

ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGUYỄN THỊ PHƯƠNG

**PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở  
HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TRONG  
KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số: 8380107

**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 Hà Thị Mai Hiền**

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 24 tháng 05 năm 2020

## MỤC LỤC

|  |           |
|--|-----------|
| <b>LỜI MỞ ĐẦU .....</b>  | <b>1</b>  |
| 1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu .....  | 1         |
| 2. Tình hình nghiên cứu .....  | 2         |
| 3. Mục đích, nhiệm vụ của đề tài .....   | 3         |
| 4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....  | 4         |
| 5. Phương pháp nghiên cứu.....   | 4         |
| 6. Những đóng góp mới của luận văn .....   | 4         |
| 7. Kết cấu của luận văn .....  | 5         |
| <b>Chương 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.....</b>                        | <b>5</b>  |
| <b>1.1. Khái niệm, đặc điểm nhà ở hình thành trong tương lai.....</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1.1. Khái niệm về nhà ở hình thành trong tương lai .....   | 5         |
| 1.1.2. Đặc điểm nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản.....  | 6         |
| 1.1.3. Ý nghĩa của hoạt động mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.....   | 6         |
| <b>1.2. Khái niệm, đặc điểm và vai trò của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản. ....</b>                           | <b>6</b>  |
| 1.2.1. Khái niệm hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản.....  | 6         |
| 1.2.2. Đặc điểm của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản.....   | 7         |
| 1.2.3. Vai trò, của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản.....   | 8         |
| <b>1.3. Nội dung pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản.....</b>   | <b>8</b>  |
| 1.3.1. Điều kiện để nhà ở hình thành trong tương lai được phép mua bán.....  | 9         |
| 1.3.2. Hình thức của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản.....  | 9         |
| 1.3.3. Chủ thể của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản.....  | 10        |
| 1.3.4. Đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản.....  | 10        |
| 1.3.5. Quy định về chuyển nhượng nhà ở hình thành trong tương lai trong hợp đồng kinh doanh bất động sản của bên mua .....                                     | 11        |
| Kết luận chương 1 .....  | 11        |
| <b>Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN .....</b> | <b>12</b> |
| <b>2.1. Nội dung của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản .....</b>   | <b>12</b> |
| 2.1.1. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản .....                               | 12        |

|  |           |
|--|-----------|
| 2.1.2. Điều kiện và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản .....  | 13        |
| 2.1.2.1. Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản .....   | 13        |
| 2.1.2.2. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản .....   | 13        |
| 2.1.3. Các biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng và giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản                                       | 14        |
| 2.1.3.1 Các biện pháp bảo đảm .....  | 14        |
| 2.1.3.2. Giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản .....   | 14        |
| <b>2.2. Hợp đồng vô hiệu, sửa đổi, và hủy bỏ chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản .....</b>  | <b>14</b> |
| 2.2.1. Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản vô hiệu .....   | 14        |
| 2.2.2 Sửa đổi, hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản .....  | 15        |
| 2.2.3 Chấm dứt, đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản .....  | 15        |
| <b>2.3. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản .....</b>   | <b>15</b> |
| 2.3.1. Tình hình thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản .....   | 15        |
| 2.3.2. Một số tranh chấp điển hình liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản. ....   | 16        |
| 2.3.2.1. Tranh chấp liên quan đến nghĩa vụ chậm bàn giao nhà khi ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản. ....                                      | 16        |
| 2.3.2.2. Tranh chấp về vấn đề cung cấp thông tin cho người mua nhà trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản                                       | 16        |
| <b>2.4 Những tồn tại, hạn chế trong thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản .....</b>                                   | <b>17</b> |
| 2.4.1 Những vướng mắc pháp lý khi giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản .....  | 17        |
| 2.4.2 Một số vướng mắc khác trong quá trình thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản.....  | 19        |
| Kết luận chương 2 .....  | 19        |
| <b>Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.....</b> | <b>19</b> |
| <b>3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản .....</b>   | <b>19</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>3.2. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản .....</b>                            | <b>20</b> |
| 3.2.1. Một số kiến nghị và giải pháp về mặt pháp lý nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản..... | 20        |
| 3.2.2. Hoàn thiện kỹ năng của cán bộ khi giải quyết tranh chấp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản .....  | 21        |
| 3.2.3. Một số kiến nghị khác .....   | 21        |
| Kết luận chương 3 .....  | 21        |
| <b>KẾT LUẬN .....</b>  | <b>22</b> |
| <b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>   |           |



## LỜI MỞ ĐẦU

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

Nhà ở là một loại tài sản có giá trị lớn phục vụ nhu cầu sinh hoạt của mỗi gia đình, cá nhân. Đồng thời đây cũng là yếu tố phản ánh sự phát triển kinh tế, xã hội của đất nước, đồng thời là một kênh đầu tư hấp dẫn thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước tham gia đầu tư mua bán để tìm kiếm lợi nhuận. Cùng với sự tăng trưởng về dân số của đất nước thì nhu cầu về nhà ở của người dân ngày càng tăng đặc biệt là tại các thành phố, các khu đô thị lớn.

Nhà ở trở thành đối tượng trong các giao dịch dân sự phục vụ nhu cầu đề ở của người dân, cũng như đối tượng giao dịch của các nhà đầu tư, kinh doanh bất động sản. Với chính sách khuyến khích đầu tư xây dựng và phát triển nhà ở tại Việt Nam hiện nay thì ngày càng xuất hiện nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Đối với các giao dịch mua bán bất động sản đặc biệt là đặt trong bối cảnh thị trường bất động sản đang ở giai đoạn diễn biến phức tạp như những năm gần đây thì chúng ta nhận thấy ngày càng xuất hiện nhiều hình thức góp vốn để mua căn hộ chung cư, trụ sở công ty, công trình xây dựng trên đất...trong khi các công trình này còn chưa được xây dựng trên thực địa. Doanh nghiệp được quyền huy động vốn của người có yêu cầu mua nhà ở trước thời điểm xây dựng hoàn thành. Quy định này góp phần cho doanh nghiệp kinh doanh hiệu quả, kích thích sự phát triển về nhà ở, đồng thời đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho xã hội trong giai đoạn hiện nay.

Ở Việt Nam, giao dịch về tài sản hình thành trong tương lai lần đầu tiên được pháp luật ghi nhận tại Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19/11/1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng. Tuy nhiên, trong các văn bản luật này, các quy định mới chỉ đưa ra khái niệm “tài sản hình thành trong tương lai”, các quy định mới chỉ điều chỉnh về giao dịch cầm cố, thế chấp tài sản hình thành trong tương lai từ vốn vay của tổ chức tín dụng. Sau này, tại Khoản 2 Điều 320 BLDS năm 2005 cũng đã ghi nhận: “Vật dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự là vật hiện có hoặc được hình thành trong tương lai”. Bên cạnh đó, các văn bản mới được ban hành để điều chỉnh loại tài sản đặc biệt này như: Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm; Luật Nhà ở năm 2005; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006; Luật Kinh doanh bất động sản 2014; Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ - CP.

Trong khi đó, các giao dịch về nhà ở hình thành trong tương lai nói chung và giao dịch về nhà ở HTTTTL trong KDBĐS nói riêng đang diễn ra một cách thường xuyên nhưng cơ sở pháp lý điều chỉnh thì còn nhiều bất cập. Trong quá trình học tập và nghiên cứu, tác giả luận văn đã có cơ hội được tiếp cận với các giao dịch về nhà ở hình thành trong tương lai cả dưới góc độ lý luận và thực tế, qua đó cũng thấy được những khó khăn, vướng mắc mà các bên tham gia giao dịch gặp phải, những nguyên nhân dẫn tới tình trạng tranh chấp liên quan đến nhóm đối tượng này thường kéo dài và hết sức phức tạp. Tôi cũng đã tìm hiểu các bài viết, bài nghiên cứu và một số luận văn liên quan đến vấn đề này nhưng nhận thấy đây là vấn đề còn khá mới nên hiện nay chưa có nhiều nghiên cứu chuyên sâu. Với mong muốn tìm hiểu một cách quy mô và có hệ thống các quy định của pháp luật Việt Nam về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, Tác giả mạnh dạn lựa chọn đề tài “Pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản”

## **2. Tình hình nghiên cứu**

Việc ghi nhận quy định về tài sản hình thành trong tương lai trong BLDS năm 2005, BLDS 2015 và TSHTTTTL trong KDBĐS trong Luật kinh doanh bất động sản 2006 và Luật kinh doanh bất động sản 2014 là một trong những điểm tiến bộ trong công tác xây dựng pháp luật. Vấn đề tài sản hình thành trong tương lai và tài sản hình thành trong tương lai trong kinh doanh thương mại không còn là chế định quá mới mẻ ở Việt Nam, đã có nhiều công trình nghiên cứu về nhóm chế định này. Nhưng nhóm đối tượng là nhà ở hình thành trong tương lai nói riêng thì thực tế hầu như vẫn có rất ít công trình nghiên cứu một cách hệ thống về nhóm đối tượng này.

Trong quá trình nghiên cứu và hoàn thành luận văn này, tác giả đã tìm hiểu, tham khảo một số bài viết có nội dung liên quan đến phạm vi nghiên cứu của luận văn như :

- Trần Thị Huệ và Nguyễn Văn Hợi: Một số bất cập trong quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở, Tạp chí Luật học số 12/2012; Trong công trình nghiên cứu này tác giả đã khái quát các quy định về hợp đồng nói chung và hợp đồng mua bán nhà ở nói riêng trong đó tác giả đã chỉ ra những bất cập trong các quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở

- Đoàn Đức Lương: Những vướng mắc khi giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở”, Tạp chí Kiểm sát số 1/2008; Trong công trình nghiên cứu này tác giả đã chỉ ra những bất cập, hạn chế, vướng mắc khi áp dụng các quy định của pháp luật để giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở thông qua các vụ việc thực tiễn

- Tiến sĩ Tuấn Đạo Thanh - Phòng Công chứng số 03 thành phố Hà Nội: Bàn về công chứng hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, Tạp chí Dân chủ và pháp luật, số chuyên đề về sửa đổi, bổ sung Bộ luật dân sự, phần liên quan đến quyền sở hữu tài sản và hợp đồng, năm 2010; Trong công trình nghiên cứu này tác giả đã khái quát các quy định của pháp luật công chứng đối với việc công chứng các hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai.



Bên cạnh đó thông qua thực tiễn công các hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại Phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội tác giả đã đưa ra một số kiến nghị và giải pháp nâng cao hiệu quả của hoạt động công chứng các hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai.

- Luật sư Đỗ Hồng Thái: Tài sản hình thành trong tương lai là đối tượng được dùng để bảo đảm nghĩa vụ dân sự, Tạp chí Ngân hàng, số 7/2006; Trong bài báo này tác giả đã trình bày, phân tích và đưa ra các lý do phù hợp theo quy định của pháp luật hiện hành cũng như thực tiễn áp dụng và thực thi pháp luật để lý giải cho việc tài sản hình thành trong tương lai là đối tượng đủ khả năng dùng để bảo đảm các nghĩa vụ dân sự

- Nguyễn Thu Trang (2016), Hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Hà Nội; Trong công trình nghiên cứu này tác giả đã trình bày và phân tích các quy định của pháp luật hiện hành về hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai với các nội dung như; điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, hợp đồng vô hiệu, xử lý hợp đồng vô hiệu, bồi thường thiệt hại khi vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng....

- Luật sư Nguyễn Tiên Mạnh: Tài sản hình thành trong tương lai, <http://thongtinphapluatdansu.wordpress.com> Trong bài viết này tác giả đã nêu khái niệm, đặc điểm, tính chất của tài sản hình thành trong tương lai cũng như vai trò của tài sản hình thành trong tương lai đối với các giao dịch dân sự hiện nay

Các công trình khoa học kể trên tuy đã có những phân tích khá sâu sắc về tài sản hình thành trong tương lai, về đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản hình thành trong tương lai...mà chưa có một công trình nghiên cứu nào chuyên sâu về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản nên người đọc khó có được cái nhìn chi tiết và cụ thể về hệ thống quy định của pháp luật Việt Nam về nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản. Việc nghiên cứu đề tài” ***Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản***” Luận văn góp phần tìm hiểu mô hình lý luận, cơ sở thực tiễn của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản. Đây sẽ là một đề tài mới, độc lập với các công trình nghiên cứu khoa học khác và đáp ứng được yêu cầu của tình hình mới.

### **3. Mục đích, nhiệm vụ của đề tài**

Trên cơ sở làm rõ một số vấn đề lý luận pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và đánh giá các quy định của pháp luật hiện hành về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản, luận văn đề xuất phương hướng, giải pháp góp phần hoàn thiện những quy định của pháp luật về nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản

Để đạt được mục đích trên đây thì đề tài phải thực hiện được các nhiệm vụ:

Một là: Nghiên cứu làm sáng tỏ một số vấn đề lý luận cơ bản như các khái niệm, đặc điểm, ý nghĩa cũng như các nguyên tắc giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản.

Hai là: Nghiên cứu và đánh giá thực trạng pháp luật Việt Nam về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản, chỉ ra những nội dung còn hạn chế, thiếu sót, chưa phù hợp. Phân tích, đánh giá và cảnh báo các rủi ro có thể xảy ra cho người tham gia giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Nhận diện những bất cập của pháp luật và thực tiễn các giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Từ đó luận giải về yêu cầu hoàn thiện các quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản.

Ba là: Trên cơ sở các vấn đề lý luận và thực tiễn nêu trên đưa ra hướng hoàn thiện pháp luật nhằm nâng cao hiệu quả điều chỉnh của pháp luật về vấn đề này.

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

##### **4.1. Đối tượng nghiên cứu**

- Các văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực nhà ở, văn bản pháp luật trong lĩnh vực dân sự, kinh doanh bất động sản có liên quan đến mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản. Liên hệ so sánh giữa các quy định hiện hành và các quy định được quy định trong Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành

- Thực tiễn của việc thi hành pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản.

##### **4.2. Phạm vi nghiên cứu**

*Về không gian: Tại Việt Nam;*

*Về thời gian: Từ năm 2010 đến nay*

#### **5. Phương pháp nghiên cứu**

Để giải quyết những vấn đề trên, Luận văn sử dụng phương pháp luận duy vật lịch sử và duy vật biện chứng của chủ nghĩa Mác - Lênin.

Các phương pháp cụ thể: phương pháp phân tích, tổng hợp, logic, hệ thống và so sánh luật học được sử dụng triệt để làm bật lên những vấn đề lý luận về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại và pháp luật điều chỉnh hoạt động này;

Phương pháp thống kê xã hội học, phân tích được sử dụng để đánh giá thực trạng pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, từ đó đề xuất những giải pháp cụ thể nhằm hoàn thiện các quy định pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán nhà ở thương mại.

#### **6. Những đóng góp mới của luận văn**

Việc nghiên cứu một cách có hệ thống vấn đề mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản theo pháp luật Việt Nam mang ý nghĩa lý luận và thực tiễn sâu sắc.

Về phương diện thực tiễn, luận văn đã đề xuất các giải pháp hoàn thiện các quy định của pháp luật Việt Nam về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản, phát huy vai trò tích cực của chế định này trên thực tế.

## **7. Kết cấu của luận văn**

Ngoài Lời mở đầu, Kết luận và Danh mục tài liệu tham khảo, luận văn được kết cấu gồm 3 chương, cụ thể như sau:

- Chương 1. Những vấn đề lý luận pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản
- Chương 2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản
- Chương 3. Những tồn tại hạn chế trong thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản và một số kiến nghị giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản

### **Chương 1**

#### **NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

##### **1.1. Khái niệm, đặc điểm nhà ở hình thành trong tương lai**

###### **1.1.1. Khái niệm về nhà ở hình thành trong tương lai**

Nhà ở hình thành trong tương lai là một loại tài sản hình thành trong tương lai, giao dịch về nhà ở hình thành trong tương lai chịu sự điều chỉnh chung của pháp luật về tài sản hình thành trong tương lai và pháp luật về nhà ở. Nhà ở tiếp cận dưới góc độ của khoa học pháp lý là đối tượng điều chỉnh của nhiều ngành luật và mỗi ngành luật lại có cách hiểu từ những khía cạnh khác nhau:

Theo pháp luật về dân sự thì nhà ở là một loại tài sản bất động sản, là đối tượng của một số giao dịch dân sự như giao dịch về mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, cho thuê nhà ở, thế chấp nhà ở...

Theo pháp luật về xây dựng thì nhà ở được hiểu là một loại công trình xây dựng, là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, được xây dựng theo thiết kế.

Theo Khoản 1 Điều 3, Luật Nhà ở năm 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”.

Nhà ở hình thành trong tương lai là khái niệm có nội hàm hẹp và là một loại tài sản hình thành trong tương lai. Nói đến nhà ở hình thành trong tương lai thì người ta có thể hiểu một cách đơn giản nhất là nhà đó ở thời điểm hiện tại chưa được hình thành và có các điều kiện, cơ sở nhất định để thấy rằng nhà đó sẽ được xây dựng hoàn thành trong tương lai.

Theo Khoản 4 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì nhà ở hình thành trong tương lai được định nghĩa như sau: “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”

### ***1.1.2. Đặc điểm nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản***

Nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản trước hết là nhà ở, do đó nhà ở hình thành trong tương lai sẽ có các đặc điểm của nhà ở đó là:

- Về mục đích sử dụng, nhà ở khác với các công trình xây dựng khác ở chỗ nhà ở có chức năng để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của đối tượng sử dụng nhà ở là cá nhân, hộ gia đình.

- Có tính cố định vị trí, không thể di dời, được gắn liền và xây dựng trên đất, có diện tích cùng vị trí nhất định, mang tính chất bền vững, lâu dài.

- Mang tính cá biệt, thể hiện thông qua sự khác biệt về đặc điểm và giá trị của mỗi loại nhà ở. Tùy vào vị trí, không gian khác nhau mà mang những đặc điểm và giá trị khác nhau.

- Là một loại tài sản có giá trị lớn và khả năng đầu tư mang lại lợi nhuận cao nhưng chứa đựng nhiều rủi ro và biến động. Do đó, nhà ở được đưa vào kinh doanh sẽ phải chịu sự điều chỉnh bởi những quy định chặt chẽ của pháp luật.

Bên cạnh đó, với đặc thù là một loại tài sản hình thành trong tương lai, nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản có các đặc điểm riêng biệt giúp phân biệt nó với các loại nhà ở có sẵn, được thể hiện ở hai điểm cơ bản:

Thứ nhất, nhà ở hình thành trong tương lai có thể là nhà ở chưa hình thành hoặc đã hình thành nhưng chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

Thứ hai, nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản mặc dù chưa hình thành hoặc có thể đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch.

### ***1.1.3. Ý nghĩa của hoạt động mua bán nhà ở hình thành trong tương lai***

Trong điều kiện kinh tế nước ta còn nghèo, nhu cầu về nhà ở ngày càng gia tăng, Nhà nước chưa đáp ứng được tất cả các nhu cầu về nhà ở của nhân dân, việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai sẽ tạo điều kiện cho nhân dân tự giải quyết nhu cầu về nhà ở của mình. Đặc biệt, ở những thành phố lớn, nhu cầu nhà ở ngày càng cấp thiết, giải quyết được nhu cầu nhà ở của tầng lớp nhân dân có thu nhập thấp sẽ giải quyết được nhiều vấn đề xã hội kèm theo như môi trường, sức khỏe, mỹ quan thành phố,... Theo đó nhu cầu về nhà ở ngày càng gia tăng cùng với việc mở rộng chính sách đầu tư xây dựng và phát triển nhà ở tại Việt Nam, hoạt động hình kinh doanh các loại nhà ở, trong đó có nhà ở hình thành trong tương lai, trở nên sôi động. Tuy vậy số lượng người mua có một số tiền lớn để thanh toán một lúc là cực kỳ hiếm. Nắm bắt được tình hình đó, nhiều chủ đầu tư đã phát triển căn hộ thuộc loại hình bán nhà hình thành trong tương lai với nhiều phương thức thanh toán linh hoạt, giảm áp lực tài chính cho khách hàng.

## **1.2. Khái niệm, đặc điểm và vai trò của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản.**

### ***1.2.1. Khái niệm hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản***

Đối với quan hệ mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, giao kết hợp đồng là cách thức cơ bản để thực hiện các giao dịch mua bán giữa bên bán và bên mua. Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự<sup>1</sup>. Vì nhà ở là tài sản có giá trị lớn cho nên xét về loại hợp đồng, đây là hợp đồng mua bán tài sản. Theo PGS.TS Nguyễn Ngọc Điện nhìn nhận đặc trưng quan trọng nhất của hợp đồng mua bán “là việc giao một tài sản để đổi lấy một số tiền, bởi việc giao một số tiền để đổi lấy tài sản”<sup>2</sup>. Có thể thấy, mặc dù vào thời điểm xác lập giao dịch, đối tượng của hợp đồng là nhà ở có thể chưa được hình thành hoặc đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch, tuy nhiên hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai vẫn thuộc loại hợp đồng mua bán tài sản. Theo Điều 430 của Bộ luật Dân sự 2015, hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua và bên mua trả tiền cho bên bán. Việc giao kết hợp đồng giữa các bên phải được thể hiện bằng nội dung các điều khoản của hợp đồng nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Pháp luật về nhà ở không đưa ra định nghĩa cụ thể về giao dịch mua bán nhà ở thương mại hình thành trong tương lai (hay còn gọi là hợp đồng mua bán nhà ở thương mại hình thành trong tương lai).

### ***1.2.2. Đặc điểm của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản***

Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản trước hết là một loại hợp đồng mua bán tài sản, do đó nó có đầy đủ các đặc điểm của một hợp đồng mua bán tài sản nói chung và hợp đồng mua bán nhà ở có sẵn nói riêng, cụ thể như sau:

Một là, hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản là hợp đồng ung thuận.

Hai là, hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong KDBĐS là hợp đồng song vụ. Bên bán và bên mua đều có các quyền và nghĩa vụ nhất định, không bên nào chỉ có quyền hoặc nghĩa vụ.

Ba là, hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong KDBĐS là một hợp đồng có tính chất đền bù.

Bên cạnh các đặc điểm chung nêu trên, hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong KDBĐS có một số đặc trưng riêng biệt nhằm phân biệt nó với các hợp đồng mua bán các loại tài sản khác cũng như hợp đồng mua bán nhà ở có sẵn, cụ thể như sau:

Thứ nhất, vào thời điểm giao kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong KDBĐS, đối tượng của hợp đồng là nhà ở có thể chưa được hình thành hoặc đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch

---

<sup>1</sup> Điều 385 Bộ luật Dân sự 2015

<sup>2</sup> Nguyễn Ngọc Điện (2005), *Bình luận các hợp đồng thông dụng trong luật dân sự Việt Nam*, Nhà xuất bản Trẻ, Thành phố Hồ Chí Minh, trang 15

Thứ hai, đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở phải đáp ứng các điều kiện pháp luật quy định

Thứ ba, chủ thể của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong KDBĐS cần những điều kiện nhất định theo quy định của pháp luật.

Thứ tư, hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong KDBĐS lại tiềm ẩn nhiều rủi ro cho người mua nhà, bởi lẽ đây đối tượng của loại hợp đồng này là một tài sản chưa được hình thành vào lúc giao kết hợp đồng hoặc tại thời điểm giao kết hợp đồng, quyền sở hữu nhà ở chưa được chuyển giao cho người mua nhà.

Thứ năm, hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong KDBĐS thường là hợp đồng theo mẫu. Với đặc trưng bên bán hành hợp đồng thường là chủ đầu tư dự án – bên bán trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, các chủ đầu tư dự án thường soạn thảo các loại hợp đồng theo mẫu để ký kết với người mua nhà. Hợp đồng này được chủ đầu tư dự án áp dụng hàng loạt cho tất cả khách hàng của mình.

### ***1.2.3. Vai trò, của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản***

Nhà ở hình thành trong tương lai là loại tài sản có giá trị lớn và mang tính rủi ro cao, do đó, việc giao kết hợp đồng giúp đảm bảo cho các chủ thể khi tham gia quan hệ mua bán nhà ở sẽ được pháp luật bảo vệ và hạn chế những tranh chấp có thể xảy ra. Không chỉ vậy, giao kết hợp đồng còn đảm bảo sự công bằng, hài hoà lợi ích trong giao dịch, đồng thời hướng các bên tập trung vào thỏa thuận các nội dung quan trọng của hợp đồng, tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện và phòng ngừa các tranh chấp có thể xảy ra trong quá trình thực hiện hợp đồng.

Ngoài ra, khi các bên xảy ra tranh chấp, hợp đồng cũng chính là cơ sở pháp lý để tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền xác định các bên bị xem là vi phạm hợp đồng và đưa ra đường lối xét xử phù hợp nhằm buộc bên vi phạm phải gánh chịu trách nhiệm dân sự tương ứng. Theo đó, nếu các bên không tuân thủ hợp đồng, thì tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền ra quyết định buộc bên vi phạm phải thực hiện đúng hợp đồng và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng (nếu có).

### **1.3. Nội dung pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản**

Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đã được quy định cụ thể trong Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ban hành ngày 25/11/2014 và trong Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ban hành ngày ngày 25/11/2014 và các nghị định thông tư hướng dẫn thực hiện như: Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 của Chính phủ cũng quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở có quy định về thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai hay còn gọi là nhà ở thương mại,

trong đó pháp các quy định về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong KDBDS được quy định như sau

### ***1.3.1. Điều kiện để nhà ở hình thành trong tương lai được phép mua bán***

Bán nhà ở hình thành trong tương lai là một cách để huy động vốn của chủ đầu tư, và vì mục đích huy động vốn, chủ đầu tư có xu hướng cố gắng tối ưu kênh huy động vốn này khi bắt đầu bất kỳ một dự án xây dựng nhà ở nào. Tuy nhiên, đặc điểm của loại bất động sản này – chưa tồn tại vào thời điểm mua bán, nên nó chứa đựng nhiều rủi ro và bất lợi cho người mua. Để bảo vệ các lợi ích của các bên, pháp luật đặt ra những quy định như một hàng rào pháp lý cần thiết mà ở đó nhà ở hình thành trong tương lai cần phải đáp ứng trước khi được bán ra bên ngoài. Bên cạnh đó, việc đặt ra những điều kiện nhất định cũng là một công cụ hữu hiệu để cơ quan chức năng liên quan có thể kiểm soát được hoạt động mua bán loại bất động sản này trên thị trường.

Phải hoàn thành xong phần móng mới được mở bán các dự án chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở:

(a) Trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

(b) Trước đây, theo Nghị định 71/2010/NĐ-CP, chủ đầu tư dự án sẽ được huy động vốn 20% số lượng căn hộ khi chưa xây dựng xong móng.

(a) Khoản 2, Điều 55, Luật Kinh doanh bất động sản quy định 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 về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

(b) Theo đó, những dự án nêu trên muốn được mở bán sau ngày 01/7/2015 phải đáp ứng thêm hai điều kiện nêu trên. Điều này không phụ thuộc vào thời điểm của dự án được chấp thuận đầu tư, giao đất, cho thuê đất trước hay sau ngày 01/7/2015.

### ***1.3.2. Hình thức của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản***

Theo Khoản 2, Luật Kinh doanh bất động sản 2014, hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận, trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên là hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật này thì phải công chứng hoặc chứng thực.<sup>3</sup>

Như vậy, tương tự như hợp đồng mua bán nhà ở có sẵn, hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL cũng phải lập thành văn bản tuy nhiên khác với đa số hợp đồng mua bán nhà ở có sẵn việc công chứng chứng thực là bắt buộc thì đối với hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL việc công chứng, chứng thực là không bắt buộc, các bên

---

<sup>3</sup> Điều 10 Luật kinh doanh bất động sản 2014

được tự do thỏa thuận công chứng và chứng thực hợp đồng, hiệu lực hợp đồng không phụ thuộc vào việc có công chứng, chứng thực hay không.

### ***1.3.3. Chủ thể của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản***

Đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, theo khoản 1 Điều 54 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền bán nhà ở hình thành trong tương lai. Ngoài ra, trên thực tế, còn có các chủ thể kinh doanh nhà ở dưới hình thức mua đi bán lại, tuy nhiên hình thức này chủ yếu tìm cách khai thác làm tăng giá trị bất động sản sẵn có để bán kiếm lời. Chủ thể này được luật quy định là tổ chức, cá nhân trong nước theo điểm a điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

Ngoài những điều kiện đã nêu, theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản, trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết. Theo đó, khoản 1 điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định: “Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng”.

Thứ nhất, nếu là cá nhân trong nước thì phải có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện các giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự và không bắt buộc phải có đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch;

Thứ hai, nếu là cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam, phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở và không bắt buộc phải có đăng ký tạm trú hoặc đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch;

Thứ ba, bên mua nhà ở nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân và không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi thành lập; Trường hợp là tổ chức nước ngoài thì phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật nhà ở.

a) Trường hợp chỉ có một dự án có số lượng nhà ở riêng lẻ dưới 2.500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 10% tổng số lượng nhà ở trong dự án đó;

b) Trường hợp chỉ có một dự án có số lượng nhà ở riêng lẻ tương đương 2.500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 250 căn;

c) Trường hợp có từ hai dự án trở lên mà tổng số nhà ở riêng lẻ trong các dự án này ít hơn hoặc bằng 2.500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 10% số lượng nhà ở của mỗi dự án.

### ***1.3.4. Đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản***



Đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản, hiển nhiên là nhà ở hình thành trong tương lai và phải đủ điều kiện để được phép tham gia giao dịch theo quy định của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản. Luật nhà ở hiện hành quy định nhiều loại nhà ở dựa trên chức năng, mục đích sử dụng, cụ thể: nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội.

Thứ nhất, theo quy định của luật kinh doanh bất động sản hiện hành: “nhà ở được đưa vào kinh doanh phải có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó”<sup>4</sup>.

Thứ hai, trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong KDBĐS, điều khoản về đối tượng hợp đồng phải mô tả chi tiết được các khía cạnh của nhà ở để có thể xác định được cụ thể loại hình nhà ở, diện tích, đặc điểm nhà ở, đặc điểm thửa đất gắn liền với nhà ở, ...

Thứ ba, để trở thành đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong KDBĐS, nhà ở phải thỏa mãn điều kiện chưa được bán cho ai trước đó, đã giải chấp tại ngân hàng thương mại (nếu có thể chấp) hoặc được bên nhận thế chấp, người mua đồng ý khi nhà ở đang thế chấp.

### ***1.3.5. Quy định về chuyển nhượng nhà ở hình thành trong tương lai trong hợp đồng kinh doanh bất động sản của bên mua***

Theo khoản 1, Điều 59, Luật Kinh doanh Bất động sản 2014, bên mua nhà ở hình thành trong tương lai có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai khi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Việc chuyển nhượng này chỉ áp dụng đối với bên mua là hộ gia đình, cá nhân, tổ chức không kinh doanh bất động sản và việc chuyển nhượng cũng phải được lập thành văn bản có xác nhận của chủ đầu tư.

## **Kết luận chương 1**

Về phương diện lý luận, luận văn đã làm rõ khái niệm và đặc điểm, vai trò của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản

Đồng thời, tác giả còn trình bày, phân tích một số quy định của pháp luật hiện hành cũng như các luật điều chỉnh cùng một vấn đề, từ đó đưa ra so sánh, đối chiếu làm cơ sở cho việc nghiên cứu thực trạng các quy định của pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong Chương 2 và Chương 3.

---

<sup>4</sup> Khoản 1 Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản 2014

## Chương 2

# THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

### 2.1. Nội dung của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản

Nội dung của hợp đồng là tổng hợp các điều khoản mà các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng thỏa thuận. Theo quy định của Bộ luật dân sự 2015, “các bên trong hợp đồng có quyền thỏa thuận về nội dung của hợp đồng”. Hợp đồng có thể có các nội dung sau: Đối tượng của hợp đồng, số lượng, chất lượng, giá; phương thức thanh toán; thời hạn, địa điểm, phương thức thực hiện hợp đồng, quyền, nghĩa vụ của các bên, Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng, phương thức giải quyết tranh chấp<sup>5</sup>. Trong tất cả các điều khoản nói trên, có những điều khoản mà pháp luật quy định các bên phải thỏa thuận trong hợp đồng, nếu không có điều khoản này thì hợp đồng không thể coi là đã giao kết. Mặt khác, ngoài những nội dung cụ thể này, các bên còn có thể thỏa thuận để xác định với nhau thêm một số nội dung khác.

Thứ nhất, điều khoản về thông tin của nhà ở. Do nhà ở HTTTL tại thời điểm ký kết chưa hình thành hoặc đang hình thành các bên chỉ tìm hiểu thông qua hồ sơ pháp lý hoặc mô hình cho nên yêu cầu đầu tiên là những thông tin về nhà ở mà chủ đầu tư cung cấp phải rõ ràng và chi tiết tránh nhầm lẫn và hạn chế tranh chấp xảy ra.

Thứ hai, điều khoản về giá mua bán, liên quan đến quy định về giá mua bán, hiện nay pháp luật bắt buộc các bên phải thỏa thuận về giá mua bán tại thời điểm ký kết hợp đồng và khách hàng được hưởng giá mua nhà ở tại thời điểm ký hợp đồng trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác<sup>6</sup>. Như vậy các bên phải có hành vi thỏa thuận về điều khoản giá mua bán ngay tại thời điểm ký hợp đồng, mức giá tính theo thời điểm nào là do các bên thỏa thuận tuy nhiên nếu khách hàng chọn mức giá theo thời điểm ký hợp đồng thì bên bán phải tuân theo ý chí của bên mua vì đây là quyền mà pháp luật dành cho người mua.

#### ***2.1.1. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản***

Đối với mối quan hệ giữa bên bán và bên mua trong hợp đồng mua bán nhà ở thương mại hình thành trong tương lai, việc mô tả rõ quyền và nghĩa vụ giữa các bên có ý nghĩa rất quan trọng. Đây là một trong những nội dung mang tính chất quyết định đến mối quan hệ của các bên khi tham gia giao dịch. Trước đây, nguồn cung nhà ở thấp trong khi nhu cầu thì cao hơn rất nhiều thì việc tìm kiếm và mua được nhà ở trước khi xây dựng hoàn thành còn khó khăn nên các chủ

---

<sup>5</sup>Điều 398 Bộ luật dân sự 2015

<sup>6</sup> Chính phủ, *Nhiều dự án bất động sản mở bán khi chưa đủ điều kiện pháp lý*, nguồn:

<http://tphcm.chinhphu.vn/nhieu-du-an-bat-dong-san-mo-ban-khi-chua-du-dieu-kien-phap-ly> [Ngày download: 08/06/2019]

đầu tư thường ban hành các bản hợp đồng có lợi hơn cho mình còn người mua thì luôn phải chấp nhận chịu thiệt.

Nghĩa vụ của bên mua: Bên mua phải thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng, nhận nhà đúng thời hạn thỏa thuận và phối hợp với bên bán để thực hiện thủ tục mua bán. Nếu bên mua gây ra thiệt hại thì phải bồi thường.

Ngoài ra, để đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ về việc thanh toán tiền của các bên luôn được thực hiện đúng và đầy đủ, hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai phải có quy định về giá bán nhà ở, phương thức và thời hạn thanh toán giá bán nhà ở, đây cũng là điều khoản quan trọng của hợp đồng. Trong điều khoản này, các bên trong hợp đồng thường thỏa thuận về đồng tiền tính giá, phương pháp tính giá, quy định việc tăng giảm giá khi phát sinh một số điều kiện liên quan, ví dụ: đến thời điểm bên bán bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai cho bên mua, nếu diện tích thay đổi so với hợp đồng đã ký kết ban đầu, hai bên sẽ thỏa thuận lại giá trong hợp đồng.

### ***2.1.2. Điều kiện và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản***

#### ***2.1.2.1. Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản***

Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng là tổng hợp những yêu cầu pháp lý nhằm đảm bảo cho hợp đồng được lập đúng bản chất đích thực của nó, nếu thiếu các điều kiện này thì hợp đồng đương nhiên bị vô hiệu hoặc có thể bị vô hiệu. Theo quy định tại Điều 177 của Bộ luật Dân sự 2015, một giao dịch dân sự có hiệu lực phải tuân thủ đầy đủ các điều kiện sau: 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; Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, theo lẽ dĩ nhiên, cũng phải tuân thủ đầy đủ các điều kiện nêu trên mà Bộ luật dân sự quy định thì mới có thể có hiệu lực. Ngoài ra, hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai còn tuân thủ theo sự điều chỉnh của các quy định trong luật chuyên ngành là Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản.

#### ***2.1.2.2. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản***

Thời điểm hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai ngoài chịu sự điều chỉnh của Bộ luật Dân sự<sup>7</sup> là luật chung còn được điều chỉnh bởi luật chuyên ngành là Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Tuy nhiên, với nhà ở hình thành trong tương lai, điều kiện, hình thức mua bán lại có những điểm khác với mua bán nhà ở có sẵn. Cho nên theo Điều 19 Nghị Định số 99/2015/NĐ-CP quy định: “Trường hợp ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai mà thu tiền trả trước của người mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định tại khoản 3 Điều 69 của Luật Nhà ở 2014 thì phải tuân thủ các điều kiện và hình thức mua, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động

---

<sup>7</sup> Điều 401 BLDS 2015

sản”. Theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai mà chủ thể là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có đủ các điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản thì việc ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai không cần phải công chứng, chứng thực. Với loại hợp đồng này, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận, nếu các bên không có thỏa thuận thì hợp đồng phát sinh hiệu lực là thời điểm các bên ký kết hợp đồng.

### ***2.1.3. Các biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng và giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản***

#### ***2.1.3.1 Các biện pháp bảo đảm***

- Đặt cọc:

- *Phạt vi phạm hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản*

Đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản, theo khoản 2 Điều 16 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định: “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”. Với quy định mới của Luật Kinh doanh bất động sản 2014, khách hàng có thể thỏa thuận với chủ đầu tư về các mức phạt trong hợp đồng nhằm bảo vệ quyền lợi cho chính bản thân mình. Dù vậy, với đặc thù là hợp đồng ký kết theo mẫu, điều khoản phạt vi phạm và mức phạt sẽ do chủ đầu tư quy định trong hợp đồng mà không thông qua thương lượng, thống nhất với người mua, do đó người mua chỉ có thể đồng ý hoặc không đồng ý với quy định của hợp đồng mà chủ đầu tư đã đưa ra.

- Thế chấp

- Bảo lãnh

#### ***2.1.3.2. Giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản***

Cũng như những tranh chấp dân sự và kinh doanh thương mại khác khi có tranh chấp xảy ra, các bên trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong KDBĐS có quyền lựa chọn các phương thức giải quyết như thương lượng, hòa giải, giải quyết thông qua Trọng tài thương mại (nếu đáp ứng quy định Luật Trọng tài TM 2010), khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

### ***2.2. Hợp đồng vô hiệu, sửa đổi, và hủy bỏ chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản***

#### ***2.2.1. Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản vô hiệu***

Hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL trong KDBĐS cũng là một loại giao dịch dân sự nên các quy định về vô hiệu đối với các giao dịch dân sự tại Điều 407

BLDS 2015 cũng được áp dụng cho các giao dịch mua bán nhà ở HTTTL trong KDBĐS

Không đáp ứng được các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, gồm: 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; Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp Luật có quy định.

### ***2.2.2 Sửa đổi, hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản***

Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản, với đặc trưng là hợp đồng ký kết giữa chủ đầu tư là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản với người mua nhà, sẽ được ký kết dựa trên mẫu hợp đồng do bên bán soạn thảo. Theo quy định của Luật Bảo vệ người tiêu dùng 2010, hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai phải được thực hiện đăng ký mẫu theo quy định pháp luật nhằm bảo vệ các quyền lợi của người mua nhà ở, tránh các rủi ro xảy ra do việc hợp đồng mẫu có nhiều bất lợi cho người mua nhà. Ngoài căn hộ chung cư thì hợp đồng mua bán các loại nhà ở khác không phải đăng ký mẫu hợp đồng.

### ***2.2.3 Chấm dứt, đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản***

Theo quy định tại Điều 422 Bộ luật Dân sự 2015, hợp đồng chấm dứt trong những trường hợp sau đây: Hợp đồng đã được hoàn thành; Theo thỏa thuận của các bên; cá nhân giao kết hợp đồng chết, pháp nhân giao kết hợp đồng chấm dứt tồn tại mà hợp đồng phải do chính cá nhân, pháp nhân đó thực hiện; Hợp đồng bị hủy bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện; Hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn; Hợp đồng chấm dứt theo quy định của Điều 420 Bộ luật Dân sự 2015 và các trường hợp khác do Luật quy định.

## **2.3. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản**

### ***2.3.1. Tình hình thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản***

Thị trường bất động sản đặc biệt là thị trường mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản đang diễn ra hết sức sôi động, điều đó đồng nghĩa với việc các tranh chấp liên quan đến nhà ở hình thành trong tương lai ngày một gia tăng. Các tranh chấp xảy ra thường liên quan đến việc các bên vi phạm điều khoản của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, với các vi phạm chủ yếu là về vấn đề quyền và nghĩa vụ các bên; vấn đề giải quyết tranh chấp hợp đồng, cụ thể như sau:

*Thứ nhất*, vi phạm về nghĩa vụ cung cấp thông tin cho người mua nhà. Sau khi ký kết hợp đồng, quyền được cung cấp thông tin của người mua vẫn rất cần thiết bởi họ đang thực hiện chuyển giao tiền cho bên bán và chưa nhận tài sản

trên thực tế, mức độ rủi ro là rất cao tuy nhiên hiện nay cung cấp thông tin của chủ đầu tư chủ yếu ở giai đoạn trước và khi giao kết hợp đồng.

*Thứ hai*, chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ sử dụng tiền ứng trước đúng mục đích. Hoạt động vi phạm này đang dần trở nên phổ biến hiện nay là chủ đầu tư chưa đủ điều kiện nhưng vẫn huy động vốn, đến khi khách hàng đòi lại tiền, chủ đầu tư không có khả năng hoặc không muốn hoàn trả. Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn hai luật này đều quy định những điều kiện để chủ đầu tư huy động vốn từ khách hàng.

*Thứ ba*, chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà và chuyển quyền sở hữu cho người mua. Mặc dù quy định về thời điểm giao nhà đã có từ lâu, trên hợp đồng giữa chủ đầu tư và khách hàng cũng có quy định rõ ràng về thời hạn, nhưng lâu nay nhiều chủ đầu tư vẫn tự ý chậm giao nhà mà không trao đổi với khách hàng. Trong các tranh chấp liên quan đến lỗi chậm bàn giao căn hộ điển hình là dự án Petro Vietnam Landmark.

*Thứ tư*, bên cạnh việc bàn giao nhà chậm tiến độ, nhiều dự án người mua nhà được nhận nhà đúng thời hạn nhưng sản phẩm mà họ được nhận lại không giống với các thỏa thuận trong hợp đồng, một trong những vấn đề bất lợi lớn mà người mua phải đối mặt khi sử dụng nhà ở là chất lượng.

### **2.3.2. Một số tranh chấp điển hình liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản.**

*2.3.2.1. Tranh chấp liên quan đến nghĩa vụ chậm bàn giao nhà khi ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản.*<sup>8</sup>

Ngày 10/06/2014, Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có bản án số 741/2014/DS-PT về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn là ông Trần Ngọc Thành và bị đơn là công ty cổ phần đầu tư xây dựng An Điền (Gọi tắt là công ty An Điền). Theo đó nguyên đơn trình bày: Ngày 29/06/2010, ông và công ty An Điền ký hợp đồng mua bán số 99/HĐ.NPN nhằm mua bán căn hộ chung cư thuộc dự án Viên Ngọc Phương Nam tại địa chỉ 125/20 Âu Dương Lân, Phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

*2.3.2.2. Tranh chấp về vấn đề cung cấp thông tin cho người mua nhà trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản*

Đối với hình thức bán nhà hình thành trong tương lai, các chủ đầu tư luôn cố gắng vẽ ra một môi trường sống hoàn hảo và lý tưởng để câu khách. Những quảng cáo thường thấy như “dự án cách trung tâm Quận 5,... vài phút; gần bệnh viện - trường học - trung tâm thương mại, view sông, tiện ích vượt trội,...” Thế nhưng, sau những lời quảng cáo hoa mỹ, cái mà người mua nhà nhận được là một ngôi nhà không đúng như những gì được nhà đầu tư vẽ ra. Lấy ví dụ, khi mở bán chung cư MB Babylon (quận Tân Phú), đơn vị bán hàng từng quảng cáo hàng loạt tiện ích nội khu đi kèm gồm trung tâm thương mại, vườn treo Babylon

---

<sup>8</sup> Bản án số 741/2014/DS-PT về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, Tòa dân sự\_Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

rộng 500m<sup>2</sup>, nhà trẻ, khu vui trẻ em, hồ bơi, phòng gym. Đến lúc bàn giao nhà, khách hàng mới biết rằng những tiện ích này chỉ có ở trên giấy, chưa hề thiết kế và vật liệu hoàn thiện căn hộ đã bị thay đổi, cắt xén. Tương tự đó còn có dự án Centa Park Tân Bình được quảng cáo rầm rộ trên website của chủ đầu tư Centa Park. Đây là dự án có vị trí đắc địa khi tọa lạc 4 mặt tiền đường gồm Âu Cơ – Hồng Lạc – Đồng Đen – Bà Cát. Khu đất này có quy mô 2,2ha, và khi hoàn thành Centa Park sẽ cung ứng ra thị trường khoảng 1.500 căn hộ, dự án Centa Park thật sự khiến khách hàng chú ý. Bên cạnh đó dự án này còn được chủ đầu tư quảng cáo rầm rộ như phong cách thiết kế vườn nhiệt đới gồm 4 block A,B,C,D cao 31 tầng, trong đó 5 tầng trung tâm thương mại, 1 tầng hầm để xe và 5 hồ bơi, diện tích căn hộ của dự án từ 55m<sup>2</sup> – 99m<sup>2</sup>. Dự án được chủ đầu tư sở hữu các tiện ích nội khu như công viên trung tâm, phòng tập gym, spa, đường chạy bộ dài 400m, 3 hồ bơi tràn, khu vực BBQ ngoài trời. Vì nằm ở trung tâm của quận Tân Bình nên dự án này cũng sở hữu các tiện ích ngoại khu ở đây. Tuy nhiên, sau đó không lâu thì dự án nằm bất động cho đến nay. Những người mua dự án này cho biết, dự án này “đứng bán” là do chủ đầu tư vẫn chưa chuyển mục đích sử dụng đất. Điều này có nghĩa, khu đất trên vẫn chưa phải là đất ở, chủ đầu tư chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính nên chưa được cơ quan chức năng cấp phép xây dựng. Dự án Centa Park ở thời điểm hiện tại ngoài phần móng dờ dang thì toàn bộ khu đất vẫn chỉ là đất để cỏ. Theo thông tin trên website của chủ đầu tư thì dự án này sẽ được bàn giao vào quý IV/2019, tuy nhiên với tình trạng của dự án hiện tại đang khiến nhiều người mua nhà cảm thấy lo lắng về điều này<sup>9</sup>

#### **2.4 Những tồn tại, hạn chế trong thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản**

##### ***2.4.1 Những vướng mắc pháp lý khi giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản***

##### ***1. Mẫu hợp đồng khi giao kết và thực hiện hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản***

Nhiều vụ tranh chấp hợp đồng diễn ra phức tạp, một trong những nguyên nhân chủ yếu là bên bán với đội ngũ chuyên gia nhiều kinh nghiệm, am hiểu về pháp luật và nắm chắc thông tin về đối tượng mua bán còn bên mua thì ngược lại cho nên khi tiến hành giao kết đã khéo lồng vào những quy định điều kiện có lợi cho mình về tiến độ thanh toán và phạt hợp đồng, thời hạn bàn giao nhà, về chi phí liên quan

##### ***2. Quyền chuyển quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản***

Pháp luật hiện hành quy định văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL trong kinh doanh BĐS phải có chứng nhận của cơ quan công chứng. Việc công chứng, chứng thực nhằm xác nhận tính hợp pháp của văn bản

<sup>9</sup> Café Land, *Quá thiệt thòi cho người mua dự án Centa Park khi 2 năm mở bán vẫn "chưa thấy gì"* | CAFELAND, <https://www.youtube.com/watch?v=-0vmNyWpCp0>

được ký kết tuy nhiên quy định mang tính bắt buộc như trên làm phát sinh chi phí, tốn kém thời gian của các bên trong một số trường hợp. Thiết nghĩ pháp luật nên quy định theo hướng mở, công chứng văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL là quyền của các bên chứ không bắt buộc, khi đó các bên được quyền lựa chọn có công chứng hay không tùy vào từng trường hợp cụ thể.

*3. Thỏa thuận phạt hợp đồng trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản*

Pháp luật Kinh doanh BĐS bắt buộc bên vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà, nghĩa vụ trả tiền phải trả cho bên bị vi phạm một khoản tiền lãi theo lãi suất vay ngân hàng thương mại, việc chọn lãi suất phải được thỏa thuận trong hợp đồng. Mặc dù pháp luật không xác định rõ bản chất của khoản tiền này nhưng có thể hiểu đây là tiền “phạt” vi phạm hợp đồng chứ không phải tiền bồi thường. Việc áp đặt mức tiền phạt theo lãi suất vay ngân hàng thương mại hoàn toàn không phù hợp với bản chất của loại hợp đồng này

*4. Quy định hình thức trách nhiệm do vi phạm hợp đồng trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản*

Theo quy định tại Điều 16 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì 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. Tuy nhiên, Điều 18 Luật Kinh doanh bất động sản lại quy định những nội dung hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng phải có, trong đó nêu rõ hợp đồng phải có thỏa thuận phạt mà vấn đề bồi thường thiệt hại không “phải có”. Như vậy, có thể thấy chính trong nội tại Luật Kinh doanh bất động sản đã có sự mâu thuẫn.

*5. Phạm vi áp dụng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản*

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 69 Luật Nhà ở 2014 thì vốn sử dụng cho phát triển nhà ở thương mại gồm 04 loại, trong đó có vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Việc huy động vốn góp như vậy được thể hiện thông qua các hợp đồng góp vốn. Trong giai đoạn dự án chưa đáp ứng các điều kiện để bán nhà ở hình thành trong tương lai (thường là chưa có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng) thì các chủ đầu tư sẽ tổ chức bán hàng với các phương thức như ký kết huy động vốn góp khi nào đủ điều kiện mua bán thì sẽ tiến hành ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai chính thức.

*6. Quy định về điều kiện chủ đầu tư được giao kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản*

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua trong thời hạn 15 ngày; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.



#### **2.4.2 Một số vướng mắc khác trong quá trình thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản**

1. Những vướng mắc hạn chế về con người trong quá trình áp dụng pháp luật và thực thi pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản.

Tính chủ quan của người ký hợp đồng đối với những hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai hoàn toàn tin tưởng vào uy tín của chủ đầu tư, của bên bán hoặc do quá ham những lợi ích mà bên bán vẽ ra tại thời điểm ký hợp đồng dẫn tới người mua không tìm hiểu kỹ những thông tin về dự án về hợp đồng nên dễ gặp rủi ro và thiệt hại sau này.

### **Kết luận chương 2**

Các quy định pháp luật và nội dung hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản có vai trò rất quan trọng vì những điều đó ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi và nghĩa vụ hợp pháp của các bên tham gia kí kết và thực hiện hợp đồng. Những vấn đề được trình bày trong bài viết chỉ ra một số vấn đề còn chưa hợp lý trong pháp luật hiện hành về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong KDBDS đồng thời chỉ ra những loại tranh chấp phổ biến và nguyên nhân của nó trong qua trình các bên thỏa thuận, giao kết và thực thi các quy định về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản hiện nay.

### **Chương 3**

#### **ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

##### **3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản**

Luật Kinh doanh bất động sản đã quy định ngoài nhà, công trình xây dựng có sẵn, thì nhà, công trình xây dựng được hình thành trong tương lai cũng sẽ là đối tượng được đưa vào mua bán. Theo khoản 8 Điều 2 Luật Kinh doanh bất động sản thì mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được hiểu là tại thời điểm ký hợp đồng thì nhà này chưa hình thành hoặc đang hình thành theo hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công và tiến độ cụ thể. Như vậy, đối tượng của hợp đồng là nhà, công trình lúc này có thể chưa được xây dựng hoặc vẫn đang được xây dựng. Cho nên, các bên không thể quan sát đánh giá trực tiếp bằng mắt, và bên mua sẽ căn cứ vào hồ sơ dự án, bản vẽ thi công hoặc tiến độ thực hiện công trình để quyết định giao kết hợp đồng.

Thứ nhất, tạo ra hành lang pháp lý đủ rộng, vững trắc và đáng tin cậy cho các bên khi tiến hành giao kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản hiện nay

Thứ hai, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển năng động với việc cung cấp thêm nhiều đối tượng được đưa vào giao dịch trên thị trường. Nhưng không làm biến dạng và méo mó thị trường bất động sản hiện nay

Thứ ba, Tạo cơ sở pháp lý và thuận lợi cho việc quản lý của nhà nước đối với các bất động sản hình thành trong tương lai khi nó được đưa vào giao dịch trên thị trường

Thứ tư, bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của các bên nhất là người mua nhà ở hình thành trong tương lai trên thị trường bất động sản hiện nay.

### **3.2. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản**

#### ***3.2.1. Một số kiến nghị và giải pháp về mặt pháp lý nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản***

*Thứ nhất, về việc vi phạm hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.*

*Thứ hai, Quy định về điều kiện và thẩm định điều kiện để chủ đầu tư được giao kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong KDBĐS.*

*Thứ ba, Cần quy định lại chế định về tài sản hình thành trong tương lai thành một hệ thống các quy định riêng, cụ thể áp dụng cho tất cả các khâu của giao dịch bảo đảm như việc xác định tài sản, trình tự thủ tục giao kết hợp đồng, đăng ký giao dịch bảo đảm và xử lý tài sản thế chấp: bổ sung các quy định tương ứng tại BLDS, Luật Đất đai, Luật Công chứng nhằm đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của các bên trong giao kết Hợp đồng chuyển nhượng BĐS hình thành trong tương lai.*

*Thứ tư, quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản, pháp luật nên quy định theo hướng mở, công chứng văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL là quyền của các bên chứ không bắt buộc, khi đó các bên được quyền lựa chọn có công chứng hay không tùy vào từng trường hợp cụ thể.*

*Thứ năm, liên quan đến quy định hợp đồng mẫu, Tính chất của giao dịch dân sự là sự thỏa thuận bình đẳng của các đương sự do đó, trường hợp đã đăng ký hợp đồng mẫu nhưng vì những điều kiện khác nhau như phải đáp ứng yêu cầu khách hàng nhằm có thể bán sản phẩm hoặc bán sản phẩm cho đối tác chiến lược, khách hàng thân quen, đối ngoại...*

*Thứ sáu, cần sửa đổi bổ sung Điều 18 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 cho đồng bộ, phù hợp với Điều 16, nêu rõ vấn đề thỏa thuận bồi thường trong hợp đồng, nêu có vì xảy ra trong quá trình thực hiện hợp đồng thì chỉ áp dụng một hình thức là phạt hoặc bồi thường thiệt hại mà thôi.*

*Thứ bảy*, Cần bổ sung thêm các quy định về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong các hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản nhất là nghĩa vụ của bên bán nhà

### **3.2.2. Hoàn thiện kỹ năng của cán bộ khi giải quyết tranh chấp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản**

Về năng lực của cán bộ khi giải quyết tranh chấp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản. Khi mua nhà ở hình thành trong tương lai và xảy ra tranh chấp, cách thức bảo vệ quyền lợi khách hàng thường được áp dụng là khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu bồi thường thiệt hại. Việc thắng hay thua trên Tòa chủ yếu phụ thuộc vào khả năng giải quyết tranh chấp và giải thích pháp luật của các thẩm phán. Tuy nhiên, khả năng của các thẩm phán là khác nhau, do đó, khi xảy ra tranh chấp, quyền lợi của người mua nhà không được bảo vệ tốt nhất. Có nhiều trường hợp, cùng một sai phạm của chủ đầu tư trong cùng một dự án nhưng tòa án lại đưa ra các bản án khác nhau đối với khách hàng, gây ra tâm lý hoang mang cho khách hàng.

### **3.2.3. Một số kiến nghị khác**

Thứ nhất, để bảo vệ quyền lợi người mua nhà trên cơ sở căn cứ vào thực trạng chung của chủ đầu tư, pháp luật cần quy định đối với loại hình nhà ở mà chủ đầu tư cung ứng cho người mua nhà khi giao kết hợp đồng giao nhận cần phải được bảo hiểm.

Thứ hai, cần có các chế tài nghiêm khắc hơn đối với chủ đầu tư khi có các hành vi làm ảnh hưởng đến người mua nhà như thu tiền đặt cọc 100%; cung cấp thông tin sai về nhà ở;...

Thứ ba, về phía người mua nhà ở hình thành trong tương lai, người mua nhà cần phải tìm hiểu kỹ các kiến thức pháp luật trước khi mua nhà, xem xét kỹ hợp đồng và đề nghị chủ đầu tư soạn thảo hợp đồng với phương thức và tỉ lệ thanh toán theo đúng quy định của luật kinh doanh bất động sản nếu chủ đầu tư cố tình vi phạm.

Thứ tư, Thay đổi tư duy pháp lý về pháp luật về tài sản và quyền tài sản, pháp luật hợp đồng, pháp luật đất đai theo hướng gợi mở, cập nhật phù hợp với bối cảnh văn hóa pháp lý Việt Nam.

## **Kết luận chương 3**

Các giao dịch nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản là những giao dịch có giá trị lớn, những hiện nay hệ thống các quy định của pháp luật Việt Nam về các giao dịch này còn nhiều bất cập và hạn chế thiếu tính thống nhất về nội dung các quy phạm điều chỉnh như Luật nhà ở; Luật kinh doanh bất động sản; BLDS do vậy sẽ tạo ra những rủi ro cả người mua và người bán nhưng cơ bản người mua nhà vẫn là người chịu nhiều rủi ro hơn so với người bán vì người bán luôn nắm dao đằng cán ( nhận tiền trước bàn giao nhà sau). Trên cơ sở lý luận và nghiên cứu thực tiễn tác giả đã đề xuất những giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản.

## KẾT LUẬN

Xuất phát từ nhu cầu nhà ở ngày càng tăng cao ở các thành phố lớn, nhà ở hình thành trong tương lai ra đời và ngày càng phổ biến ở nước ta, đây không những là một nguồn cung cấp nhà ở đa dạng mà còn là một kênh đầu tư hấp dẫn, thu hút đối với các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Trước sự ra đời và phát triển nhanh chóng đó của loại hình nhà ở này, Nhà nước đã ban hành nhiều văn bản pháp luật quy định về việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, do giao dịch này rất đa dạng nên các quy định pháp luật có nhiều điểm chưa thống nhất dẫn đến thực tiễn có nhiều bất cập, ảnh hưởng đến người tham gia quan hệ mua bán và hoạt động quản lý của các cơ quan có thẩm quyền... Mặt khác, trên thực tế không phải người mua nhà nào cũng có đầy đủ kiến thức pháp luật cần thiết để bảo vệ quyền lợi của mình. Do đó, các vụ việc tranh chấp phát sinh xảy ra ngày càng nhiều, đa phần xuất phát từ việc thiếu các điều khoản cụ thể, rõ ràng về vấn đề tranh chấp trong hợp đồng hoặc các điều khoản trong hợp đồng chỉ đứng về phía chủ đầu tư, gây nhiều bất lợi cho người mua nhà.

Trong nội dung luận văn này, tác giả tập trung nghiên cứu cơ sở lý luận hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản, đồng thời phân tích, đánh giá thực tiễn các quy định của pháp luật và áp dụng pháp luật liên quan đến lĩnh vực này. Từ đó đưa ra một số đề xuất khắc phục nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện luận văn, với kiến thức hiểu biết chung và chuyên ngành chưa sâu, nguồn tài liệu hạn chế nên khó tránh khỏi những thiếu sót, khó có thể thống nhất những quan điểm trái chiều nhau, tác giả hi vọng rằng với sự cố gắng vận dụng kiến thức và sự hiểu biết của cá nhân có thể cung cấp cho người đọc một cách cơ bản và tổng quát về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong kinh doanh bất động sản hiện nay ở nước ta

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

### A. Danh mục văn bản quy phạm pháp luật

1. Quốc hội (2005), Bộ luật Dân sự năm 2005, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội;
2. Quốc hội (2015), Bộ luật Dân sự năm 2015, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội;
3. Quốc hội (2010), Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 2010, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội;
4. Luật trọng tài thương mại 2010
5. Quốc hội (2013), Luật Đất đai 2013, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội;
6. Quốc hội (2006), Luật Kinh doanh Bất động sản 2006, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội;
7. Quốc hội (2014), Luật Kinh doanh Bất động sản 2014, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội;
8. Quốc hội (2005), Luật Nhà ở 2005, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội;
9. Quốc hội (2014), Luật Nhà ở 2014, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội;
10. Quốc hội (2014), Luật Xây dựng 2014, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội;

### B. Danh mục sách báo, tạp chí, công trình khoa học.

11. PGS.TS. Trần Thị Huệ (2014), Chuyên đề cao học: Tài sản, Tập bài giảng sau đại học chuyên ngành dân sự, Trường Đại học Luật Hà Nội.
12. Trần Quang Huy - Nguyễn Quang Tuyền (2009), Pháp luật về kinh doanh bất động sản, Nxb. Tư pháp
13. Trần Thị Huệ và Nguyễn Văn Hợi (2012), “Một số bất cập trong quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở”, Tạp chí Luật học, (số 12).
14. Đoàn Đức Lương (2008), “Những vướng mắc khi giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở”, Tạp chí Kiểm sát, (số 1).
15. Nguyễn Thu Trang (2016), Hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Hà Nội;
16. Nguyễn Thu Trang, Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, nguồn:
17. <http://tcdcpl.moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/thi-hanh-phap-luat.aspx?ItemID=375>

### C. Một số Website

- Wikipedia
- <http://thongtinphapluatdansu.blogspot.com/>