

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



PHẠM UY VŨ

**PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN
TÀI SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI
Ở VIỆT NAM**

Chuyên ngành: **Luật Kinh tế**

Mã số: **8380107**

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2018

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

Người hướng dẫn khoa học: TS. Đặng Công Cường

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

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài.....	4
4. Đối tượng nghiên cứu và phạm vi nghiên cứu	4
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu	4
6. Điểm mới của luận văn.....	5
7. Kết cấu của đề tài.....	5
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CỦA PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI	5
1.1. Khái niệm tài sản hình thành trong tương lai, hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai	5
1.1.1. Khái niệm tài sản hình thành trong tương lai.....	5
1.1.2. Khái niệm hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai.....	9
1.2. Cơ cấu pháp lý của hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai.....	9
1.2.1. Chủ thể của hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai	9
1.2.2. Đối tượng của hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai..	10
1.2.3. Hình thức của hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai..	10
1.2.4. Nội dung của hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai ...	11
1.3. Vai trò của pháp luật hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai	11
Kết luận chương 1	13
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI.....	13
2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai.....	13
2.2. Những hạn chế, bất cập của pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai trong thực tiễn áp dụng pháp luật.....	15
2.2.1. Những vướng mắc pháp lý khi giao kết và thực hiện hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua nhà ở hình thành trong tương lai	15
2.2.2. Những hạn chế, bất cập của pháp luật về hợp đồng mẫu (mua bán tài sản hình thành trong tương lai).....	16
2.2.3. Những hạn chế, bất cập liên quan đến thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên	17

2.2.4. Những hạn chế, vướng mắc khi xử lý tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua nhà ở hình thành trong tương lai	17
2.2.5. Những hạn chế, bất cập pháp luật về chủ thể của hợp đồng.....	18
Kết luận chương 2	20
CHƯƠNG 3. YÊU CẦU VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, BẢO ĐẢM THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN HTTTL	20
3.1. Yêu cầu hoàn thiện pháp luật và bảo đảm thực hiện pháp luật.....	20
3.1.1. Việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán TSHTTTL phải dựa trên cơ sở đường lối của Đảng về phát triển thị trường bất động sản và chính sách bảo đảm nhà ở cho người dân	20
3.1.2. Việc hoàn thiện pháp luật hợp đồng mua bán TSHTTTL phù hợp với yêu cầu của hội nhập quốc tế của nền kinh tế Việt Nam	20
3.1.3. Việc hoàn thiện pháp luật hợp đồng mua bán TSHTTTL phải đặt trong mối quan hệ xây dựng hoàn thiện thị trường bất động sản.....	21
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và bảo đảm thực hiện pháp luật	21
3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật.....	21
3.2.2. Giải pháp bảo đảm thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán TSHTTTL.....	25
3.2.2.1. Giải pháp khắc phục khó khăn, vướng mắc liên quan đến thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua nhà ở	25
3.2.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành án bản án, quyết định của Tòa án về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai	26
KẾT LUẬN	26
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Cùng với sự phát triển của khoa học kỹ thuật và nhu cầu đầu tư sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, việc mua bán tài sản không chỉ dừng lại ở những tài sản đã đang tồn tại mà cả những tài sản chưa được hình thành ở thời điểm mua bán và sẽ hình thành trong tương lai. Việc mua bán những tài sản chưa tồn tại đã diễn ra ở các nước có kinh tế thị trường từ lâu trong lịch sử, trong khi đó ở Việt Nam hoạt động này chỉ mới được thực hiện trong thời gian gần đây. Chính vì nhu cầu của hoạt động này mới hình thành nên pháp luật về mua bán tài sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam cũng chỉ mới được xây dựng từ khi có Bộ luật Dân sự 2005.

Theo Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005 và Điều 108 Bộ luật Dân sự năm 2015 (BLDS), tài sản hiện có là tài sản đã hình thành và chủ thể đã xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản trước hoặc tại thời điểm xác lập giao dịch. Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm: tài sản chưa hình thành; tài sản đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch. Theo đó, tài sản hình thành trong tương lai có thể hiểu là loại tài sản tồn tại hoặc chưa tồn tại ở tại thời điểm giao dịch. Tuy nhiên, nó được đảm bảo thuộc quyền sở hữu của cá nhân hoặc tổ chức nhất định trong giao dịch về tài sản đó.

Vấn đề tài sản hình thành trong tương lai (TSHTTTTL) cũng được quy định trong rất nhiều các văn bản pháp luật đã được ban hành hiện hành cũng như trước đây. Ví dụ, Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm đã quy định tài sản hình thành trong tương lai gồm tài sản được hình thành từ vốn vay; tài sản đang trong giai đoạn hình thành hoặc đang được tạo lập hợp pháp tại thời điểm giao kết hợp đồng mua bán; tài sản đã hình thành và thuộc đối tượng phải đăng ký quyền sở hữu, nhưng sau thời điểm giao kết bảo đảm thì tài sản đó mới được đăng ký theo quy định của pháp luật. Tài sản hình thành trong tương lai không bao gồm quyền sử dụng đất. BLDS năm 2015 đã bổ sung nhiều quy định mới về khái niệm tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai và các quy định mới khác có liên quan đến các chế định pháp lý về tài sản hình thành trong tương lai như quy định về phạm vi nghĩa vụ được bảo lãnh (Điều 293); bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai (Điều 294); tài sản bảo đảm (Điều 295) và phạm vi bảo lãnh (Điều 336). Ngoài ra, tài sản hình thành trong tương lai cũng được quy định tại các văn bản pháp luật chuyên ngành như: Luật Nhà ở năm 2014, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục thế chấp và giải

chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai...

Mặc dù đã có nhiều quy định của pháp luật về tài sản hình thành trong tương lai, việc mua bán tài sản này vẫn gặp nhiều khó khăn và hàm chứa rủi ro pháp lý cao do có nhiều vấn đề chưa được quy định trong các văn bản pháp luật, hoặc có quy định nhưng lại chưa rõ ràng hoặc có sự mâu thuẫn giữa các văn bản luật. Điều này đã gây rất nhiều khó khăn cho các chủ thể trong quá trình thực hiện và là nguyên nhân phát sinh nhiều vụ việc tranh chấp trong thời gian vừa qua.

Việc chồng chéo, mâu thuẫn, cũng như những thiếu sót trong các quy định pháp luật điều chỉnh vấn đề này cần phải được điều chỉnh kịp thời, tránh những hệ quả xấu xảy ra đối với nền kinh tế. Ngoài ra, sự thiếu thống nhất trong công tác quản lý của nhà nước, đặc biệt là sự thiếu hiệu quả của hoạt động thanh kiểm tra, giám sát và công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật liên quan đến các giao dịch dân sự đối với TSHTTTTL cũng ảnh hưởng xấu tới sự ổn định của giao lưu dân sự, kinh tế và thương mại.

Với những lý do trên, tôi chọn đề tài “Pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam” làm luận văn thạc sĩ luật học.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Tài sản hình thành trong tương lai và pháp luật điều chỉnh giao dịch dân sự loại tài sản này là những đối tượng mới của khoa học pháp lý Việt Nam nên được quan tâm nghiên cứu. Các nghiên cứu đã được thực hiện chủ yếu nghiên cứu kinh nghiệm của pháp luật nước ngoài về vấn đề này, nghiên cứu đặc điểm của TSHTTTTL, sự khác biệt về hình thức, nội dung và cách thức thực hiện giao dịch dân sự về TSHTTTTL. Ngoài ra, một số công trình đề cập đến những hạn chế của pháp luật, những thiếu sót của pháp luật khiến cho việc giao dịch dân sự loại tài sản này khó thực hiện trong thực tế, giải quyết tranh chấp phức tạp và kéo dài ảnh hưởng đến môi trường kinh doanh đặc biệt là thị trường bất động sản.

Các công trình nghiên cứu tiêu biểu, gồm:

- Nguyễn Ngọc Điện: Nghiên cứu về tài sản trong luật dân sự Việt Nam, Nxb Trẻ Thành phố Hồ Chí Minh, 1999. Trong cuốn sách này, tác giả làm rõ cơ sở lý luận của tài sản nói chung, TSHTTTTL nói riêng và các lý thuyết pháp luật liên quan đến tài sản; Kinh nghiệm của pháp luật một số nước điều chỉnh về tài sản và TSHTTTTL cũng như các giao dịch dân sự liên quan đến nó. Ngoài ra, tác giả còn đề cập đến nhu cầu và cách thức luật hoá các quy định liên quan đến TSHTTTTL và giao dịch dân sự liên quan đến nó;

- 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;

- Đào Tuấn Thanh: 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 BLDS, phần liên quan đến quyền sở hữu tài sản và hợp đồng, năm 2010;

- Nguyễn Trường Giang và Bùi Đức Giang: Thế chấp quyền tài sản trong pháp luật Việt Nam, Tạp chí Ngân hàng số 07, tháng 4/2012...

- Đồng Xuân Thuận: Những vấn đề pháp lý chung hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, đăng trên <https://vietnammoi.vn/quy-dinh-ve-hop-dong-mua-ban-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai-7908.html>, cập nhật ngày 25/10/2016. Bài viết đề cập đến khái niệm, đặc điểm pháp lý của nhà ở hình thành trong tương lai, nội dung của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, hình thức của hợp đồng này và nhu cầu cần luật hoá đầy đủ các khía cạnh pháp lý liên quan đến loại hợp đồng này.

- Hoàng Thị Thanh Hoa và Nguyễn Văn Nghĩa: Những vấn đề pháp lý phát sinh liên quan đến thi hành án đối với tài sản hình thành trong tương lai đăng trên

<http://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/ngghien-cuu-trao-doi.aspx?ItemID=2263>, cập nhật ngày 14/12/2017. Bài viết đề cập đến quy định của pháp luật về TSHTTTTL, các giao dịch dân sự liên quan được thực hiện trong thực tiễn, tranh chấp dân sự và những khó khăn, vướng mắc khi tổ chức thi hành án dân sự các bản án, quyết định của toà án liên quan đến TSHTTTTL do những thiếu sót của pháp luật thi hành án dân sự và giải pháp khắc phục.

- Phạm Hoàng Anh: Luận văn thạc sĩ “ Pháp luật về nhà ở hình thành trong tương lai tại Việt Nam” bảo vệ năm 2015 tại Đại học quốc gia Hà Nội. Công trình này hệ thống cơ sở khoa học, cơ sở pháp lý về nhà ở hình thành trong tương lai; Đánh giá các quy định của pháp luật, chỉ ra hạn chế bất cập của pháp luật về nhà ở hình thành trong tương lai và giải pháp hoàn thiện pháp luật.

Sau khi tham khảo và nghiên cứu các tài liệu trên tác giả nhận thấy các bài viết tập trung nghiên cứu vào từng vấn đề cụ thể của TSHTTTTL như khái niệm TSHTTTTL trong tương quan với khái niệm tài sản; thế chấp TSHTTTTL; công chứng hợp đồng thế chấp TSHTTTTL; đăng ký hợp đồng mua bán đối với TSHTTTTL, pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, ... Việc nghiên cứu đầy đủ và toàn diện về hợp đồng mua bán TSHTTTTL chưa được nhiều. Do vậy, việc tiếp tục nghiên cứu pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai sẽ góp phần bổ sung vào hệ thống lý luận pháp luật và giải pháp thực tiễn hữu ích giúp cho việc thực hiện pháp luật dễ dàng và hiệu quả trong quá trình mua và bán tài sản hình thành trong tương lai.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài

3.1. Mục đích nghiên cứu

Trên cơ sở làm rõ các phương diện lý luận của pháp luật về hợp đồng mua bán TSHTTTTL và những yêu cầu của pháp luật, thực tiễn về hợp đồng mua bán loại tài sản này, đề tài xác định những bất cập, hạn chế và thiếu sót của pháp luật về hợp đồng mua bán TSHTTTTL và xây dựng giải pháp hoàn thiện pháp luật, bảo đảm hiệu lực thực tế của pháp luật về lĩnh vực này.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

- Làm rõ cơ sở lý luận của pháp luật về hợp đồng mua bán TSHTTTTL;
- Làm rõ nội dung của pháp luật về TSHTTTTL và nội dung, hình thức, điều kiện pháp lý của hợp đồng mua bán TSHTTTTL;
- Phân tích nội dung của pháp luật, những bất cập hạn chế trong thực tiễn thực hiện pháp luật lĩnh vực này;
- Xây dựng giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán TSHTTTTL; giải pháp nâng cao hiệu lực thực tế của pháp luật.

4. Đối tượng nghiên cứu và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

- Nghiên cứu các quan điểm, khái niệm liên quan đến TSHTTTTL;
- Nghiên cứu chính sách phát triển kinh tế thị trường định hướng XHCN của Đảng cộng sản Việt Nam, Nhà nước Việt Nam;
- Nghiên cứu các quan điểm khoa học về TSHTTTTL, hợp đồng mua bán nó;
- Nghiên cứu nội dung của pháp luật về hợp đồng mua bán TSHTTTTL, pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán tài sản này;
- Nghiên cứu những bất cập, hạn chế của pháp luật lĩnh vực này
- Nghiên cứu những nguyên nhân tạo ra bất cập, hạn chế trong thực hiện pháp luật lĩnh vực này;
- Nghiên cứu kinh nghiệm pháp lý nước ngoài và giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán TSHTTTTL

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Không gian: Các quan niệm, giải pháp và số liệu thực tiễn được khảo cứu chủ yếu ở Việt Nam;
- Thời gian: Từ năm 2005 đến nay

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận nghiên cứu

Các vấn đề khoa học của đề tài được giải quyết theo phương pháp luận chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử

Cơ sở lý thuyết được vận dụng là kinh tế thị trường và kinh tế thị trường định hướng XHCN

5.2. Phương pháp nghiên cứu

- Phân tích, tổng hợp số liệu thứ cấp được sử dụng chủ yếu trong các nội dung mô tả, làm rõ hạn chế của thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán TSHTTTTL ở Việt Nam;

- So sánh, hệ thống hoá và trừu tượng hoá được sử dụng trong quá trình nghiên cứu cơ sở lý luận của pháp luật về hợp đồng mua bán TSHTTTTL, các khái niệm có liên quan trong Chương 1 của Luận văn;

- Phương pháp chọn mẫu điển hình được sử dụng trong quá trình nghiên cứu các vụ việc điển hình có liên quan đến tranh chấp, cách hiểu khác nhau về TSHTTTTL.

6. Điểm mới của luận văn

- Xây dựng các khái niệm về TSHTTTTL, hợp đồng mua bán TSHTTTTL và cơ cấu, đặc điểm pháp lý của loại hợp đồng này;

- Khái quát được thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán TSHTTTTL và làm rõ được những hạn chế điển hình, như: tình trạng chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ cung cấp thông tin diễn ra khá phổ biến tạo ra nhiều hệ lụy xấu cho thị trường bất động sản; Hiệu quả thi hành án dân sự đối với bản án có TSHTTTTL chưa cao và còn nhiều vướng mắc cần được nghiên cứu làm rõ; Cách hiểu về Hợp đồng mua bán TSHTTTTL của một số người có thẩm quyền giải quyết tranh chấp chưa thống nhất nên vụ việc phải xét xử nhiều lần và nội dung bản án thiếu thống nhất với nhau.

- Xây dựng các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về điều kiện chủ thể hợp đồng, trách nhiệm pháp lý vi phạm thoả thuận mua bán TSHTTTTL; Bổ sung các quy định cần thiết điều chỉnh việc thi hành án đối với TSHTTTTL; Sửa đổi các quy định của Luật Nhà ở còn mâu thuẫn với BLDS năm 2005.

7. Kết cấu của đề tài

Chương 1. Một số vấn đề lý luận của pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai;

Chương 2. Pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam;

Chương 3. Yêu cầu và giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai, nâng cao hiệu lực thực tế của pháp luật.

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CỦA PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

1.1. Khái niệm tài sản hình thành trong tương lai, hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai

1.1.1. Khái niệm tài sản hình thành trong tương lai

Điều 320, Bộ Luật Dân sự năm 2005 (sau đây viết tắt là BLDS) quy định: “Vật dùng bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự phải thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm và được phép giao dịch. Vật dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự là vật hiện có hoặc được hình thành trong tương lai. Vật hình

thành trong tương lai là động sản, bất động sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm sau thời điểm nghĩa vụ được xác lập hoặc hợp đồng mua bán được giao kết”. Về cơ bản, định nghĩa tài sản hình thành trong tương lai (TSHTTTTL) và xem tài sản ấy là đối tượng của hợp đồng mua bán có nội dung hoàn toàn tương đồng với các quy định trước đó của BLDS năm 1995 (cơ sở để xây dựng và ban hành các Nghị định, Thông tư về công chứng, chứng thực, về hợp đồng mua bán hiện vẫn đang có hiệu lực). Mặc dù nội dung pháp định đã khá rõ ràng, song thực tế việc thực hiện các giao dịch liên quan đến TSHTTTTL không phải đã có sự nhất quán trong nhận thức, có không ít cơ quan công chứng, chứng thực đã từ chối thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng mua bán bằng TSHTTTTL. Vậy chúng ta cần có cái nhìn đầy đủ hơn về vấn đề này như thế nào?

Quyền sở hữu là một chế định pháp lý về địa vị pháp lý của chủ sở hữu tài sản, các căn cứ xác lập, thay đổi và chấm dứt quyền sở hữu, các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, các biện pháp bảo vệ quyền sở hữu. Tài sản là đối tượng của quyền sở hữu, nó bao gồm: vật, tiền, giấy tờ có giá và các quyền tài sản (Điều 105 BLDS) và về nguyên tắc, chủ sở hữu có toàn quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản thuộc sở hữu của mình (nhưng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của chủ thể khác, lợi ích chung), trong đó có quyền dùng tài sản thuộc sở hữu của mình (và được phép giao dịch) để bảo đảm thực thi nghĩa vụ dân sự.

TSHTTTTL là một đối tượng của quyền sở hữu, tuy nhiên trong thực tiễn nó thường chỉ được quan tâm khi xem là đối tượng để bảo đảm nghĩa vụ dân sự. TSHTTTTL là động sản, bất động sản hình thành sau thời điểm ký kết hợp đồng mua bán và sẽ thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm như hoa lợi, lợi tức, tài sản hình thành từ vốn vay, công trình đang xây dựng, các tài sản khác mà bên bảo đảm có quyền nhận. Như vậy, tại thời điểm đang xét, người chủ của TSHTTTTL chưa hoàn toàn xác lập quyền sở hữu đầy đủ cho mình nhưng vì trong tương lai gần người ấy sẽ xác lập được quan hệ sở hữu đối với tài sản ấy nên pháp luật dành cho họ khả năng hưởng dụng một số quyền trong phạm vi nhất định. Thực ra vấn đề quyền sở hữu đối với TSHTTTTL là một chế định mở trong giao dịch dân sự nên nó mang tính đặc thù và tính đặc thù này phản ánh ở 2 góc độ: đối tượng của sở hữu và tính chất của quyền năng, cụ thể:

– Về đối tượng của quan hệ sở hữu: tại thời điểm đang xét (hiện tại) tài sản chưa hình thành hình thái “vật chất – sản phẩm” để trở thành đối tượng xác lập quan hệ sở hữu đầy đủ (như nguyên liệu chưa tạo nên thành phẩm, hoa lợi, lợi tức, công trình đang xây dựng, đất đai đang làm cơ sở hạ tầng chưa nghiệm thu và bàn giao... ..), hoặc là vật hiện có (đã có đối tượng) nhưng theo định chế pháp luật thể hiện trên giấy tờ, theo ý chí người mua,

nội dung thoả thuận thì quyền sở hữu đối với vật ấy chưa được chuyển giao và xác lập cho chủ thể đang xét (ví dụ: hàng hoá chưa nhập kho, nhà đất dự định mua, di sản thừa kế chưa phân chia, tài sản mà theo hợp đồng mua bán chưa đến thời điểm chuyển giao cho người mua, người mua chưa hoàn tất việc sang tên, động sản vô chủ nhưng chưa hết thời hạn thông báo tìm chủ sở hữu...).

– Về tính chất, tại thời điểm hiện tại quyền sở hữu của người chủ đối với TSHTTTTL thực chất là một loại quyền tài sản (Điều 115 BLDS năm 2015) phát sinh từ hợp đồng với chủ sở hữu (sẽ chuyển giao) hoặc theo quy định của pháp luật. Do quyền sở hữu của chủ thể đang xét chưa xác lập tại thời điểm hiện hữu nên người chủ trong tương lai không thể có đầy đủ mọi quyền của chủ sở hữu mà chỉ có một số quyền như: dùng quyền tài sản để bảo đảm nghĩa vụ dân sự (phát sinh từ hợp đồng mua tài sản và được bên nhận bảo đảm đồng ý); nhận tài sản để xác lập quan hệ sở hữu sau khi hoàn thành các nghĩa vụ; chế ước quyền đối với chủ sở hữu và người thứ ba (ví dụ: chủ sở hữu hiện hành không thể tự do định đoạt đối với tài sản đã thoả thuận bán cho người khác) v.v... Như vậy, quyền sở hữu đối với TSHTTTTL là quyền tài sản có điều kiện và chỉ đặt ra khi gắn với một số giao dịch nhất định, và ở đây, vấn đề chúng ta đang quan tâm là hợp đồng mua bán.

TSHTTTTL là đối tượng được dùng để bảo đảm nghĩa vụ dân sự nói chung và biện pháp cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản hình thành từ vốn vay của tổ chức tín dụng (TCTD) là biện pháp bảo đảm nghĩa vụ dân sự do pháp luật quy định.

Trong các hoạt động ngân hàng, các tổ chức tín dụng (TCTD) có quyền cấp tín dụng cho khách hàng để thực hiện mua một tài sản nào đó, và để bảo toàn vốn cho vay TCTD có thể yêu cầu khách hàng dùng chính tài sản sẽ mua làm tài sản bảo đảm cho khoản tín dụng đã cấp. Tài sản hình thành từ vốn vay được định nghĩa: là tài sản của khách hàng vay mà giá trị tài sản được tạo nên bởi một phần hoặc toàn bộ khoản vay của TCTD (Khoản 4, Điều 2, Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của TCTD). Như vậy, nếu như thuật ngữ TSHTTTTL không quan tâm đến nguồn tài chính hình thành nó thì thuật ngữ tài sản hình thành từ vốn vay lại phản ánh về nguồn tài chính giúp xác lập quyền tài sản đối với nó, và xét về quan hệ sở hữu tại thời điểm cấp tín dụng, tài sản hình thành từ vốn vay không phải là gì khác mà chính là một hình thái cụ thể của TSHTTTTL.

Vật dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự là vật hiện có hoặc được hình thành trong tương lai (Điều 297, 308 BLDS). Cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng TSHTTTTL là biện pháp bảo đảm nghĩa vụ dân sự nói chung và bảo đảm nghĩa vụ trả tiền vay cho các TCTD nói riêng còn được ghi nhận rõ tại các văn bản quy phạm pháp luật khác, như: Nghị định số 163/2005/NĐ-CP

về giao dịch bảo đảm có giải thích từ TSHTTTTL và quy định về nội dung hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng TSHTTTTL (khoản 6, Điều 2, khoản 2 Điều 11); Nghị định số 178/1999/NĐ-CP về bảo đảm tiền vay của tổ chức tín dụng (đã được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 85/2002/NĐ-CP ngày 25/10/2002) tại khoản 1, Điều 3 có quy định biện pháp bảo đảm (cầm cố, thế chấp, bảo lãnh) bằng tài sản hình thành từ vốn vay (là một trường hợp cụ thể của TSHTTTTL). Cụ thể hơn nữa tại tiểu mục 2.1, 2.2 – mục I.1 Thông tư số 07/2003/ TT-NHNN ngày 19/5/2003 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước có quy định: TSHTTTTL bao gồm: hoa lợi, lợi tức, tài sản hình thành từ vốn vay, các tài sản khác mà bên bảo đảm có quyền nhận – là các đối tượng mà TCTD cho vay được phép nhận cầm cố, thế chấp, bảo lãnh để bảo đảm tiền vay khi có đủ điều kiện khác.

Các quy định trên đã nhất quán thể hiện rõ vấn đề: việc chủ sở hữu của TSHTTTTL cam kết khi tài sản hình thành (và họ có quyền sở hữu đối với tài sản ấy) sẽ dùng nó để bảo đảm thực thi nghĩa vụ dân sự và được bên nhận bảo đảm đồng ý, thì thoả thuận ấy là hợp pháp, không trái luật nên phải được các bên liên quan tôn trọng, được pháp luật bảo hộ. Như vậy có thể khẳng định: lý luận và thực tiễn pháp luật (trong xu hướng ngày càng hoàn thiện hơn) đều thừa nhận TSHTTTTL là đối tượng được dùng để bảo đảm nghĩa vụ dân sự, trong đó có nghĩa vụ trả tiền vay, nghĩa là tài sản hình thành từ vốn vay được dùng để bảo đảm tiền vay cho TCTD.

Một khi đã nhận thức đúng vấn đề trên, thì cũng cần có quan điểm xử lý thấu đáo một vấn đề mang tính kỹ thuật đang nảy sinh trong thực tiễn. Để TSHTTTTL trở thành là đối tượng được dùng để bảo đảm tiền vay, với người bảo đảm vấn đề là phải có căn cứ chứng minh TSHTTTTL sẽ thuộc sở hữu của mình để được bên nhận bảo đảm chấp nhận làm vật bảo đảm. Nghĩa là tại thời điểm giao kết hợp đồng mua bán hồ sơ tài sản bảo đảm phải có bằng chứng về việc người bảo đảm chắc chắn sẽ xác lập quyền sở hữu (hoặc quyền sử dụng, quyền quản lý, sử dụng đối với DNNN). Theo tiêu chí về việc đăng ký chủ quyền thì tài sản được chia làm 02 loại: tài sản phải đăng ký và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng (ví dụ: nhà, đất, các công trình xây dựng, phương tiện giao thông cơ giới, tài sản Nhà nước cấp vốn cho DNNN...); tài sản (còn lại) không phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng. Nhìn chung, đối với loại tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu và quyền sử dụng thì giấy chứng nhận về chủ quyền (bao gồm cả giấy tờ Nhà nước cấp vốn cho DNNN, giấy tờ cơ quan chủ quản cho phép DNNN dùng tài sản để bảo đảm tiền vay...) do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ hiện tại và giấy tờ chuyên nhượng hợp pháp cho chủ sở hữu trong tương lai là căn cứ đáng tin cậy. Tuy nhiên với những tài sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì việc

bên nhận bảo đảm chỉ ra và yêu cầu người bảo đảm cung cấp các tài liệu cụ thể chứng minh về chủ quyền trong mỗi trường hợp lại rất khác nhau, đó có thể là: tài liệu về xuất xứ hàng hoá, hợp đồng chuyển nhượng, phiếu nhập kho – xuất kho, hóa đơn mua bán, chứng từ nộp tiền mua hàng, chứng từ nhập khẩu, phiếu bảo hành, văn bản bàn giao tài sản cho DNNN, biên bản nghiệm thu công trình ... tựu chung đó là các giấy tờ phản ánh, chứng minh nguồn gốc tài sản và dẫn dắt đến việc xác lập chủ quyền trong tương lai của người bảo đảm. Nếu như hình thức giấy tờ đã phản ánh đầy đủ, rõ ràng theo yêu cầu, hợp đồng mua bán phải được công nhận và thực thi, vấn đề rủi ro về khả năng xác lập quyền sở hữu trong tương lai (nếu có) là việc mà các bên tham gia giao dịch phải tự chịu trách nhiệm.

1.1.2. Khái niệm hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai

Hợp đồng mua bán TSHTTTTL là sự thỏa thuận giữa các bên bằng văn bản về việc mua bán TSHTTTTL mà bên bán nhằm mục đích kiếm lời. Theo đó, bên bán sẽ bàn giao tài sản và quyền sử dụng đất cho bên mua khi xây dựng hoàn thành và bên mua phải thanh toán tiền mua TSHTTTTL cho bên bán theo nội dung do hai bên thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật.

1.2. Cơ cấu pháp lý của hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai

1.2.1. Chủ thể của hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai

Chủ thể của hợp đồng mua bán TSHTTTTL là các bên tham gia quan hệ hợp đồng, trong quan hệ hợp đồng mua bán TSHTTTTL thì chủ thể là các bên tham gia bao gồm bên mua và bên bán, thông qua hợp đồng này, quyền sở hữu TSHTTTTL được chuyển từ bên bán sang bên mua. Hợp đồng mua bán TSHTTTTL là một dạng của hợp đồng nói chung, bởi vậy, khi tham gia giao kết hợp đồng này, các bên chủ thể phải đáp ứng được những điều kiện chung mà pháp luật quy định giống như các chủ thể của hợp đồng khác khi giao kết hợp đồng. Những điều kiện này là cơ sở để xác định hiệu lực pháp lý của hợp đồng, trước tiên, các chủ thể phải đáp ứng các điều kiện về năng lực chủ thể, nói cách khác chủ thể tham gia hợp đồng mua bán TSHTTTTL phải có năng lực chủ thể. Năng lực chủ thể được tạo thành từ năng lực pháp luật và năng lực hành vi, đây là điều kiện cần đối với các bên khi tham gia vào giao dịch nói chung cũng như giao dịch mua bán TSHTTTTL nói riêng.

Có thể nói, quyền sở hữu TSHTTTTL - “*tài sản đặc biệt*”, chịu sự điều tiết của Nhà nước nên khi đưa “*quyền sở hữu TSHTTTTL*” vào trong giao lưu thì cũng phải chịu sự kiểm soát chặt chẽ của Nhà nước, bởi vậy, khi tham gia hợp đồng mua bán TSHTTTTL tổ chức, cá nhân giao dịch và các chủ thể khác không chỉ đáp ứng các điều kiện chung mà pháp luật quy định mà còn phải

đáp ứng một số điều kiện khác do pháp luật đất đai và pháp luật chuyên ngành quy định thì mới đáp ứng được tính hợp pháp về chủ thể.

1.2.2. Đối tượng của hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai

Hợp đồng mua bán TSHTTTTL là một giao dịch dân sự trong đó quyền sở hữu TSHTTTTL được dịch chuyển từ bên bán sang bên mua, như vậy, đối tượng của hợp đồng mua bán TSHTTTTL là quyền sở hữu TSHTTTTL.

Có thể thấy, đối tượng của hợp đồng mua bán TSHTTTTL là quyền sở hữu TSHTTTTL và quyền sở hữu TSHTTTTL cũng khá đa dạng. Tuy nhiên, không phải quyền sở hữu TSHTTTTL nào các chủ thể giao dịch cũng được phép ký kết hợp đồng mua bán. Ở mỗi quốc gia đều có những quy định mức độ rộng, hẹp khác nhau về phạm vi đối tượng giao dịch trên thị trường. Pháp luật Australia không hạn chế quyền được mua, bán TSHTTTTL và tất cả các TSHTTTTL đều được mua, bán và khi thực hiện việc mua bán, bên nhận mua bán phải sử dụng theo đúng mục đích sở hữu TSHTTTTL nhận mua bán.

Bên cạnh đó, quyền sở hữu TSHTTTTL chỉ có thể trở thành đối tượng của hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất khi nó thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên mua bán. Đồng thời, khi tham gia quan hệ mua bán, bên nhận mua bán cần phải thỏa thuận rõ ràng, cụ thể về đối tượng của hợp đồng với các vấn đề liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản và quyền sở hữu TSHTTTTL này không phải là tài sản tranh chấp.

Có thể nói, đối tượng của hợp đồng mua bán TSHTTTTL là yếu tố quan trọng của hợp đồng bởi không có đối tượng thì không thể mua bán được. Tuy nhiên, không phải trường hợp nào, quyền sở hữu TSHTTTTL cũng có thể trở thành đối tượng của hợp đồng mua bán TSHTTTTL, mà chỉ những loại TSHTTTTL pháp luật cho phép trao đổi, mới có thể trở thành đối tượng của hợp đồng này.

1.2.3. Hình thức của hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai

Pháp luật quy định trường hợp pháp luật có quy định hợp đồng đó phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó, có thể thấy hợp đồng mua bán TSHTTTTL là hợp đồng có giá trị kinh tế cao và tài sản chưa hình thành (phương diện pháp luật), rất dễ phát sinh tranh chấp, chính bởi vậy, việc quy định hình thức của hợp đồng này là rất quan trọng, hình thức của hợp đồng này phải thể hiện những nội dung mà chủ thể giao dịch và chủ thể khác đã cam kết, các bên ghi nhận nội dung giao kết hợp đồng bằng một văn bản, và văn bản này thể hiện đầy đủ những nội dung cơ bản của hợp đồng và cùng ký tên xác nhận vào văn bản. Trường hợp phát sinh tranh chấp, hợp đồng được giao kết bằng văn bản tạo ra chứng cứ pháp lý vững chắc để giải quyết. Pháp

luật về hợp đồng mua bán TSHTTTTL quy định trường hợp này phải được lập thành văn bản, Chính bởi vậy, các bên khi tham gia hợp đồng mua bán TSHTTTTL không được phép lựa chọn hình thức của hợp đồng, mà phải tuân theo một hình thức duy nhất mà pháp luật quy định.

1.2.4. Nội dung của hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai

Nội dung của hợp đồng mua bán TSHTTTTL là tổng hợp những điều khoản mà các chủ thể tham gia hợp đồng đã thỏa thuận, những điều khoản này xác định những quyền và nghĩa vụ cụ thể của các bên trong hợp đồng. Khi giao kết hợp đồng mua bán, các bên trong hợp đồng cần phải xác định rõ những vấn đề cơ bản sau:

1.3. Vai trò của pháp luật hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai

Trong giai đoạn hiện nay, khi mà nhu cầu về quyền sở hữu TSHTTTTL ngày càng tăng cao, vấn đề mua bán loại tài sản này luôn được Đảng và Nhà nước quan tâm, chính bởi vậy, các chính sách pháp luật về hợp đồng mua bán TSHTTTTL đã ra đời và ngày càng hoàn thiện, những quy định này có vai trò rất lớn trong đời sống xã hội:

Thứ nhất, pháp luật hợp đồng mua bán TSHTTTTL trong kinh doanh là cơ sở bảo đảm các bên thỏa mãn lợi ích khi tham gia giao dịch

Thứ hai, pháp luật hợp đồng mua bán TSHTTTTL thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển.

Thứ ba, pháp luật hợp đồng mua bán TSHTTTTL tạo ra môi trường kinh doanh minh bạch, bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của các chủ thể.

Thứ tư, pháp luật hợp đồng mua bán TSHTTTTL tạo ra hành lang pháp lý bảo đảm cho sự cạnh tranh lành mạnh của các doanh nghiệp trên thị trường, thúc đẩy cạnh tranh bình đẳng và có hiệu quả, tạo một môi trường kinh doanh tốt cho các doanh nghiệp là đặc biệt cần thiết.

Thứ năm, bên cạnh việc bảo đảm tính cạnh tranh bình đẳng của các doanh nghiệp thì còn phải bảo đảm sự bình đẳng, sự cạnh tranh lành mạnh về quyền lợi, nghĩa vụ của các bên của hợp đồng, đảm bảo giao dịch thuận lợi, hạn chế tranh chấp.

Thứ sáu, khi thực hiện mua bán TSHTTTTL không chỉ có các bên giao dịch, mà còn nhiều chủ thể khác có liên quan tham gia, để tạo điều kiện cho giao dịch có hiệu quả như: Các cơ quan đăng ký mua bán; cơ quan thuế; tổ chức dịch vụ, cơ quan theo dõi, giám sát giao dịch; cơ quan giải quyết tranh chấp, xử lý vi phạm; cơ quan quản lý, cung cấp các thông tin về quyền sở hữu TSHTTTTL...Do vậy, đòi hỏi phải thiết lập một hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh BĐS và giao dịch mua bán TSHTTTTL, hệ thống tổ chức dịch vụ về quyền sở hữu TSHTTTTL để bảo vệ quyền lợi cho các bên, và

điều tiết, kiểm soát cung cầu hàng hóa quyền sở hữu TSHTTTL đảm bảo cân bằng về cung - cầu quyền sở hữu TSHTTTL.

Kết luận chương 1

Trong nhiều năm trở lại đây, do nhu cầu về quyền sở hữu TSHTTTTL ngày càng tăng, cho nên việc cần trao đổi nhu cầu sử dụng loại hàng hóa này là tất yếu, bên cạnh đó, những lợi ích mà TSHTTTTL mang lại là rất cao, cho nên thị trường này kích thích nhu cầu đầu tư của các doanh nghiệp giao dịch, bởi vậy, giao dịch mua bán TSHTTTTL ngày càng trở nên phổ biến.

Hợp đồng mua bán TSHTTTTL ra đời, tạo cơ sở pháp lý vững chắc cho các doanh nghiệp tham gia các giao dịch mua bán, cơ cấu pháp lý của hợp đồng này được xác định cụ thể, gồm các yếu tố như chủ thể của hợp đồng chuyển quyền sở hữu TSHTTTTL chỉ những chủ thể có đầy đủ điều kiện pháp luật quy định; đối tượng của hợp đồng mua bán TSHTTTTL cũng không bao gồm tất cả TSHTTTTL mà chỉ một số loại được pháp luật cho phép kinh doanh mới trở thành đối tượng của loại hợp đồng này, các vấn đề về nội dung và hình thức của hợp đồng xác định cụ thể.

Thực tiễn cho thấy thị trường TSHTTTTL khó phát triển lành mạnh và phát huy được vai trò của nó nếu thiếu quy định pháp luật điều chỉnh. Vì vậy, chế định pháp luật hợp đồng mua bán TSHTTTTL có vai trò vô cùng quan trọng trong việc củng cố và bảo đảm thị trường phát triển lành mạnh và phát huy hiệu quả đối với nền kinh tế, là cơ sở bảo đảm các bên thỏa mãn lợi ích, sự công bằng bình đẳng và an toàn của các bên, tạo ra môi trường kinh doanh minh bạch, bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của các chủ thể, bảo đảm cho sự cạnh tranh lành mạnh của các doanh nghiệp giao dịch, thúc đẩy cạnh tranh bình đẳng và có hiệu quả, tạo một môi trường kinh doanh lành mạnh, an toàn cho các doanh nghiệp kinh doanh TSHTTTTL.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai

Khái niệm tài sản hình thành trong tương lai và các chế định pháp lý có liên quan đã được quy định tại BLDS năm 2005 và hiện nay tiếp tục được quy định trong BLDS năm 2015. Theo quy định tại Điều 108 Bộ luật Dân sự năm 2015 (BLDS), tài sản hiện có là tài sản đã hình thành và chủ thể đã xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản trước hoặc tại thời điểm xác lập giao dịch. Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm: tài sản chưa hình thành; tài sản đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch. Theo đó, tài sản hình thành trong tương lai có thể

hiệu là loại tài sản tồn tại hoặc chưa tồn tại ở tại thời điểm giao dịch. Tuy nhiên, nó được đảm bảo thuộc quyền sở hữu của cá nhân hoặc tổ chức nhất định trong giao dịch về tài sản đó.

Vấn đề tài sản hình thành trong tương lai cũng được quy định trong rất nhiều các văn bản pháp luật đã được ban hành trước đây. Ví dụ, Điều 1 Nghị định số: 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm đã quy định tài sản hình thành trong tương lai gồm tài sản được hình thành từ vốn vay; tài sản đang trong giai đoạn hình thành hoặc đang được tạo lập hợp pháp tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm; tài sản đã hình thành và thuộc đối tượng phải đăng kí quyền sở hữu, nhưng sau thời điểm giao kết bảo đảm thì tài sản đó mới được đăng kí theo quy định của pháp luật. Tài sản hình thành trong tương lai không bao gồm quyền sử dụng đất.

Trước đây, BLDS năm 2005 chỉ có 04 Điều liên quan đến tài sản hình thành trong tương lai (khoản 2 Điều 319, khoản 2 Điều 320, khoản 1 Điều 342, khoản 6 Điều 351), nay BLDS năm 2015 đã bổ sung nhiều quy định mới về khái niệm tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai và các quy định mới khác có liên quan đến các chế định pháp lý về tài sản hình thành trong tương lai như quy định về phạm vi nghĩa vụ được bảo lãnh (Điều 293); bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai (Điều 294); tài sản bảo đảm (Điều 295) và phạm vi bảo lãnh (Điều 336). Ngoài ra, tài sản hình thành trong tương lai cũng được quy định tại các văn bản pháp luật chuyên ngành như: Luật TSHTTTL năm 2014, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng TSHTTTL, TSHTTTL hình thành trong tương lai...

TSHTTTL chỉ có thể là đối tượng của hợp đồng mua bán khi hội đủ các điều kiện pháp lý chung như tài sản thông thường, đồng thời phải có các điều kiện pháp lý đặc thù giành riêng cho nó, gồm:

Đối với tài sản hình thành trong tương lai thì ngoài điều kiện chung trên còn có một số yêu cầu sau: (xuất phát từ đặc thù một số tài sản tại thời điểm giao dịch chưa thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm. Trong trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản hình thành trong tương lai thì khi bên bảo đảm có quyền sở hữu một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm, bên nhận bảo đảm có các quyền đối với một phần hoặc toàn bộ tài sản đó. Đối với tài sản pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu mà bên bảo đảm chưa đăng ký thì bên nhận bảo đảm vẫn có quyền xử lý tài sản khi đến hạn xử lý)

– Trong trường hợp tài sản hình thành trong tương lai là đất, tài sản gắn liền với đất: Tùy từng trường hợp cụ thể mà giấy tờ chứng minh quyền sở

hữu, quyền sử dụng có thể là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nhưng cũng có thể là hợp đồng góp vốn, quyết định giao thuê đất. Cụm từ “*giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng*” theo quy định.

– Đối với tài sản hình thành trong tương lai là vật tư, hàng hóa: Ngoài việc có đủ các điều kiện trên thì phải có thêm là bên đảm bảo phải có khả năng quản lý, giám sát tài sản bảo đảm

Chế định về tài sản hình thành trong tương lai phải được quy định lại thành một hệ thống các quy định riêng, cụ thể áp dụng cho tất cả các khâu của hợp đồng mua bán như việc xác định tài sản, trình tự thủ tục giao kết hợp đồng, đăng ký hợp đồng mua bán và xử lý tài sản thế chấp. và nó bao hàm được các nội dung chủ yếu như sau:

– Tài sản hình thành trong tương lai là tài sản chưa được hình thành đầy đủ trong hiện tại nhưng trong tương lai, quyền sở hữu thuộc về bên thế chấp. Nếu tính cả vật đã hiện hữu thì nên giới hạn trong một số loại tài sản cụ thể, không áp dụng một cách phổ biến để phòng ngừa các giao dịch giả tạo. Vì vậy, không bao hàm các tài sản đã có giấy chứng nhận sở hữu và đã chuyển dịch quyền sở hữu theo hợp đồng có công chứng, chứng thực nhưng chưa hoàn thành thủ tục đăng ký sang tên theo quy định của pháp luật.

– Hợp đồng mua bán về tài sản hình thành trong tương lai là loại giao dịch có điều kiện. Điều kiện đặt ra là quyền sở hữu của bên thế chấp được xác lập đối với toàn bộ tài sản thì hợp đồng mua bán mới có hiệu lực.

– Phải phân biệt ra nhiều trường hợp khác nhau:

+ Trường hợp bên thế chấp đã nộp đủ tiền mua tài sản, tài sản đã hiện hữu đầy đủ, hợp đồng mua bán tài sản đã được thanh lý, nhà đã bàn giao nhưng chưa có giấy chứng nhận sở hữu. Trong trường hợp này, đã có cơ sở khẳng định quyền sở hữu của bên mua.

+ Nếu tài sản hình thành trong tương lai liên quan đến nhà thì hợp đồng mua bán phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký hợp đồng mua bán liên quan đến bất động sản.

+ Mục đích vay vốn phải phục vụ trực tiếp cho việc xác lập quyền sở hữu đối với tài sản, tức là tài sản hình thành từ vay vốn.

2.2. Những hạn chế, bất cập của pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai trong thực tiễn áp dụng pháp luật

2.2.1. Những vướng mắc pháp lý khi giao kết và thực hiện hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua nhà ở hình thành trong tương lai

(i) Về điều kiện thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai: Theo quy định Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (Nghị định số 11/2012) “Tài

sản bảo đảm là tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai mà pháp luật không cấm giao dịch. Tài sản hình thành trong tương lai gồm: tài sản được hình thành từ vốn vay, tài sản đang trong giai đoạn hình thành hoặc đang được tạo lập hợp pháp tại thời điểm giao kết hợp đồng bảo đảm, tài sản đã hình thành và thuộc đối tượng phải đăng ký quyền sở hữu, nhưng sau thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm thì tài sản đó mới được đăng ký theo quy định của pháp luật”.

(ii) Về công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai: Hiện tại, pháp luật chưa có quy định cụ thể về trình tự, thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai (như công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nào; giấy tờ xuất trình tại cơ quan công chứng, cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm...) dẫn đến hợp đồng thế chấp nhà ở dự án hình thành trong tương lai khó và/hoặc không được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm hoặc có thể được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm nhưng sau đó cơ quan có thẩm quyền xác định việc công chứng/dăng ký giao dịch bảo đảm hợp đồng thế chấp tài sản này là không phù hợp với quy định của pháp luật.

(iii) Về thế chấp dự án và căn hộ nhà ở: Thực tế, để cho vay đối với tổ chức, cá nhân mua nhà ở thuộc dự án, ngân hàng và chủ đầu tư, khách hàng vay vốn (người mua nhà) ký hợp đồng hợp tác 03 bên, theo đó ngân hàng giải ngân vốn vay cho khách hàng theo tiến độ hoàn thành dự án, lịch thanh toán tiền mua nhà ở được thỏa thuận giữa chủ đầu tư và người mua nhà ở; đồng thời chủ đầu tư phải cam kết giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho ngân hàng sau khi người mua nhà ở đã thanh toán đầy đủ tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo thỏa thuận và nhận bàn giao nhà ở, chủ đầu tư đã hoàn tất các thủ tục liên quan để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua.

(iv) Về việc công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đối với hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở: Pháp luật hiện hành không yêu cầu hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua nhà ở phải được công chứng/chứng thực, nên ngân hàng và khách hàng thường thỏa thuận không thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp loại tài sản này mà chỉ thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch bảo đảm.

2.2.2. Những hạn chế, bất cập của pháp luật về hợp đồng mẫu (mua bán tài sản hình thành trong tương lai)

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... Nếu khách hàng không tìm hiểu, không được tư vấn kỹ càng bởi người có chuyên môn thì dễ chịu thiệt khi tranh chấp xảy ra.

Ngoài ra, vấn đề đăng ký hợp đồng mẫu hiện nay còn nhiều vướng mắc. Nếu doanh nghiệp sử dụng mẫu do Bộ Xây dựng ban hành thì doanh nghiệp có cần thiết phải đăng ký hợp đồng mẫu này với Cục quản lý cạnh tranh/Sở Công thương như quy định của pháp luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng? Nếu vẫn phải đăng ký và Cục Quản lý cạnh tranh/Sở Công thương yêu cầu sửa đổi (hoặc thậm chí hủy bỏ) các điều khoản trong hợp đồng theo mẫu do Bộ Xây dựng ban hành thì sẽ xử lý như thế nào? 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... các bên có liên quan thương lượng thay đổi nội dung so với hợp đồng theo mẫu đã đăng ký với cơ quan chức năng thì việc điều chỉnh này có thuộc diện phải đăng ký lại hay không?

2.2.3. Những hạn chế, bất cập liên quan đến thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên

Một là, tình trạng chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ cung cấp thông tin

Hai là, tình trạng chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ sử dụng tiền ứng trước đúng mục đích.

Ba là, tình trạng chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà và chuyển quyền sở hữu cho người mua

Bốn là, quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai còn nhiều bất cập.

Thứ tư, những hạn chế, bất cập pháp luật liên quan trong giải quyết tranh chấp hợp đồng

Một là, thỏa thuận phạt hợp đồng còn cứng nhắc.

Hai là, vấn đề thi hành án trong tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL còn nhiều khó khăn.

2.2.4. Những hạn chế, vướng mắc khi xử lý tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua nhà ở hình thành trong tương lai

(ii) Như đã nêu ở trên, khi các căn hộ nhà ở được tổ chức, cá nhân mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thuộc dự án thế chấp để vay vốn ngân hàng dưới hình thức thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua nhà ở và được đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch bảo đảm, thì trước đó toàn bộ dự án (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của cả dự án) đã

được chủ đầu tư thế chấp vay vốn tại một ngân hàng khác và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Ngân hàng nhận thế chấp tài sản sau (quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua nhà ở) có thể không có được những thông tin đầy đủ, chính xác về tài sản thế chấp vì các ngân hàng xác định loại tài sản nhận thế chấp khác nhau (quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua nhà ở hình thành trong tương lai và dự án), nên cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm được chọn để tìm hiểu thông tin về tài sản thế chấp tại mỗi ngân hàng cũng khác nhau. Thực tế, hai cơ quan đăng ký nêu trên (Trung tâm đăng ký giao dịch bảo đảm và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) không có mối liên hệ với nhau về thông tin đăng ký giao dịch bảo đảm (kết nối trực tuyến hệ thống thông tin đăng ký giao dịch bảo đảm), nên một tài sản của dự án có thể được thế chấp tại 02 ngân hàng khác nhau mà ngân hàng nhận thế chấp sau không biết được tài sản đó đã được thế chấp tại ngân hàng khác. Do vậy, trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn và phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, các ngân hàng nhận thế chấp cùng một tài sản có thể gặp khó khăn về giải quyết quyền lợi liên quan đến việc thu nợ (xác định quyền thu nợ đối với tài sản thế chấp). Trong trường hợp này, nếu các bên không thỏa thuận được với nhau thì có thể phải giải quyết thông qua biện pháp khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền (một biện pháp thu nợ kéo dài, phát sinh nhiều chi phí và phải cử người tham gia theo đuổi vụ việc...).

2.2.5. Những hạn chế, bất cập pháp luật về chủ thể của hợp đồng

Theo quy định của Điều 147 Luật Nhà ở năm 2014, có ba chủ thể được thế chấp nhà ở HTTTL là: (i) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được thế chấp nhà ở xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn cho việc xây dựng nhà ở đó; (ii) Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở HTTTL trên thửa đất ở hợp pháp của mình được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở; (iii) Tổ chức, cá nhân mua nhà ở HTTTL trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để mua chính nhà ở đó. Như vậy, Luật Nhà ở năm 2014 chỉ hướng đến những loại nhà ở chưa hình thành hay đang trong quá trình hình thành còn nhà ở đã hình thành nhưng chưa xác lập quyền sở hữu cho chủ thể thế chấp thì lại không có quy định cụ thể. Trong khi đó, đây cũng là một loại nhà ở HTTTL theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong thực tế nhu cầu được thế chấp những loại nhà ở đã hình thành nhưng chưa xác lập quyền sở hữu cho bên thế chấp rất lớn nhưng điều kiện thế chấp lại chưa được làm rõ trong quy định của pháp luật hiện hành, cụ thể:

Ngoài ra, pháp luật còn bộc lộ những vướng mắc liên quan đến nhà ở đang là đối tượng của các giao dịch mua bán, tặng cho, trao đổi, thừa kế. Quy

định tại khoản 2 Điều 108 Bộ luật Dân sự năm 2015 về “chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch” được hiểu là chủ sở hữu lần đầu tiên của tài sản hay là chủ sở hữu tiếp theo sẽ được dịch chuyển quyền sở hữu đối với tài sản thông qua giao dịch mua bán, trao đổi, thừa kế? Trên thực tế, có thể có hai cách hiểu như sau: (i) Chủ thể của giao dịch phải là người đầu tiên được xác lập quyền sở hữu đối với tài sản. Như vậy, thì những tài sản đã có chủ sở hữu rồi sẽ không bao giờ là tài sản HTTTL; (ii) Chủ thể của giao dịch sẽ có quyền sở hữu đối với tài sản từ sự chuyển dịch quyền sở hữu của chủ sở hữu trước đó của tài sản.

Khoản 1 Điều 295 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về điều kiện của tài sản bảo đảm là “tài sản bảo đảm phải thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm” nhưng khoản 3 lại cho phép tài sản HTTTL cũng là tài sản bảo đảm. Theo chúng tôi, nhà ở đang là đối tượng của hợp đồng mua bán, thuê mua đang trong quá trình thực hiện (nghĩa là hợp đồng đã phát sinh hiệu lực và các bên đang tiến hành thực hiện việc thanh toán tiền, bàn giao, sang tên đăng ký biến động), thì cũng cần được ghi nhận là tài sản HTTTL và bên mua được dùng làm tài sản bảo đảm trong hai trường hợp: (i) Nếu nhà ở chưa thanh toán xong tiền thì được thế chấp để trả tiền cho chính nhà ở đó; (ii) Nếu nhà đã thanh toán xong tiền nhưng bên mua chưa hoàn tất thủ tục sang tên thì được thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay khác của chủ thể. Vì, theo quy định tại Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014, bên mua có quyền sở hữu nhà khi đã thanh toán xong tiền và nhà đã được bàn giao, vậy nên chỉ vì chưa hoàn tất thủ tục sang tên mà bị tước quyền tham gia vào các giao dịch dân sự thì có lẽ là chưa hợp lý. Bởi lẽ, Luật Nhà ở năm 2014 mới chỉ cho nhà ở đang xây dựng mới được hưởng quy chế của nhà ở HTTTL. Pháp luật nên dành quyền lựa chọn tài sản bảo đảm cho bên nhận thế chấp miễn sao họ đánh giá được độ an toàn cũng như rủi ro từ sự lựa chọn của mình, tránh những quy định cứng nhắc, đóng khung khiến cho giao dịch có nguy cơ bị tuyên vô hiệu.

ii) Hạn chế giữa hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai và hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua nhà ở: Hạn chế lớn nhất của hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai là hiệu lực pháp lý của hợp đồng do nhà ở hình thành trong tương lai không đủ điều kiện để thế chấp và mua bán/chuyển nhượng theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn Luật Nhà ở. Do đó, khi có rủi ro xảy ra (tức là khách hàng vay không trả được nợ và tài sản thế chấp được xử lý để thu nợ), ngân hàng sẽ phải đối diện với nguy cơ khoản vay không có bảo đảm bằng tài sản và không được luật pháp bảo vệ vì hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai chưa có hiệu lực pháp lý (chưa được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm).

Đối với hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua nhà ở, mặc dù hợp đồng thế chấp này không bắt buộc phải công chứng và được đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch bảo đảm nhưng khi xử lý tài sản thế chấp để thu nợ, ngân hàng cũng gặp khó khăn trong việc chuyển quyền tài sản từ bên thế chấp sang bên nhận quyền tài sản đó. Bởi vì bản chất pháp lý của giao dịch này là việc chuyển quyền sở hữu nhà ở từ bên thế chấp sang cho người mua, vào thời điểm khách hàng vay vi phạm hợp đồng tín dụng và phát sinh sự kiện xử lý tài sản thế chấp để thu nợ, nhà ở đã hình thành và đang được bên thế chấp sử dụng, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc chưa được chứng nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nên nhà ở không đủ điều kiện để mua bán/chuyển nhượng cho người mua theo Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ Xây dựng.

Kết luận chương 2

Pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán TSHTTTTL đã được xây dựng tương đối đầy đủ và là cơ sở pháp lý để các bên thiết lập các giao dịch liên quan đến đối tượng này. Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng đã cho thấy pháp luật về lĩnh vực này còn nhiều hạn chế, vướng mắc cần phải được tiếp tục sửa đổi, bổ sung, như: Việc quy định chưa thống nhất giữa Luật Nhà ở và Nghị định 71/2010 đã hạn chế quyền của cá nhân, tổ chức thế chấp nhà ở HTTTTL được mua từ cá nhân, tổ chức không phải doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; Quy định của pháp luật về hợp đồng mẫu còn thiếu các chế tài ràng buộc trách nhiệm tuân thủ nên các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản lợi dụng, gây thiệt hại cho khách hàng trong giao dịch TSHTTTTL; Tình trạng chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ cung cấp thông tin diễn ra khá phổ biến tạo ra nhiều hệ lụy xấu cho thị trường bất động sản. Ngoài ra, việc quy định cứng nhắc về hình thức của hợp đồng cũng là vấn đề pháp lý cần được nghiên cứu sửa đổi để phù hợp hơn với thông lệ quốc tế.

CHƯƠNG 3

YÊU CẦU VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, BẢO ĐẢM THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN HTTTTL

3.1. Yêu cầu hoàn thiện pháp luật và bảo đảm thực hiện pháp luật

3.1.1. Việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán TSHTTTTL phải dựa trên cơ sở đường lối của Đảng về phát triển thị trường bất động sản và chính sách bảo đảm nhà ở cho người dân

3.1.2. Việc hoàn thiện pháp luật hợp đồng mua bán TSHTTTTL phù hợp với yêu cầu của hội nhập quốc tế của nền kinh tế Việt Nam

3.1.3. Việc hoàn thiện pháp luật hợp đồng mua bán TSHTTTL phải đặt trong mối quan hệ xây dựng hoàn thiện thị trường bất động sản

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và bảo đảm thực hiện pháp luật

3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật

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

Mặc dù Nghị định 99/2015/NĐ-CP cũng nêu rõ chủ đầu tư không được phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn, tuy nhiên, phương thức này thật sự chưa có quy định một cách chi tiết, rõ ràng dẫn đến vẫn có những thỏa thuận “ngầm”. Khi trường hợp có xảy ra tranh chấp, vấn đề xử lý sẽ rất phức tạp. Quyền, nghĩa vụ của các bên sẽ căn cứ trên cơ sở chứng cứ cũng như lập luận của mỗi bên đưa ra. Tác giả cho rằng, khi đã quy định hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì cần đưa vào áp dụng triệt để, tránh việc chủ đầu tư lách luật, gây rủi ro cho khách hàng; hoặc cần quy định chi tiết hơn nữa về vấn đề hợp đồng góp vốn đối với cá nhân, hộ gia đình.

Thứ hai, về điều kiện chủ đầu tư được giao kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Về vấn đề này, như đã phân tích ở trên, được quy định rất rõ tại Điểm b, Khoản 2, Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn thi hành luật nhà ở, theo đó trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư, Sở Xây dựng phải kiểm tra hồ sơ; nếu hồ sơ có đủ giấy tờ theo quy định tại điểm này thì Sở Xây dựng phải có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua gửi chủ đầu tư; nếu hồ sơ chưa có đủ giấy tờ theo quy định thì phải có văn bản nêu rõ lý do. Trường hợp chủ đầu tư đã gửi hồ sơ nhưng quá thời hạn quy định tại điểm này mà Sở Xây dựng không có văn bản thông báo và nhà ở đó đã đủ điều kiện được bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư được quyền ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai nhưng phải chịu trách nhiệm về việc bán, cho thuê mua nhà ở này; Sở Xây dựng phải chịu trách nhiệm về việc thông

báo hoặc không có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua sau khi nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư.

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.

Như vậy, có thể thấy rằng, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã quy định trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về việc thẩm định xem chủ đầu tư có được bán nhà ở hình thành trong tương lai hay không. Quy định như vậy nhằm đề cao vai trò của nhà nước trong việc hạn chế rủi ro cho khách hàng, phần nào sẽ dẫn đến tâm lý “tin tưởng” của khách hàng khi mua nhà ở hình thành trong tương lai và thiếu đi việc kiểm tra các thông tin cần thiết khác. Tuy nhiên Điểm b, Khoản 2, Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP lại quy định nếu Sở Xây dựng không có văn bản thì vẫn được bán và phải chịu trách nhiệm. Có thể thấy rằng, khi có tranh chấp xảy ra thì việc chủ đầu tư “chịu trách nhiệm” lúc này còn dựa trên nhiều yếu tố khác nhau và rủi ro lớn vẫn thuộc về khách hàng.

Do đó, tác giả đề xuất tăng thời gian thẩm định cho cơ quan có thẩm quyền (20 ngày làm việc hoặc 30 ngày) và quy định cụ thể trách nhiệm của cơ quan này để việc thẩm định được đảm bảo, đảm bảo cho khách hàng giao kết mua nhà ở hình thành trong tương lai với những chủ đầu tư uy tín chấp hành đúng quy định. Trường hợp không tăng thời gian thẩm định cho cơ quan có thẩm quyền, tác giả xin đề xuất bỏ quy định về việc thẩm định nêu trên để khách hàng nâng cao ý thức, tìm hiểu thật kỹ các thông tin trước khi kí hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, hạn chế rủi ro phát sinh.

Thứ ba, về mâu thuẫn trong việc quy định hình thức trách nhiệm do vi phạm hợp đồng. 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.

Phạt và bồi thường thiệt hại là hai hình thức trách nhiệm do vi phạm hợp đồng khác nhau và có tính chất khác nhau. Nếu bồi thường thiệt hại là trách nhiệm vật chất mà bên vi phạm phải gánh chịu để bù đắp các tổn thất đã gây ra thì phạt hợp đồng là việc bên vi phạm phải trả một khoản tiền cho bên còn

lại nếu có vi phạm hợp đồng. Về bản chất, phạt hợp đồng mang tính chất răn đe và “phòng ngừa”, mục đích để các bên ý thức và nghiêm chỉnh tuân thủ hợp đồng, trong khi đó, bồi thường thiệt hại mang tính chất đền bù đắp những tổn thất đã gây ra.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 418 BLDS năm 2015 thì:

“Trường hợp các bên có thỏa thuận về phạt vi phạm nhưng không thỏa thuận về việc vừa phải chịu phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại thì bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải chịu phạt vi phạm”. Như vậy, đối chiếu với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014, nếu các bên chỉ thỏa thuận phạt như quy định tại Điều 18 thì bên vi phạm chỉ chịu phạt mà không phải chịu bồi thường.

Khi xem xét ví dụ dưới đây, có thể thấy rằng thiệt hại gây ra từ việc vi phạm hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là không nhỏ. Ví dụ như sau:

Ngày 02/02/2012, bà Phạm Ngọc Thu Hà có ký kết Hợp đồng số 65/HĐMBCH-KH-COTECLAND với Công ty TNHH Kim Tú để mua căn hộ số 6A – tầng 15 thuộc dự án chung cư cao tầng Blue Saphire tại số 29 đường Bình Phú, Phường 10, Quận X, Tp.HCM, do Công ty TNHH Kim Tú làm chủ đầu tư. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, công trình đã hoàn thành phần móng và đang xây dựng từ tầng 11 trở lên. Theo hợp đồng, Công ty Kim Tú bán cho bà Hà phần thô căn hộ trên với giá 1.259.527.500 đồng, đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và thuế giá trị gia tăng, thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ thô cho bên mua là tháng 03/2012, trường hợp quá hạn, bên Công ty Kim Tú được gia hạn thêm 04 tháng. Ngày 10/2012 Công ty Kim Tú mới làm thủ tục bàn giao căn hộ, vi phạm về mặt thời gian khoảng 03 tháng kể từ ngày hết thời gian gia hạn. Bà Phạm Ngọc Thu Hà đã khởi kiện Công ty TNHH Kim Tú ra Tòa án quận X, Tp.HCM. Tại bản án số 136/2014/DSST ngày 04/6/2014, Tòa án quận X đã tuyên Công ty TNHH Kim Tú có nghĩa vụ phải bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao nhà với số tiền là 40.808.691 đồng (Tương ứng với lãi suất 6%/năm trong 3 tháng chậm bàn giao) và số tiền phạt là 125.952.000 đồng (Tương ứng với 10% giá trị hợp đồng).

Qua ví dụ trên, có thể thấy rằng, khoản tiền bồi thường thiệt hại cũng không hề nhỏ, nếu thời hạn bàn giao nhà chậm bị kéo dài thì khoản tiền đó có thể lớn hơn nhiều. Theo đó, tác giả đề xuất 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.

Thứ tư, về vấn đề quy định tài khoản thanh toán trong hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai.

Theo quy định hiện hành, Khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán 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. Cũng cần lưu ý rằng, bảo lãnh trên thực tế chủ yếu là bảo lãnh đối vật, có nghĩa chủ đầu tư phải có tài sản để bảo đảm cho việc ngân hàng bảo lãnh. Thực tế cho thấy, các chủ đầu tư thường thế chấp chính dự án đang xây dựng để được bảo lãnh từ ngân hàng thương mại.

Đối với những trường hợp này, Ngân hàng thương mại thường yêu cầu chủ đầu tư khi kí kết hợp đồng với khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai, trong điều khoản thỏa thuận về việc thanh toán, phải chuyển khoản và tài khoản của Ngân hàng đã bảo lãnh để Ngân hàng kiểm soát việc sử dụng tiền của chủ đầu tư, đảm bảo nguồn tiền được sử dụng đúng mục đích. Bên cạnh đó, khách hàng cũng sẽ “yên tâm” hơn vì ngân hàng sẽ kiểm soát chủ đầu tư trong việc sử dụng nguồn tiền huy động từ khách hàng.

Đó là vấn đề lý luận và cần được thực hiện. Tuy nhiên, thực tế cho thấy nhiều trường hợp khách hàng trả bằng tiền mặt hoặc chuyển vào tài khoản ở ngân hàng khác không phải tài khoản của ngân hàng chủ đầu tư thế chấp và dùng số tiền đó vào mục đích khác thay vì trả nợ ngân hàng, sẽ dẫn đến nguy cơ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Vì vậy, thiết nghĩ cần quy định trực tiếp vấn đề này vào Luật để tránh việc chủ đầu tư không thực hiện theo những gì đã cam kết với ngân hàng và khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Thứ năm, cần có quy định cụ thể về việc xử lý các biến động, đảm bảo lợi ích cho khách hàng và chủ đầu tư.

Nhìn dưới góc độ của bên bán, thị trường bất động sản luôn luôn biến động những biến đổi trong giá vật liệu, nhân công, chính sách của nhà nước... là khó tránh khỏi cho nên nếu cứng nhắc áp dụng điều khoản vi phạm hợp đồng thì khá bất lợi cho chủ đầu tư mà vấn đề cũng không được giải quyết một cách tốt nhất.

Tham khảo quy định của BLDS Pháp về vấn đề này, nếu hợp đồng mua bán quy định rõ kích thước, diện tích BĐS đem bán thì bên bán phải giao bất động sản đúng với số liệu nêu trong hợp đồng, nếu bên mua yêu cầu. Nếu bên bán không thể giao đúng kích thước và diện tích quy định hoặc nếu bên mua không yêu cầu giao đúng số liệu này và chấp nhận hiện trạng BĐS được giao thì bên bán phải giảm giá tương ứng với tỷ lệ thiếu hụt. Nếu kích thước và diện tích BĐS lớn hơn số liệu đã thỏa thuận trong hợp đồng thì bên mua có thể lựa chọn giữa việc trả thêm tiền hoặc rút khỏi hợp đồng nếu phần phụ trội bằng hoặc lớn hơn 1/20 số liệu đã thỏa thuận trong hợp đồng. Bên mua rút khỏi hợp đồng thì bên bán phải hoàn lại cho bên mua tiền bán vật nếu đã nhận và mọi chi phí liên quan đến hợp đồng. Như vậy, BLDS Pháp cho phép

bên bán được hưởng ngoại lệ về trách nhiệm nếu kích thước và diện tích bất động sản tăng lên nhưng phần phụ trội nhỏ hơn 1/20 số liệu đã thỏa thuận. Thiết nghĩ, trong các lĩnh vực kinh doanh hàm chứa nhiều rủi ro như kinh doanh bất động sản, pháp luật cũng nên xem xét vấn đề trách nhiệm của bên bán khi có sự thay đổi do hoàn cảnh một cách hợp lý để có cơ chế đảm bảo thực hiện hợp đồng công bằng, hiệu quả.

Mặc dù pháp luật Việt Nam không quy định nhưng thực tế, nhiều chủ đầu tư vẫn thỏa thuận điều khoản này trong hợp đồng. Ví dụ như “*Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ, bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ, trong trường hợp diện tích thông thủy cao hơn hoặc thấp hơn 2% so với diện tích ghi trong hợp đồng thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ, nếu chênh lệch vượt quá 2% so với diện tích trong hợp đồng thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế*”. Việc pháp luật không điều chỉnh nhưng chủ đầu tư vẫn đưa vào hợp đồng như trên có thể dẫn đến bất lợi cho người mua nhà bởi vì con số 2% hay bao nhiêu phần trăm là do chủ đầu tư quyết định, trong khi người mua nhà hoàn toàn có quyền từ chối nhận bàn giao nhà nếu chủ đầu tư vi phạm thì lại không được đưa vào điều khoản hợp đồng.

3.2.2. Giải pháp bảo đảm thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán TSHTTTL

3.2.2.1. Giải pháp khắc phục khó khăn, vướng mắc liên quan đến thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua nhà ở

Từ những khó khăn, vướng mắc nêu trên, chúng tôi xin có một số kiến nghị dưới đây để các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định:

Thứ nhất: Bộ Tư pháp sớm nghiên cứu, ban hành văn bản thuộc thẩm quyền hoặc phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành văn bản hướng dẫn thủ tục công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đối với việc thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng nhà ở để tạo cơ sở pháp lý cho các cơ quan công chứng, cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm và tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện.

Thứ hai: Bộ Xây dựng cần ban hành văn bản quy định cụ thể về việc chủ đầu tư chỉ được bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân khi đã giải chấp nhà ở đó trong trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp toàn bộ dự án để vay vốn; chủ đầu tư có nghĩa vụ cung cấp văn bản giải chấp căn hộ nhà ở có liên quan cho ngân hàng khi người mua căn hộ nhà ở đã ký hợp đồng mua nhà ở với chủ đầu tư và đồng ý thế chấp căn hộ nhà ở đó cho ngân hàng để bảo đảm thực

hiện nghĩa vụ trả nợ (vay vốn ngân hàng để thanh toán tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo cam kết).

Thứ ba: Bộ Xây dựng cần quy định chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với ngân hàng trong việc hoàn thiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở sau khi người mua nhà ở và ngân hàng nhận thế chấp nhà ở đó đã có văn bản thông báo căn hộ nhà ở hiện đang được thế chấp hợp lệ tại ngân hàng và đề nghị chủ đầu tư giao bản gốc giấy chứng nhận sở hữu nhà ở cho ngân hàng nhận thế chấp. Đương nhiên, trong trường hợp này người mua nhà ở đã thanh toán đầy đủ tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo thỏa thuận trong hợp đồng mua nhà ở và đã nhận bàn giao nhà ở.

3.2.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành án bản án, quyết định của Tòa án về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai

Thứ nhất, bổ sung các quy định cần thiết điều chỉnh việc thi hành án đối với TSHTTL

Việc xuất hiện nhiều văn bản pháp luật mới quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong các giao dịch dân sự, kinh tế, thương mại, đặc biệt là các giao dịch liên quan đến bất động sản, tín dụng, ngân hàng đã thúc đẩy các giao dịch có liên quan đến tài sản hình thành trong tương lai phát triển. Bên cạnh đó, các giao dịch liên quan đến tài sản hình thành trong tương lai cũng làm phát sinh những tranh chấp và kết quả tranh chấp được thể hiện bằng những bản án, quyết định của Tòa án hoặc quyết định giải quyết của Trọng tài thương mại. Tuy nhiên, trình tự, thủ tục và các nội dung có tính đặc thù để tổ chức thi hành các loại án này lại chưa được luật hóa trong Luật THADS. Ngoài ra, việc thiếu sự xác minh trên thực tiễn về sự tồn tại của tài sản hình thành trong tương lai trong các bản án, quyết định của Tòa án đã gây ra không ít khó khăn cho các cơ quan THADS khi phải xử lý các vấn đề có liên quan đến tài sản hình thành trong tương lai. Có thể lấy ví dụ minh họa sau đây:

Ví dụ 1: Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 51/2014/KDTM-ST ngày 15/9/2014 có nội dung “Công ty Cổ phần PG phải trả Ngân hàng Thương mại cổ phần B số tiền 160.302.133.153 đồng và tiền lãi chậm thi hành án theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 031-11/HĐ ĐMTP-PGDBT ngày 23/4/2011 và Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 076-11/HĐ ĐMTP-PGDBT ngày 18/11/2011 được ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần B và Công ty Cổ phần PG bao gồm nợ gốc là 100.000.000.000 đồng, tiền lãi đến ngày 03/9/2014 là 60.302.133.153 đồng. Thời hạn thanh toán số tiền trên chậm nhất là ngày 15/9/2014.

Đến thời hạn nói trên, nếu Công ty Cổ phần PG không trả được nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần B có quyền đề nghị cơ quan THADS có

thâm quyền phát mãi 70% giá trị Dự án Căn hộ và Văn phòng cao tầng là tài sản hình thành trong tương lai tại địa chỉ số 11D TS”.

Tuy nhiên, khi cơ quan THADS tiến hành xác minh theo quy định thì được biết, Dự án Căn hộ và Văn phòng cao tầng tại địa chỉ số 11D TS chưa được triển khai thực hiện nên cơ quan THADS đã không thể tổ chức thi hành án theo đúng nội dung Quyết định của Tòa án.

Ví dụ 2: Năm 2010, Ngân hàng Thương mại cổ phần E cho Công ty cổ phần CV vay 50 tỷ đồng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất hình thành từ vốn vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần E thuộc Dự án Nhà nghỉ, biệt thự và sân golf. Đến ngày 13/5/2014, Tòa án ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc trả nợ, nhưng do Công ty cổ phần CV chưa tiến hành xây dựng bất kỳ một tài sản nào nên cơ quan THADS chưa tổ chức thi hành theo nội dung bản án của Tòa án được.

KẾT LUẬN

Pháp luật về hợp đồng mua bán TSHTTTTL là chế định pháp lý tương đối mới ở Việt Nam, các quy định điều chỉnh loại hợp đồng này chỉ mới được pháp điển hoá trong BLDS năm 2005 nên việc nghiên cứu, thể hiện trong văn bản pháp luật, thực tiễn thi hành vẫn còn một số hạn chế nhất định. Trong phạm vi đề tài cấp luận văn, chúng tôi đã khảo cứu và phân tích, đánh giá các quy định của pháp luật trên cơ sở một số phương diện lý luận cũng như thực tiễn thực hiện pháp luật đã rút ra được một số kết luận sau:

Thứ nhất, Hợp đồng mua bán TSHTTTTL đã được thực hiện trong xã hội tương đối phổ biến và là loại hợp đồng có vai trò quan trọng trong việc góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho cá nhân, hộ gia đình mua nhà ở. Đồng thời, nó góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển, thị trường cho vay vốn của ngân hàng tăng mạnh trong thời gian qua.

Thứ hai, mặc dù đã liên tục được sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện, pháp luật về hợp đồng mua bán TSHTTTTL vẫn còn một số hạn chế, vướng mắc cần được tiếp tục hoàn thiện, gồm: Việc quy định chưa thống nhất giữa Luật Nhà ở và Nghị định 71/2010 đã hạn chế quyền của cá nhân, tổ chức thế chấp nhà ở HTTTTL được mua từ cá nhân, tổ chức không phải doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; Quy định của pháp luật về hợp đồng mẫu còn thiếu các chế tài ràng buộc trách nhiệm tuân thủ nên các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản lợi dụng, gây thiệt hại cho khách hàng trong giao dịch TSHTTTTL. Ngoài ra, việc quy định cứng nhắc về hình thức của hợp đồng cũng là vấn đề pháp lý cần được nghiên cứu sửa đổi để phù hợp hơn với thông lệ quốc tế.

Thứ ba, thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán TSHTTTTL đã bộc lộ những hạn chế, như: Tình trạng chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ cung cấp thông tin diễn ra khá phổ biến tạo ra nhiều hệ lụy xấu cho thị trường bất động sản; Hiệu quả thi hành án dân sự đối với bản án có TSHTTTTL chưa cao và còn nhiều vướng mắc cần được nghiên cứu làm rõ; Cách hiểu về Hợp đồng mua bán TSHTTTTL của một số người có thẩm quyền giải quyết tranh chấp chưa thống nhất nên vụ việc phải xét xử nhiều lần và nội dung bản án thiếu thống nhất với nhau.

Để pháp luật lĩnh vực này được hoàn thiện hơn và thực tiễn áp dụng hiệu quả cao hơn, thiết nghĩ cần phải sửa đổi, bổ sung các quy định và cơ quan có thẩm quyền cần cải cách một số phương diện, gồm: Hoàn thiện pháp luật về điều kiện chủ thể hợp đồng, trách nhiệm pháp lý vi phạm thoả thuận mua bán TSHTTTTL; Bổ sung các quy định cần thiết điều chỉnh việc thi hành án đối với TSHTTTTL; Sửa đổi các quy định của Luật Nhà ở còn mâu thuẫn với Bộ luật Dân sự 2015.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

I. Văn bản pháp luật

1. Quốc Hội (1995) Bộ luật Dân sự;
2. Quốc Hội (2005) Bộ luật Dân sự;
3. Quốc Hội (2015) Bộ luật Dân sự;
4. Quốc Hội (2005) Luật Nhà ở;
5. Quốc Hội (2014) Luật Nhà ở
6. Quốc Hội (2014) Luật Đất đai;
7. Quốc Hội (2014) Luật Kinh doanh bất động sản;
8. Chính phủ (2010) Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn Luật Nhà ở 2005;
9. Chính phủ (2012) Nghị định số 11/2012/NĐ-CP, ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
10. Chính phủ (2015) Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
11. Chính phủ (2017) Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, ngày 01/9/2017 về đăng ký giao dịch bảo đảm;
12. Bộ Tư Pháp – Bộ Tài nguyên và Môi trường: Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT;
13. Bộ Xây dựng (2010) Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/09/2010;
14. Bộ Xây dựng (2014) Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014;

II. Tài liệu tham khảo

15. Hoàng Thị Thanh Hoa, Nguyễn Văn Nghĩa (2018) Những vấn đề pháp lý phát sinh liên quan đến thi hành án đối với tài sản hình thành trong tương lai, đăng trên <http://moj.gov.vn>;
16. Phạm Duy Nghĩa (2003), Điều chỉnh thông tin bất cân xứng và quản lý rủi ro trong pháp luật hợp đồng Việt Nam, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, số 05, tr39;
17. Nguyễn Đình Phong, Đinh Thị Thu Hương (2018) Một số bất cập về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, đăng trên <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/thao-go/mot-so-bat-cap-ve-hop-dong-mua-ban-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai>;
18. <http://www.bantinnhadat.vn/rui-ro-tu-hop-dong-dat-coc-mua-nha-205.html> (truy cập ngày 18/7/2018).
19. <http://bvntd.vca.gov.vn/Registrations/Home.aspx?page=6>, thông tin từ Cục quản lý cạnh tranh -Bộ công thương (truy cập ngày 28/9/2018).

20. <http://vietbao.vn/Nha-dat/Du-an-B5-Cau-Dien-Chu-dau-tu-tu-y-xin-chuyen-doi-nha-xa-hoi/66747412/511/>(truy cập ngày 15/10/2017)
21. <http://tinnhanhchungkhoan.vn/bds-phap-luat/nhung-diem-can-luu-y-khi-ky-hop-dong-mua-ban-nha-o-94032.html> (truy cập ngày 23/9/2018).
22. <http://www.hiephoidoanhnghiep.vn/print/zone/lam-sao-kiem-soat-tui-tien-chu-dau-tu-bat-dong-san/101/4915>(truy cập ngày 12/10/2018).
23. <http://vietbao.vn/Nha-dat/Du-an-cham-trien-khai-Khach-hang-kho-doi-tien-dat-coc/2131611941/507/> (truy cập ngày 28/10/2018).
24. http://www.workviet.net/du-an-unsilk-city-van-chua-chiu-nhuc-nhich_c4_1_2_1101.html (truy cập ngày 15/10/2018).
25. <http://tapchibatdongsanvietnam.com.vn/Web/default.aspx?tab=newsdetail&zoneid=113&itemid=888&lang=vi-VN>(truy cập ngày 2/10/2018).