

ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGUYỄN NGỌC HUY

**PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN  
QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

**Chuyên ngành: Luật Kinh tế**

**Mã số: 8380107**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2020

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

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Hoàng Thị Hải Yến**

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.....

## MỤC LỤC

<b>PHẦN MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài.....	1
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	3
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	4
6. Những đóng góp mới của đề tài .....	4
7. Kết cấu của đề tài .....	5
<b>Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.....</b>	<b>6</b>
1.1. Khái quát về kinh doanh bất động sản .....	6
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm, phân loại bất động sản .....	6
1.1.1.1. Khái niệm bất động sản.....	6
1.1.1.2. Đặc điểm của bất động sản.....	6
1.1.1.3. Phân loại bất động sản.....	7
1.1.2. Khái niệm, đặc điểm và phân loại kinh doanh bất động sản .....	7
1.1.2.1. Khái niệm kinh doanh bất động sản.....	7
1.1.2.2. Đặc điểm của kinh doanh bất động sản.....	7
1.1.2.3. Phân loại kinh doanh bất động sản.....	8
1.1.3 Ý nghĩa của kinh doanh bất động sản .....	8
1.2. Khái quát pháp luật về kinh doanh bất động sản .....	8
1.2.1. Khái niệm, đặc điểm pháp luật về kinh doanh bất động sản .....	8
1.2.2. Khung pháp luật điều chỉnh về kinh doanh bất động sản .....	9
1.2.3. Các nguyên tắc pháp luật về kinh doanh bất động sản .....	9
1.2.4. Nội dung cơ bản của pháp luật về kinh doanh bất động sản.....	9
<b>TIỂU KẾT CHƯƠNG 1 .....</b>	<b>9</b>
<b>Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN .....</b>	<b>10</b>
2.1. Thực trạng pháp luật về kinh doanh bất động sản .....	10
2.1.1. Quy định pháp luật về chủ thể kinh doanh bất động sản .....	10
2.1.2. Quy định pháp luật về bất động sản được đưa vào kinh doanh.....	11
2.1.2.1. Các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh .....	11
2.1.2.2. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh .....	12
2.1.3. Quy định pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	12
2.1.3.1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản, hình thức và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	12
2.1.3.2. Đối tượng được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản .....	12
2.1.3.3. Nội dung của hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	12
2.1.4. Quy định pháp luật về đầu tư kinh doanh bất động sản.....	14
2.1.4.1. Quy định pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại .....	14

2.1.4.2. Quy định pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở xã hội .....	15
2.1.5. Quy định pháp luật về vi phạm và xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản.....	16
2.1.5.1. Các loại hành vi vi phạm và hình thức xử phạt.....	16
2.1.5.2. Hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả .....	17
2.1.5.3. Thẩm quyền xử phạt.....	17
2.1.6. Đánh giá thực trạng quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản .....	17
2.1.6.1. Về quy định chủ thể kinh doanh bất động sản .....	17
2.1.6.2. Về loại bất động sản được đưa vào kinh doanh .....	17
2.1.6.3. Về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản .....	17
2.1.6.4. Về đầu tư kinh doanh bất động sản.....	17
2.1.6.5. Về vi phạm và xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản .....	17
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản tại tỉnh Thừa Thiên Huế .....	18
2.2.1. Những kết quả đạt được .....	18
2.2.1.1. Đánh giá chung.....	18
2.2.1.2. Kết quả đạt được trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản .....	18
2.2.3. Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế .....	18
<b>TIỂU KẾT CHƯƠNG 2.....</b>	<b>19</b>
<b>Chương 3. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN .....</b>	<b>20</b>
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản.....	20
3.1.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật phù hợp với quan điểm, đường lối của Đảng và Nhà nước .....	20
3.1.2. Định hướng hoàn thiện pháp luật phù hợp với yêu cầu thực tiễn .....	20
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản.....	21
3.2.1. Hoàn thiện pháp luật về chủ thể kinh doanh bất động sản.....	21
3.2.2. Hoàn thiện pháp luật về các nguyên tắc trong hoạt động kinh doanh bất động sản.....	21
3.2.3. Hoàn thiện pháp luật về giao dịch kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai .....	21
3.2.4. Hoàn thiện pháp luật về vi phạm và xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản.....	22
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản tại tỉnh Thừa Thiên Huế .....	22
3.3.1. Giải pháp đối với các cơ quan quản lý nhà nước tại tỉnh Thừa Thiên Huế.....	22
3.3.2. Giải pháp đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.....	23
<b>TIỂU KẾT CHƯƠNG 3 .....</b>	<b>23</b>
<b>PHẦN KẾT LUẬN .....</b>	<b>24</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>24</b>

## PHẦN MỞ ĐẦU

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

Kinh doanh bất động sản là một lĩnh vực kinh doanh cần có sự quan tâm đặc biệt trong các hoạt động kinh doanh của mỗi quốc gia vì nó chiếm giữ phần lớn cơ cấu nguồn vốn và ảnh hưởng trực tiếp đến rất nhiều thành phần trong đời sống xã hội. Nghiên cứu về kinh doanh bất động sản ngoài quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì cần phải nghiên cứu các quy định chuyên ngành như Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Xây dựng,... tuy nhiên những phát sinh trong thực tiễn liên quan đến bất động sản và kinh doanh bất động sản thực sự gây rất nhiều khó khăn cho việc phát triển của cá nhân và doanh nghiệp.

Gần đây, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành chỉ thị số 11/CT-TTg năm 2019 về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh ngày 23 tháng 4 năm 2019 nhằm chỉ đạo các cơ quan, ban ngành tiếp tục giải quyết các vấn đề liên quan đến thị trường bất động sản và hướng đến xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật về thị trường bất động sản. Trong đó có nhu cầu tiếp tục hoàn thiện các quy định liên quan đến kinh doanh bất động sản.

Trong quá trình nghiên cứu những vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế trong thời gian qua cho thấy rằng hệ thống pháp luật về kinh doanh bất động sản vẫn còn có những vướng mắc cần giải quyết phù hợp phục vụ cho sự phát triển của tỉnh trong thời gian tới. Đặc biệt là trong quá trình xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế trở thành thành phố trực thuộc trung ương trong thời gian tới sẽ đón nhận những làn sóng đầu tư, chuyển dịch cơ cấu nguồn vốn doanh nghiệp trong thời gian tới.

Từ đó, tác giả lựa chọn đề tài “**Pháp luật về kinh doanh bất động sản qua thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế**” làm luận văn thạc sĩ luật học.

### 2. Tình hình nghiên cứu đề tài

#### *Giáo trình, sách chuyên khảo*

Cho đến nay, đã có một số công trình cấp độ Giáo trình, sách chuyên khảo có liên quan đến đề tài. Có thể kể đến như: sách chuyên khảo của PGS.TS Đỗ Văn Đại, Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật Dân sự 2015, NXB. Hồng Đức; Pháp luật Kinh doanh bất động sản của tác giả Lưu Quốc Thái, Nxb. Lao động, Tp. Hồ Chí Minh, 2018; Đăng ký bất động sản - Những vấn đề lý luận và thực tiễn, của tác giả Nguyễn Minh Tuấn, Nxb. Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội, 2011; Quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản ở Việt Nam, của hai tác giả Bùi Văn Huyền, Đinh Thị Nga, Nxb. Chính trị quốc gia – Sự thật, Hà Nội, 2011; Chính sách phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam, do Đinh Văn Ân chủ biên, Nxb. Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội, 2011; Pháp luật về tạo dựng đẳng cấp và thương hiệu môi giới bất động sản ở Việt Nam, do PGS.TS Doãn Thị Hồng Nhung (Chủ biên), Nxb. Lao động và Xã hội, Hà Nội, 2010. Đa số công trình đều biên soạn trước khi Luật Kinh doanh bất động sản 2014 được ban hành, do đó chưa cập nhật các quy định của pháp luật hiện hành. Tuy nhiên các giáo trình, sách chuyên khảo trên giúp cung cấp

những kiến thức lý luận pháp luật khái quát là cơ sở để nghiên cứu pháp luật về kinh doanh bất động sản.

### ***Luận văn, luận án***

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

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

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

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

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

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

Nguyễn Linh, Hồng Quý (2020), “*Dừng dự án ở đèo Hải Vân, chấp nhận bồi thường*”, Tuổi trẻ online, đăng tải ngày 27/11/2014 11:13 GMT+7, cập nhật ngày 15/05/2020. (<https://tuoitre.vn/dung-du-an-o-deo-hai-van-chap-nhan-boi-thuong-676950.htm>)

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

Các công trình nghiên cứu trên nghiên cứu các quy định pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản ở một số khía cạnh nhất định. Một số công trình có phạm vi rộng, toàn diện và đề cập đến một số vấn đề

pháp luật về kinh doanh bất động sản. Các công trình nghiên cứu nêu trên đã bước đầu đưa ra những nghiên cứu, đánh giá ban đầu về pháp luật kinh doanh bất động sản của Việt Nam. Tuy nhiên, cho đến nay hầu hết các công trình nghiên cứu nêu trên đều đã cũ, chưa có nhiều nội dung cập nhật so với các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến pháp luật về kinh doanh bất động sản tiếp cận ở nhiều khía cạnh pháp lý khác nhau, đặc biệt là từ sau khi có sự ra đời thay thế của Bộ luật Dân sự 2015. Đồng thời, cũng chưa có công trình nào nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản tại tỉnh Thừa Thiên Huế. Kế thừa và phát huy kết quả nghiên cứu của các tác giả và xuất phát từ những lý do nêu trên, học viên chọn đề tài: ***“Pháp luật về kinh doanh bất động sản qua thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế”*** làm đề tài nghiên cứu luận văn thạc sỹ.

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

#### **3.1. Mục đích nghiên cứu**

Mục đích nghiên cứu của đề tài là tìm hiểu một số vấn đề lý luận và quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản ở Việt Nam, phân tích làm sáng tỏ những hạn chế, bất cập của các quy định pháp luật hiện hành; nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản tại địa bàn Tỉnh Thừa Thiên Huế, qua đó đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản cũng như giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản tại địa bàn khảo sát.

#### **3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

Nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài nhằm:

- Nghiên cứu một cách có hệ thống một số vấn đề lý luận pháp luật về kinh doanh bất động sản, như khái niệm, đặc điểm phân loại bất động sản; khái niệm, đặc điểm của kinh doanh bất động sản, phân loại hoạt động kinh doanh bất động sản, ý nghĩa của kinh doanh bất động sản; khái niệm đặc điểm của pháp luật về kinh doanh bất động sản khung pháp luật điều chỉnh cũng như các nội dung pháp lý cơ bản của pháp luật kinh doanh bất động sản.

- Rà soát các quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản. Đánh giá thực trạng pháp luật Việt Nam hiện hành về kinh doanh bất động sản; nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản tại địa bàn Thừa Thiên Huế, xác định được những khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật và nguyên nhân của các khó khăn vướng mắc.

- Qua đó, đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản cũng như đưa ra một số kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật tỉnh Thừa Thiên Huế.

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

#### **4.1. Đối tượng nghiên cứu**

Hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh kinh doanh bất động sản và thực tiễn thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản tại tỉnh Thừa Thiên Huế.

#### **4.2. Phạm vi nghiên cứu**

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

Phạm vi nghiên cứu về thời gian: luận văn nghiên cứu các quy định pháp luật Việt Nam hiện hành về kinh doanh bất động sản; đối với thực tiễn thực hiện pháp luật, luận văn nghiên cứu chủ yếu từ khi luật kinh doanh bất động sản ra đời đến nay, nhưng tập trung chủ yếu trong giai đoạn 2015 đến 2019.

Phạm vi nghiên cứu về không gian: Luận văn tập trung nghiên cứu hệ thống quy định pháp luật của Việt Nam về kinh doanh bất động sản, đối với nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật, luận văn tập trung khảo sát nghiên cứu giới hạn tại địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

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

### **5.1. Phương pháp luận**

Đề giải quyết được vấn đề đặt ra thì đề tài được nghiên cứu dựa trên cơ sở phương pháp duy vật biện chứng và duy vật lịch sử; đường lối, chính sách phát triển kinh tế của Đảng Cộng sản Việt Nam.

### **5.2. Phương pháp nghiên cứu**

Đề tài sử dụng một số phương pháp nghiên cứu:

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

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

- Các phương pháp nghiên cứu khác: Phương pháp so sánh một số quy định về kinh doanh bất động sản trong hệ thống pháp luật Việt Nam nhằm đưa ra một số kiến nghị phù hợp với thực tiễn ở nước ta nói chung, và tỉnh Thừa Thiên Huế nói riêng. Phương pháp này được sử dụng chủ yếu ở chương 3.

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

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

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



## **6.1. Về lý thuyết**

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

## **6.2. Về thực tiễn**

Luận văn phân tích, đánh giá một cách tương đối, toàn diện thực trạng các quy định pháp luật Việt Nam về kinh doanh bất động sản và thực tiễn thực hiện những năm gần đây, chỉ rõ những hạn chế, bất cập trong các quy định của pháp luật và những tồn tại, vướng mắc trong thực tiễn thực hiện kinh doanh bất động sản tại địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

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

## **7. Kết cấu của đề tài**

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

**Chương 1:** Một số vấn đề lý luận pháp luật về kinh doanh bất động sản

**Chương 2:** Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản

**Chương 3:** Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản

# Chương 1

## MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

### 1.1. Khái quát về kinh doanh bất động sản

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

##### 1.1.1.1. Khái niệm bất động sản

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

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

Như vậy, khái niệm bất động sản rất rộng, đa dạng và cần được quy định cụ thể bằng pháp luật của mỗi nước và có những tài sản có quốc gia cho là bất động sản, trong khi quốc gia khác lại liệt kê vào danh mục bất động sản. Hơn nữa, các quy định về bất động sản trong pháp luật của Việt Nam là khái niệm mở mà cho đến nay chưa có các quy định cụ thể danh mục các tài sản này. Chủ yếu cũng liên quan đến đất đai và các tài sản khác gắn liền với đất đai như: nhà, công trình xây dựng, cây lâu năm, cây rừng gắn liền với đất.

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

Có rất nhiều cách xác định đặc điểm của bất động sản theo nhiều quan điểm khác nhau. Các nhà kinh tế xác định bất động sản có hai nhóm đặc điểm chính là nhóm đặc điểm mang tính chất vật lý và nhóm đặc điểm mang tính kinh tế. Theo đó, *nhóm đặc điểm mang tính vật lý* bao gồm tính chất cố định, tính chất lâu bền, tính chất duy nhất, độc đáo, cá biệt, tính chịu ảnh hưởng lẫn nhau và tính thích ứng. *Nhóm đặc điểm mang tính chất kinh tế* bao gồm tính giá trị lớn của bất động sản, tính thanh khoản kém<sup>1</sup>. Có ý kiến khác cho rằng, đặc điểm cơ bản của bất động sản chỉ gồm tính bất động, tính không đồng nhất, tính khan hiếm, tính bền vững trong đời sống kinh tế<sup>2</sup>. Nhưng cũng có ý kiến xác định bất động sản có tới chín đặc điểm: (1) Tính cố định về vị trí; (2) Tính giá trị và có

---

<sup>1</sup> Bùi Văn Huyền, Đinh Thị Nga, Quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản ở Việt Nam, Nxb. Chính trị quốc gia – Sự thật, Hà Nội, 2011, tr. 12-15.

<sup>2</sup> Đinh Văn Ân (Chủ biên), Chính sách phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam, Nxb. Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội, 2011, tr. 22-23.

khả năng sinh lời; (3) Tính chịu tác động của các yếu tố tự nhiên; (4) Có tính toán đến công năng và dự đoán được nhu cầu phát sinh; (5) Có tuổi thọ kinh tế và tuổi thọ vật lý; (6) Có khả năng tái tạo tài sản; (7) Tính khan hiếm vì diện tích đất đai có giới hạn; (8) Là sự kết tinh vật chất có giá trị lớn so với thu nhập của dân cư; (9) Giao dịch bất động sản thường kéo dài, thường gặp biến động, có sự tách biệt hàng hóa và giao dịch<sup>3</sup>.

Như vậy, bất động sản có nhiều đặc điểm khác nhau, trong đó có nhóm đặc điểm về vật lý và nhóm đặc điểm về kinh tế. Việc xác định những đặc điểm cơ bản của bất động sản có vai trò, ý nghĩa quan trọng đối với việc thiết kế, xây dựng thể chế thị trường bất động sản nhằm khai thác, sử dụng tối đa hiệu quả của tài sản bất động sản. Trên cơ sở các đặc điểm nêu trên, chúng ta thấy một số đặc điểm cơ bản của bất động sản có thể ảnh hưởng tới việc xây dựng, hoàn thiện thể chế thị trường bất động sản, cụ thể như sau:

*Bất động sản có tính bất động, không thể di dời.*

*Bất động sản có tính không đồng nhất về giá.*

*Bất động sản có tính khan hiếm.*

*Bất động sản có tính thanh khoản kém.*

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

Bất động sản có đầu tư xây dựng gồm: bất động sản nhà ở, BĐS nhà xưởng và công trình thương mại - dịch vụ, bất động sản hạ tầng (hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội), bất động sản là trụ sở làm việc v.v..

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

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

*Khái niệm kinh doanh*

Kinh doanh là một trong những khái niệm nền tảng của lĩnh vực pháp luật kinh tế và luôn gắn với các chủ thể kinh doanh. Trong thực tiễn của nền kinh tế hàng hóa nhiều thành phần theo cơ chế thị trường ở nước ta, người ta có thể quan niệm về kinh doanh khá đơn giản, đó là hành vi nhằm mục đích kiếm lợi nhuận thông qua những hoạt động khác nhau như sản xuất, buôn bán, làm dịch vụ...<sup>4</sup>.

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

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

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

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

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

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

---

<sup>3</sup> Doãn Thị Hồng Nhung (Chủ biên), Pháp luật về tạo dựng đăng cấp và thương hiệu môi giới bất động sản ở Việt Nam, Nxb. Lao động và Xã hội, Hà Nội, 2010, tr.24-26.

<sup>4</sup> Trường ĐH Luật thành phố Hồ Chí Minh (2017), Giáo trình Pháp luật về chủ thể kinh doanh, NXB Hồng Đức – Hội luật gia Việt Nam, tr. 13.

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

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

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

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

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

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

- ***Kinh doanh hàng hóa bất động sản.***

- ***Kinh doanh dịch vụ bất động sản.*** .

### ***1.1.3 Ý nghĩa của kinh doanh bất động sản***

Kinh doanh bất động sản là một ngành phát triển lâu đời trên thế giới nhưng ở nước ta thì thực sự chỉ mới phát triển trong thời gian ngắn. Do vậy những vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản chỉ mới bước đầu được đại bộ phận người dân tiếp cận và dần hình thành cơ chế hoạt động như đối với các lĩnh vực khác đã có từ lâu trong hoạt động kinh doanh.

Kinh doanh bất động sản là một hoạt động kinh doanh mang tính đặc thù trong hoạt động thương mại. Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản ngoài yếu tố sinh lợi thì vấn đề đảm bảo về sự ổn định, phát triển kinh tế xã hội phải được quan tâm đúng mức.

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

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

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

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

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

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

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

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

Có thể phân thành những nhóm như sau:

- Hệ thống pháp luật về kinh doanh bất động sản
- Hệ thống pháp luật liên quan đến nhà ở
- Hệ thống pháp luật liên quan đến xây dựng
- Hệ thống pháp luật liên quan đến đất đai
- Hệ thống pháp luật liên quan đến thuế
- Hệ thống pháp luật liên quan

### ***1.2.3. Các nguyên tắc pháp luật về kinh doanh bất động sản***

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

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

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

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

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

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

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

## **TIỂU KẾT CHƯƠNG 1**

Nội dung của chương 1 trình bày khái quát các khái niệm, đặc điểm, phân loại bất động sản, kinh doanh bất động sản và pháp luật kinh doanh bất động sản. Ngoài ra còn liệt kê khung pháp luật điều chỉnh về kinh doanh bất động sản cũng như ý nghĩa và các nguyên tắc cơ bản của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Từ đó, cho thấy rằng những nội dung cơ bản cần nghiên cứu của pháp luật kinh doanh bất động sản được phân chia thành bốn nhóm chủ yếu: chủ thể tham gia kinh doanh bất động sản, bất động sản được đưa vào kinh doanh, hợp đồng trong kinh doanh bất động sản, vi phạm và xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản. Đây là cơ sở lý luận quan trọng để thực hiện nghiên cứu những quy định cụ thể trong chương 2.

## Chương 2

# THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

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

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

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

Theo khoản 1 Điều 10 và Điều 11 Luật KDBĐS 2014 (quy định về phạm vi kinh doanh bất động sản), chủ thể kinh doanh bất động sản bao gồm: tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Trong một số trường hợp, pháp luật lại có đề cập đến hộ gia đình như một chủ thể kinh doanh bất động sản (Khoản 3 Điều 53 Luật Nhà ở 2014, khoản 2 Điều 10 Luật KDBĐS 2014, khoản 1 Điều 5 Nghị định 76/2015/NĐ-CP)<sup>5</sup>. Cơ cấu chủ thể này được quy định giống như cơ cấu chủ thể sử dụng đất được quy định trong Luật Đất đai 2013. Tuy nhiên, theo Luật Doanh nghiệp 2014 và Luật Đầu tư 2014 thì không có chủ thể kinh doanh là “người Việt Nam định cư ở nước ngoài”<sup>6</sup>.

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

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

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

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

*Thứ nhất*, có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư.

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

- Mức ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án từ 1% đến 3% vốn đầu tư của dự án căn cứ vào quy mô, tính chất và tiến độ thực hiện của từng dự án cụ thể. Theo khoản 3 Điều 27 Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2014 thì mức ký quỹ được tính bằng tỷ lệ phần trăm trên vốn đầu tư của dự án đầu tư quy định tại văn bản quyết định chủ trương đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo nguyên tắc lũy tiến từng phần như sau:

a) Đối với phần vốn đến 300 tỷ đồng, mức ký quỹ là 3%;

b) Đối với phần vốn trên 300 tỷ đồng đến 1.000 tỷ đồng, mức ký quỹ là 2%;

c) Đối với phần vốn trên 1.000 tỷ đồng, mức ký quỹ là 1%.

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

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

a) Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

b) Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;

---

<sup>5</sup> Hộ gia đình có thể là chủ thể đầu tư nhà ở xã hội; đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh có vốn đầu tư dưới 20 tỷ (không tính giá trị quyền sử dụng đất).

<sup>6</sup> Xem các Khoản 13 - 17 Điều 3 Luật Đầu tư 2014; Khoản 7 – 9 Điều 4 Luật Doanh nghiệp 2014.

c) 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 dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định của pháp luật về đất đai; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng kỹ thuật đó;

d) 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 không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;

đ) 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;

e) Đối với đất nhận chuyển nhượng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

g) Đối với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất;

h) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

i) Nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng, cho thuê đất đã có hạ tầng kỹ thuật đó.

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

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

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

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

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

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

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

**Quy định về kinh doanh nhà, công trình xây dựng.** Nhà, công trình xây dựng căn cứ vào tình trạng “tồn tại” được chia thành hai loại: Nhà, công trình xây có sẵn và nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

**Quy định về nhà ở đưa vào kinh doanh.** Theo khoản 1 Điều 3 Luật Nhà ở 2014 thì “Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân”.

**Quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất.** Kinh doanh quyền sử dụng đất được xem là một hình thức kinh doanh bất động sản bởi thực chất nó là việc kinh doanh đất đai bởi quyền sử dụng đất không phải là bất động sản.

a) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất”.

Thứ nhất, kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án nhà ở.

Thứ hai, kinh doanh quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

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

**Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.**

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

Thứ hai, điều kiện về thủ tục.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Thứ nhất, công chứng, chứng thực bắt buộc

Thứ hai, công chứng, chứng thực tự nguyện

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

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

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

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

Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản đều đã được quy định về biểu mẫu (Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định 76/2015/NĐ-CP). Các hợp đồng mẫu trong kinh doanh này có giá trị để các bên tham khảo trong quá trình thương thảo, ký kết hợp đồng chứ không bắt buộc phải làm theo “nguyên bản”. Các bên có thể thỏa thuận để sửa đổi, bổ sung các điều, khoản trong hợp đồng



mẫu nhưng hợp đồng do các bên ký kết phải bảo đảm có đầy đủ các nội dung chính đã được quy định tại Điều 18, Điều 47 và Điều 53 Luật KDBĐS. Nội dung cụ thể trong hợp đồng do các bên thỏa thuận nhưng không được trái với quy định của pháp luật (Điều 7 Nghị định 76/2015/NĐ-CP).

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

**Nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng.** Đây là những yêu cầu cơ bản đối với hoạt động mua bán nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản.

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

**Nguyên tắc cho thuê nhà, công trình xây dựng.** Theo Điều 25 Luật KDBĐS 2014 thì: “Nhà, công trình xây dựng cho thuê phải bảo đảm chất lượng, an toàn, vệ sinh môi trường và các dịch vụ cần thiết khác để vận hành, sử dụng bình thường theo công năng, thiết kế và các thỏa thuận trong hợp đồng”.

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

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

**Nguyên tắc cho thuê mua nhà, công trình xây dựng.** Theo Điều 31 Luật KDBĐS 2014 thì việc cho thuê mua nhà, công trình xây dựng phải đảm bảo các nguyên tắc:

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

Đây là một trong những nội dung mới của Luật KDBĐS 2014 bởi nó cho phép chủ thể thuê mua chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng (đã có sẵn).

**Về điều kiện chuyển nhượng.** Theo Điều 8 Nghị định 76/2015/NĐ-CP, việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng (có sẵn) được thực hiện với các điều kiện:

**Thủ tục chuyển nhượng.** Việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng thì phải được lập thành văn bản và phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực văn bản chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Thủ tục cụ thể được quy định như sau (Điều 9 Nghị định 76/2015/NĐ-CP):

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

Đây là việc bên mua (hoặc thuê mua) chuyển nhượng lại quyền mua (thuê mua) của mình cho chủ thể khác. Thực chất, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai là việc các chủ sở hữu “tương lai” bán lại một phần “quyền sở hữu” của mình khi chưa được thực sự sở hữu căn nhà trong tương lai của mình. Vấn đề này được quy định cụ thể như sau:

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

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

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

**Thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai.** So với quy định đối với kinh doanh nhà, công trình xây dựng có sẵn, việc thanh toán trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai có những điểm khác biệt nhất định.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Theo Khoản 1 Điều 22 Luật Nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà thương mại phải được lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về xây dựng<sup>7</sup>.

**\*Lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại**

Theo khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở, việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được thực hiện thông qua các hình thức sau đây:

**\*Trường hợp dự án thuộc diện phải có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ** theo quy định tại Khoản 4 Điều 9 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải làm thủ tục đề nghị Thủ tướng Chính phủ có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại

<sup>7</sup> Xem thêm Nghị định 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

Điều 10 và Điều 11 của Nghị định này trước khi thực hiện lựa chọn chủ đầu tư; nếu dự án thuộc diện quy định tại Khoản 5 Điều 9 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP thì Sở Xây dựng phải báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi thực hiện lựa chọn chủ đầu tư.

\*Huy động vốn để phát triển nhà ở thương mại

Theo Điều 69 Luật Nhà ở thì vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại bao gồm:

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

\*Các hình thức phát triển nhà ở xã hội

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

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

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

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

\*Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Theo Điều 54 Luật Nhà ở, dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng các điều kiện:

(i) Đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 19 của Luật Nhà ở<sup>8</sup>; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội chưa có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải ghi lấy ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp trước khi quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở.

(ii) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải quy hoạch khu vực riêng để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê.

(iii) Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội mà không thuộc khu vực phải lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội riêng để cho thuê quy định tại khoản 2 Điều 54 Luật Nhà ở thì chủ đầu tư phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê; chủ đầu tư được hưởng cơ chế ưu đãi xây dựng nhà ở để cho thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở đối với phần diện tích 20% nhà ở xã hội để cho thuê và được bán nhà ở này cho người đang thuê theo quy định về bán nhà ở xã hội sau thời hạn 05 năm cho thuê.

(iv) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý, kiểm soát về chất lượng, tiêu chuẩn diện tích, giá thuê, giá thuê mua, giá bán và việc xét duyệt đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở.

---

<sup>8</sup> Các yêu cầu chung đối với dự án nhà ở.

\*Xác định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội

(i) Đối với nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở (vốn ngân sách nhà nước) thì Bộ Xây dựng nếu là nguồn vốn đầu tư của trung ương hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nếu là nguồn vốn đầu tư của địa phương báo cáo người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định lựa chọn chủ đầu tư.

(ii) Đối với nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở (không phải vốn ngân sách nhà nước) thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định như sau:

(iii) Đối với hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của mình thì hộ gia đình, cá nhân đó thực hiện việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\* Hình thức xử phạt bổ sung:

#### *2.1.5.3. Thẩm quyền xử phạt*

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

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

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

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

Hiện nay các quy định về chủ thể kinh doanh bất động sản chịu sự chi phối của nhiều văn bản quy phạm pháp luật nên các chủ thể kinh doanh bất động sản cơ bản đã đáp ứng được các yêu cầu theo nhu cầu hiện tại. Ngoài các điều kiện về việc thành lập doanh nghiệp và phải có vốn pháp định, các chủ thể là chủ đầu tư dự án bất động sản phải còn đáp ứng thêm các điều kiện như có năng lực tài chính đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư<sup>9</sup>, ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án.

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

Về cơ bản thì bất động sản được đưa vào kinh doanh theo Luật KDBĐS hiện hành chỉ có 2 loại: công trình xây dựng (gồm các loại nhà) và quyền sử dụng đất. Các loại bất động sản khác chưa có quy định cụ thể về việc kinh doanh (như cây lâu năm, rừng cây,...).

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

Các quy định về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản cơ bản phù hợp với các quy định chung của BLDS 2015 và những nguyên tắc của Luật KDBĐS 2014.

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

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

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

Các quy định về xử lý vi phạm tạm ổn định. Đặc biệt là các quy định về xử lý vi phạm áp dụng chế tài hành chính được quy định chi tiết khá đầy đủ với nhiều điều khoản có riêng một Nghị định hướng dẫn thi hành. Trong đó, ghi

---

<sup>9</sup> Điều 14, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai 2013.

nhận cả các nguyên tắc cần thực hiện khi xử lý, các hình thức xử lý hiệu quả: hình phạt chính, hình phạt bổ sung, các biện pháp khắc phục hậu quả...khi quy định càng chi tiết rõ ràng thì việc áp dụng pháp luật càng thuận tiện hơn.

## **2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản tại tỉnh Thừa Thiên Huế**

### **2.2.1. Những kết quả đạt được**

#### **2.2.1.1. Đánh giá chung**

Từ năm 2015 đến năm 2019, tỉnh Thừa Thiên Huế cơ bản đã hoàn thành các chỉ tiêu trong nghị quyết của của Hội đồng nhân dân tỉnh và các chỉ tiêu được Trung ương, chính phủ giao. Đặc biệt, với những kết quả đạt được của tỉnh Thừa Thiên Huế trong thời gian qua được Bộ Chính trị đánh giá cao và thống nhất qua báo cáo tổng kết 10 năm thực hiện kết luận số 48/KL-TW về xây dựng, phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế và đô thị Huế đến năm 2020.

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

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

- Về quy hoạch, đô thị

Tỷ lệ phủ kín quy hoạch chung xây dựng đô thị đạt 100%;

- Về thu hút các doanh nghiệp vào các khu kinh tế, khu công nghiệp

Hiện nay, trên toàn Tỉnh có 146 dự án đầu tư còn hiệu lực, với tổng số vốn đăng ký trên 100.000 tỷ đồng (trong đó 34 dự án FDI với vốn đầu tư đăng ký là gần 68.000 tỷ đồng).

### **2.2.2. Những tồn tại, hạn chế**

Mặc dù việc chấp hành pháp luật về kinh doanh bất động sản tại tỉnh Thừa Thiên Huế cơ bản đạt kết quả tốt, tiến độ. Song, thông qua việc nghiên cứu, xem xét các quy định pháp luật với tình hình thực tế tại địa phương cho thấy thực tiễn vẫn tồn tại khuyết điểm.

- Về nhà ở xã hội

Theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 58, Luật Nhà ở 2014 quy định ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội “*Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội*”; liên quan đến giao đất sạch (đã giải phóng mặt bằng) theo quy định tại điểm b, Khoản 1, Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về việc quy định.

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

Thông qua việc tìm hiểu pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản, đồng thời từ thực tiễn ký kết và thực hiện các hợp đồng kinh doanh bất động sản cho thấy vẫn còn nhiều vấn đề vướng mắc xảy ra nảy sinh từ các quy định của pháp luật cũng như từ chính mặt nhận thức của các chủ thể khi tham gia giao kết các hợp đồng. Để thị trường kinh doanh bất động sản có thể phát triển công khai, minh bạch thì cần có sự đóng góp to lớn về việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản, cũng như cần đến sự thay đổi chính tư duy của những chủ thể tham gia vào thị trường bất động sản.

## TIÊU KẾT CHƯƠNG 2

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

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

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

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

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

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

## Chương 3

# GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

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

Nước ta đang trong quá trình xây dựng và phát triển về kinh tế xã hội chưa từng có trong lịch sử nên rất cần thiết phải có được sự phát triển của hệ thống pháp luật phù hợp. Trong thời gian gần đây, việc chuyển đổi trọng tâm của nền kinh tế từ nông nghiệp lạc hậu sang kinh tế hàng hoá và dịch vụ thì những quy định của pháp luật liên quan đến các hoạt động kinh doanh cũng ngày càng được quan tâm hơn. Do vậy việc đổi mới, hoàn thiện các quy định của pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật cần đảm bảo các yêu cầu sau:

#### 3.1.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật phù hợp với quan điểm, đường lối của Đảng và Nhà nước

Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2011 – 2020 được thông qua tại Đại hội đại biểu toàn quốc của Đảng Cộng sản Việt Nam khoá XI (tháng 01/2011) tạo cơ sở quan trọng trong việc định hướng hoàn thiện thể chế thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản. Chiến lược khẳng định chủ trương “Phát triển lành mạnh, bền vững thị trường bất động sản, ngăn chặn tình trạng đầu cơ; hoàn thiện cơ chế vận hành sàn giao dịch bất động sản”<sup>10</sup>. Tính đến hiện nay thì cơ bản đã hoàn thành được một phần chiến lược, tuy nhiên cần tiếp tục xây dựng và hoàn thiện thêm để đưa vào chiến lược trong 10 năm tiếp theo. Gần đây, Thủ tướng Chính phủ ban hành chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23 tháng 4 năm 2019 về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh theo đó giao cho Bộ Xây dựng hoàn thành dự án Luật sửa đổi, bổ sung Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản để trình các cấp có thẩm quyền xem xét theo đúng chương trình xây dựng pháp luật của Quốc hội; bổ sung chính sách hỗ trợ về nhà ở đối với các đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức nhà nước có khó khăn về nhà ở và khắc phục các tồn tại, bất cập khác cho phù hợp với tình hình thực tế; ban hành sửa đổi, bổ sung quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng đối với các loại hình nhà ở chung cư, công trình căn hộ du lịch (condotel), biệt thự du lịch (resort villa), văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn (officetel); nhà trọ, phòng trọ cho thuê. Ban hành quy chế quản lý, vận hành loại hình công trình văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn (officetel)<sup>11</sup>.

#### 3.1.2. Định hướng hoàn thiện pháp luật phù hợp với yêu cầu thực tiễn

Hiện nay nước ta vẫn đang xây dựng thị trường bất động sản mà các bộ phận cấu thành của nó đang phát triển khá riêng lẻ nên cần thiết có sự thống nhất và đồng bộ của pháp luật để điều chỉnh các vấn đề liên quan nhằm tương thích với nhau như một hệ thống. Thực tiễn đặt ra là nên ban hành một luật sửa

<sup>10</sup> Đảng Cộng sản Việt Nam: Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XI, Nxb. Chính trị quốc gia – Sự thật, Hà Nội, 2011, tr. 111.

<sup>11</sup> Văn phòng Chính phủ, “Thủ tướng chỉ thị giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh”, Cổng thông tin điện tử Chính phủ, ngày 24/04/2019 <http://vpcp.chinhphu.vn/Home/Thu-tuong-chi-thi-giai-phap-thuc-day-thi-truong-bat-dong-san-phat-trien-lanh-manh/20194/25778.vgp>



hiều luật hay cố gắng sửa các luật để tháo gỡ vướng mắc, khó khăn thì thuận lợi hơn bởi các cơ quan soạn thảo, sửa luật lại không có sự thống nhất. Cơ quan nào xây dựng luật thì cố gắng bảo vệ những quan điểm của mình còn không đặt vào cái chung của hệ thống pháp luật dẫn đến những sự chông chéo, bất cập.

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

Xây dựng và hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản cần có những giải pháp căn cơ và đi vào thực chất thông qua quá trình rà soát các quy định hiện có và giải quyết các vướng mắc hiện nay. Các nhóm giải pháp phải được phân tích trên cơ sở khoa học:

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

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

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

##### ***Về điều kiện vốn đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản***

Đối với kinh doanh bất động sản có sẵn, mức vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng như hiện nay là quá cao đối với doanh nghiệp nhỏ nhưng hoạt động thường xuyên, vì vậy nên điều chỉnh lại mức vốn pháp định cho phù hợp.

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

##### ***\*Pháp luật về trung thực trong hoạt động kinh doanh bất động sản***

Một trong những nguyên tắc của BLDS 2015, nguyên tắc chung trong lĩnh vực luật tư, là yêu cầu các bên tham gia quan hệ dân sự phải đảm bảo tính thiện chí, trung thực. Nếu một trong các bên không đảm bảo tính thiện chí, trung thực thì giao dịch dân sự rất dễ dẫn đến vô hiệu và bên đó phải chịu trách nhiệm. Tuy nhiên, đến khi phát sinh sự kiện pháp lý mới đi chứng minh sự thiện chí, trung thực thì e là đã muộn. *Mà khi xác định yếu tố thiện chí, trung thực phải có chứng cứ để chứng minh*<sup>12</sup> để tránh những trường hợp đáng tiếc xảy ra.

##### ***\* Quy định pháp luật về công khai, minh bạch trong hoạt động kinh doanh bất động sản***

Tăng cường hoạt động đấu thầu, đấu giá trong kinh doanh bất động sản trong các dự án đầu tư, đấu thầu quyền sử dụng đất nhằm bảo đảm giá của bất động sản phù hợp với giá của thị trường.

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

Về bình đẳng trong giao kết, thực hiện hợp đồng giữa chủ thể kinh doanh bất động sản và khách hàng, hiện nay nhìn chung vẫn còn có sự không bình đẳng về quyền và nghĩa vụ giữa doanh nghiệp KDBĐS với khách hàng, gây

<sup>12</sup> Nguyễn Văn Cừ, Trần Thị Huệ, Bình luận khoa học bộ luật dân sự 2015, Nxb. Công an nhân dân, Tr. 16.

thiệt hại về lợi ích cho khách hàng và ảnh hưởng đến môi trường kinh doanh. Do vậy, cần tăng cường các biện pháp kiểm tra, kiểm soát của các cơ quan có thẩm quyền đối với chủ thể kinh doanh; điều kiện giao dịch và hàng hóa bất động sản đưa vào giao dịch; các hợp đồng mẫu khi nhà đầu tư ký kết với khách hàng; đặc biệt tăng cường kênh thông tin cho khách hàng khi tham gia giao dịch.

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

Trong thời gian qua, các vi phạm xảy ra rất nhiều và đáng báo động bởi các chế tài xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản chưa đủ sức răn đe và ngăn chặn được ý thức thực hiện các hành vi vi phạm. Hiện nay các chế tài chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản vẫn chủ yếu ở dạng xử phạt vi phạm hành chính với mức phạt cho các hành vi là tương đối nhẹ so với hậu quả thiệt hại kinh tế - xã hội mà hành vi đó gây ra. Trong năm 2019 mới bắt đầu có những quyết định khởi tố liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản của những “đại gia bất động sản” gây sự chú ý đến dư luận xã hội<sup>13</sup>. Khi có quyết định khởi tố thì hành vi vi phạm đã xảy ra trong thời gian rất dài và gây hậu quả nghiêm trọng đến rất nhiều nhà đầu tư. Do vậy cần tiếp tục hoàn thiện pháp luật về vi phạm và xử lý vi phạm theo đó tăng mức xử phạt đối với người vi phạm và xem xét trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản ở địa phương. Thậm chí, cần thiết xây dựng các chế tài hình sự phù hợp với vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

### **3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản tại tỉnh Thừa Thiên Huế**

#### **3.3.1. Giải pháp đối với các cơ quan quản lý nhà nước tại tỉnh Thừa Thiên Huế**

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

*Hai là*, nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý Nhà nước đối với thị trường bất động sản. Trong đó, đáng lưu ý là có yêu cầu về công khai các thủ tục dịch vụ công liên quan đến việc đăng ký, xác lập quyền sở hữu, chuyển dịch sở hữu, mua bán bất động sản, sao lục hồ sơ bất động sản, giao đất, cho thuê đất. Công bố công khai các dự án bất động sản đang thế chấp ngân hàng, các dự án không thực hiện bảo lãnh, các dự án chưa nộp tiền sử dụng đất, các dự án chậm tiến độ, các dự án chưa nghiệm thu chất lượng công trình, chưa nghiệm thu phòng cháy chữa cháy đã đưa vào sử dụng, các chủ đầu tư chậm trễ trong việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người dân.

---

<sup>13</sup> Bảo Anh, “Một năm nổi lửa, những đại gia BĐS bị khởi tố, bắt giam, truy nã”, Báo điện tử Vietnamnet đăng ngày 17/01/2020 14:06 GMT+7, <https://vietnamnet.vn/vn/kinh-doanh/doanh-nhan/nhung-dai-gia-bds-bi-khoi-to-bat-truy-na-2019-604905.html>

*Ba là, về công tác quy hoạch: công tác lập quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển ngành và quy hoạch phát triển đô thị, nông thôn, bảo đảm thị trường bất động sản phát triển theo quy hoạch, có kế hoạch, khắc phục tình trạng phát triển đô thị, bất động sản một cách tự phát.*

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

*Một là, cần tăng cường năng lực về vốn và hiệu quả kinh doanh của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản;*

*Hai là, để huy động được nguồn vốn khác ngoài nguồn tín dụng từ ngân hàng, các doanh nghiệp bất động sản cần thực hiện các giải pháp*

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

## **TIÊU KẾT CHƯƠNG 3**

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

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

## PHẦN KẾT LUẬN

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

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

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

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

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

### I. VĂN BẢN PHÁP LUẬT

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

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

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

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

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

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

## **II. TÀI LIỆU THAM KHẢO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

40. Nguyễn Linh, Hồng Quý (2020), “Dừng dự án ở đèo Hải Vân, chấp nhận bồi thường”, Tuổi trẻ online, đăng tải ngày 27/11/2014 11:13 GMT+7, cập nhật ngày 15/05/2020. (<https://tuoitre.vn/dung-du-an-o-deo-hai-van-chap-nhan-boi-thuong-676950.htm>)

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

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

43. Văn phòng Chính phủ, “*Thủ tướng chỉ thị giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh*”, Công thông tin điện tử Chính phủ, ngày 24/04/2019 <http://vpcp.chinhphu.vn/Home/Thu-tuong-chi-thi-giai-phap-thuc-day-thi-truong-bat-dong-san-phat-trien-lanh-manh/20194/25778.vgp>

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

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

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

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

48. Báo cáo số 368/BC-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế. Cập nhật 05/1/2020-15:37, p.m.