TTBĐS, có thể dẫn đến nhiều trường hợp được sở hữu nhà mà không có quyền sử dụng đất.

Thứ ba,*bất cập về xác định chủ thể kinh doanh nhỏ lẻ.*

Hoạt động KDBĐS nhỏ lẻ, không thường xuyên của các chủ thể kinh doanh diễn ra rất nhiều trong thị trường quyền sử dụng đất, BĐS với nhiều hình thức khác nhau , nhưng LKDBĐS 2006 không quan tâm điều chỉnh. LKDBĐS 2014 ra đời bổ sung điều chỉnh các chủ thể KDBĐS, QSDĐ nhỏ lẻ, không thường xuyên.

Thứ tư, *bất cập trong xác định người đại diện theo pháp luật "đồng ý" hợp đồng KDBĐS*

Thứ năm,*bất cập về sự bình đẳng giữa doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp nước ngoài.*

Theo quy định của LKDBĐS 2014 thì doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện các hoạt động như mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất (trừ trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư), nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất (QSDĐ) để đầu tư xây dựng đất có hạ tầng để chuyển nhượng, bán, cho thuê, cho thuê mua; không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức tách đất thành các lô đất để bán trong khi nhà đầu tư bất động sản Việt Nam lại được phép thực hiện như vậy, khiến nhà đầu tư nước ngoài không khỏi chạnh lòng khi bị phân biệt đối xử.

Quy định về việc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được phép thu tối đa 50% giá trị hợp đồng mua bán hoặc hợp đồng thuê mua bất

[6] https://cafef.vn/nhieu-chieu-thuc-lach-luat-huy-dong-von-tai-cac-du-an-bat-dong-san-20181105171045798.chn

động sản được hình thành trong tương lai, trong khi tỷ lệ áp dụng dành cho nhà đầu tư bất động sản Việt Nam là 70%,…

***Thứ sáu**, bất cập về phạm vi áp dụng và điều kiện chủ đầu tư được giao kết hợp đồng mua bán nhà ở trong tương lai*.[7]

Một là, về phạm vi áp dụng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Hai là, về điều kiện chủ đầu tư được giao kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

TIỂU KẾT CHƯƠNG 2

Qua Chương 2 chúng tôi rút ra những kết luận sau đây:

1. Đã đánh giá thực trạng pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản. Quy định về chủ thể trong BLDS và Luật Kinh doanh bất động sản cơ bản là đầy đủ. Tuy nhiên, luận văn đã chỉ ra những hạn chế về pháp luật về chủ thể trong hợp đồng kinh doanh bất động sản làm cơ sở cho các giải pháp.

2. Luận văn đã đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản; nêu ra được những số liệu thống kê hiện nay, qua đó nhìn nhận được những hạn chế, vướng mắc đang còn tồn tại và chỉ ra được các nguyên nhân dẫn đến các tình trạng đó. Qua nghiên cứu cho thấy hợp đồng kinh doanh bất động sản ngày càng phứ tạp, các quy định pháp luật điều chỉnh nhưng thực tiễn cũng còn nhiều vấn đề đặt ra trong đó có vấn đề chủ thể. Những vướng mắc được chỉ ra làm cơ sở cho hoàn thiện pháp luật ở những chương sau.

[7] Nguyễn Đình Phong, Nguyễn Thu Hương, *Tháo gỡ một số bất cập về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.* Tạp chí tòa án nhân dân điện tử;https://tapchitoaan.vn/bai-viet/thao-go/mot-so-bat-cap-ve-hop-dong-mua-ban-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai, cập nhật 22/03/2018

Chương 3.
ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHỦ THỂ HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản

3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản phải phù hợp với quan điểm và định hướng phát triển thị trường bất động sản của Đảng

Nghị quyết số 48-NQ/TW ngày 24/5/2005 về Chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020 đã chỉ rõ: Xây dựng và hoàn thiện pháp luật về sở hữu, quyền tự do kinh doanh theo hướng xác định rõ trách nhiệm pháp lý của chủ sở hữu nhà nước và các chủ sở hữu khác, cơ chế đảm bảo quyền sở hữu và hạn chế quyền sở hữu… Hoàn thiện cơ chế bảo vệ quyền tự do kinh doanh theo nguyên tắc công dân được làm tất cả những gì pháp luật không cấm. Tạo cơ sở pháp luật để công dân tích cực huy động mọi tiềm năng, nguồn lực và phát triển sản xuất, kinh doanh, nâng cao chất lượng cuộc sống của bản thân, gia đình và góp phần làm giàu cho đất nước. Tạo lập môi trường pháp lý cho cạnh tranh lành mạnh, bình đẳng, phù hợp với nguyên tắc của WTO và các cam kết quốc tế khác. Xây dựng một khung pháp luật chung cho các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, xóa bỏ đặc quyền và độc quyền kinh doanh, cải thiện môi trường đầu tư, từng bước thống nhất pháp luật áp dụng đối với đầu tư trong nước và đầu tư nước ngoài.

3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản dựa trên việc tham khảo và tiếp thu có chọn lọc kinh nghiệm và thực tiễn pháp lý của nước ngoài

Thị trường kinh doanh bất động sản cũng như hệ thống các quy phạm pháp luật điều chỉnh về lĩnh vực KDBĐS tại Việt Nam đều còn khá non trẻ so với thế giới. Vì vậy, việc nghiên cứu, tiếp thu có chọn lọc kinh nghiệm và thực tiễn pháp lý về kinh doanh bất động sản của nước ngoài trong quá trình xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản 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.

3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

Theo đánh giá của các chuyên gia trong và ngoài nước, thị trường bất động sản Việt Nam có chỉ số công khai, minh bạch thấp. Để khắc phục những khuyết điểm này, việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản cần hướng đến việc nâng cao chỉ số công khai, minh bạch của thị trường bất động sản; tăng cường năng lực và khả năng cạnh tranh của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và thúc đẩy sự phát triển của các tổ chức hỗ trợ thị trường bất động sản mang tính chuyên nghiệp.

3.1.4. Hoàn thiện pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản gắn với các chính sách hoạch định và phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam

Hoàn thiện chính sách phát triển thị trường BĐS Việt Nam đến năm 2020 cần phải được hoạch định trên quan điểm thực tiễn, trong đó nền kinh tế tuy đã hơn 20 năm đổi mới, nhưng mới chỉ gia nhập WTO cuối năm 2006, đang đứng trước nhiều cơ hội và thuận lợi, đồng thời gặp không ít khó khăn và thách thức, kinh tế tuy tăng trưởng với tốc độ cao nhưng tính hiệu quả và bền vững trong phát triển vẫn đạt thấp; tỷ trọng đầu tư/ GDP tuy cao nhưng đầu tư BĐS lại thực hiện trong điều kiện thị trường này mới chỉ bước đầu được hình thành. Quan điểm thực tiễn này đòi hỏi việc hoàn thiện chính sách phát triển thị trường bất động sản trong những năm tới không chỉ thực hiện theo các bước tuần tự mà phải được kết hợp với những bước đột phá cần thiết.

3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản

3.2.1. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, quy định điều kiện để tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản thành lập doanh nghiệp phải có vốn pháp định không thấp hơn 50 tỷ đồng, đối với trường hợp đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh thuộc diện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đô thị.

Quy định cụ thể điều kiện các chủ đầu tư thu tiền tạm ứng trước của khách hàng khi bán, cho thuê, cho thuê mua BĐS hình thành trong tương lai.

Thứ hai, rà soát các văn bản quy phạm pháp luật như Luật Kinh doanh bất động sản, luật Nhà ở, Luật Đất đai để quy định cụ thể và thống nhất về quyền được kinh doanh đối với quyền sử dụng đất.

Thứ ba, cần có sự phân biệt rõ khái niệm kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản, từ đó có những quy định điều chỉnh phù hợp với từng phân khúc của thị trường bất động sản.

Thứ tư, là đối với chủ thể kinh doanh nhỏ lẻ, không thường xuyên: LKDBĐS 2014 cần quy định bổ sung phạm vi KDBĐS của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài như sau:

Bổ sung khoản 4 Điều 11 LKDBĐS 2014 "Các hình thức kinh doanh bất động sản khác theo quy định của pháp luật".

Đối với quy định tại khoản 6 Điều 5 Nghị định 76/2015/NĐ-CP có hướng dẫn trường hợp "Các cơ quan, tổ chức khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý tài sản công". Đây là những tài sản công, việc thanh lý tài sản không nhằm mục đích kinh doanh để tìm kiếm lợi nhuận nên không cần phải điều chỉnh bởi pháp luật về KDBĐS mà nên được điều chỉnh bởi pháp luật về dân sự, đất đai, quản lý sử dụng tài sản nhà nước. Do đó, để phù hợp trong vấn đề điều chỉnh các quan hệ xã hội thì quy định này cần phải được bãi bỏ.

Đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình xây dựng để xử lý tài sản theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi xử lý tranh chấp, khiếu nại, tố cáo thì không phải lúc nào cũng thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về kinh doanh bất động sản mà cần phải hướng dẫn rõ ràng hơn việc giao dịch này giữa những chủ thể nào với nhau và nhằm mục đích gì. Đây là vấn đề có thể gây ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch.

Đối với việc xác định quan hệ tranh chấp:

Một là, cần thống nhất xác định loại quan hệ pháp luật giữa luật hình thức và luật nội dung nhằm áp dụng pháp luật một cách đúng đắn, toàn diện, thống nhất.

Hai là, trong trường hợp có phát sinh chấp giữa thương nhân và người tiêu dùng thì chủ thể giải quyết tranh chấp phải giải thích quyền, lợi ích trong việc lựa chọn của người tiêu dùng để bảo vệ lợi quyền lợi của người tiêu dùng.

Thứ năm, mở rộng phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản cho các tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhằm thu hút nguồn lực đầu tư nước ngoài, phù hợp với tiến trình hội nhập quốc tế, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh có tính cạnh tranh cao, đồng thời giải quyết nhiều việc làm, tạo sự tăng trưởng cho nền kinh tế, trên nguyên tắc bảo đảm ổn định chính trị, quốc phòng, an

ninh, lợi ích quốc gia, bảo đảm trật tự an toàn xã hội và phát triển bền vững.

Thứ sáu, sửa đổi, bổ sung các quy định để nâng cao khả năng kiểm soát thị trường bất động sản của Nhà nước.

Thứ bảy,thiết lập mặt bằng pháp lý chung áp dụng cho cả nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài nhằm tạo lập môi trường ổn định, bình đẳng trong đầu tư kinh doanh trên thị trường BĐS nhưng có cơ chế ngăn chặn tình trạng lợi dụng chính sách để lũng loạn thị trường, cạnh tranh không lành mạnh làm mất ổn định xã hội.

Thứ tám, sửa đổi các quy định về phạm vi áp dụng và điều kiện chủ đầu tư được giao kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

3.2.2. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, thực hiện có hiệu quả việc tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản nói chung và chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản nói riêng.

Thứ hai, thực hiện thường xuyên công tác đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ cho những người làm công tác trong lĩnh vực quản lí hoạt động kinh doanh bất động sản.

Thứ ba, tổ chức các hoạt động tư vấn pháp lý, trợ giúp pháp lý trong thực hiện pháp luật về chủ thể hợp đồng kinh doanh bất động sản.

TIỂU KẾT CHƯƠNG 3

Thời gian qua Nhà nước đã thường xuyên ban hành , sửa đổi, bổ sung các văn bản pháp luật về KDBĐS nói chung và chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản nói riêng cho phù hợp với tình hình kinh tế – xã hội của đất nước cũng như từng bước hội nhập với pháp luật quốc tế. Pháp luật hiện nay đã có những quy định khuyến khích và bảo hộ đầu tư, kinh doanh đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; quyền tiếp cận và khai thác các nguồn lực cho đầu tư, kinh doanh (đất đai, vốn vay từ tổ chức tín dụng được thành lập tại Việt Nam..)ngày càng được mở rộng; bảo đảm môi trường cạnh tranh bình đẳng, lành mạnh giữa các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế khác nhau.

Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đã đạt được, pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản vẫn còn tồn tại một số bất cập, hạn chế. Qua đánh giá thực trạng pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản, những kết quả đã đạt được và những hạn chế, tồn tại khi áp dụng các quy định về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản tác giả đưa ra định hướng và giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản ở nước ta trong thời gian tới.

KẾT LUẬN

Trong thực tế có thể thấy hoạt động kinh doanh bất động sản diễn ra rất phong phú và các chủ thể tham gia vào giao dịch liên quan đến bất động sản cũng rất đa dạng. Chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản ngày càng đóng vai trò quan trọng trong các giao dịch về bất động sản. Hoàn thiện pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản sẽ góp phần quan trọng vào quá trình thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, tạo khả năng thu hút các nguồn vốn đầu tư cho phát triển, đóng góp thiết thực vào quá trình phát triển đô thị và nông thôn bền vững theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hóa đất nước.

Luận văn đã nghiên cứu một cách có hệ thống cơ sở lý luận cũng như các quy định pháp luận hiện hành về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản, chỉ ra những ưu điểm đã đạt được cũng như những hạn chế còn tồn tại trong thực tiễn thi hành, từ đó đề xuất một số kiến nghị nhằm góp phần hoàn thiện, nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản. Hy vọng, luận văn sẽ đóng góp một phần nhỏ vào quá trình sửa đổi Luật Kinh doanh BĐS 2014, Luật Nhà ở 2014 cũng như quá trình đổi mới chính sách, pháp luật về kinh doanh bất động sản trong thời gian tới.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

A. VĂN BẢN PHÁP LUẬT

[1] Quốc hội (2014), Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13;

[2] Quốc hội (2006), Luật Kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11;

[3] Quốc hội (2015), Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13, Hà Nội;

[4] Quốc hội (2014), Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Hà Nội;

[5] Quốc hội (2013), Luật Đất đai số 45/2013/QH13, Hà Nội;

[6] Quốc hội (2014), Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13, Hà Nội;

[7] Chính phủ (2015), Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, Hà Nội;

[8] Chính phủ (2014), Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Hà Nội;

[9] Chính phủ (2015), Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở, Hà Nội;

B. TÀI LIỆU THAM KHẢO

[10] Nguyễn Thị Xuân (2014), Pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản. Luận văn thạc sĩ luật học, Đại học quốc gia Hà Nội;

[11] Hoàng Thanh Thảo (2013), Quyền kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo pháp luật kinh doanh bất động sản Việt Nam. Luận văn thạc sĩ luật học, Đại học quốc gia Hà Nội;

[12] Vũ Anh (2012), Pháp luật về kinh doanh bất động sản ở Việt Nam – những vấn đề lý luận và thực tiễn. Luận án tiến sĩ luật học, Viện khoa học xã hội

[13] Nguyễn Thị Hồng Nhung (2012), Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong KDBĐS ở Việt Nam. Luận án tiến sĩ, Đại học Luật Hà Nội;

[14] Lê Lưu Hương (2012), Quy định của Pháp luật về Kinh doanh Bất động sản đối với các nhà đầu tư nước ngoài". Luận án thạc sĩ, Đại học Quốc gia Hà Nội;

[15](2018), Hoàn thiện quy định về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, Tạp chí tòa án nhân dân điện tử;

[16] https://cafef.vn/nhieu-chieu-thuc-lach-luat-huy-dong-von-tai-cac-du-an-bat-dong-san-20181105171045798.chn

[17] https://cafeland.vn/tin-tuc/nhung-diem-nhan-cua-luat-nha-o-va-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-2014-51432.html

[18] http://tuphaptamky.gov.vn/2014/news/Linh-vuc-khac/Nhung-diem-moi-va-thach-thuc-trong-thi-hanh-Luat-Kinh-doanh-bat-dong-san-nam-2014-2348.html

[19]http://www.realtimes.vn/cam-nguoi-nuoc-ngoai-luot-song-bat-dong-san-lam-gi-16519.html

[20] http://luatsu-vn.com/luat-kinh-doanh-bat-dong-san-nam-2014-van-ton-tai-nhieu-bat-cap/

[21] https://tapchitoaan.vn/bai-viet/thao-go/mot-so-bat-cap-ve-hop-dong-mua-ban-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai