

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
TRƯỜNG ĐẠI HỌC SÀI GÒN



HỘI ĐỒNG HIỆU TRƯỞNG CÁC TRƯỜNG ĐẠI HỌC TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

KỶ YẾU HỘI THẢO KHOA HỌC

**HOÀN THIỆN KHUNG PHÁP LÝ BẢO VỆ
QUYỀN CỦA NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**



NHÀ XUẤT BẢN
THÔNG TIN TRUYỀN THÔNG

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 10 năm 2024

TRƯỞNG BAN TỔ CHỨC

PGS.TS. Phạm Hoàng Quân

PHÓ TRƯỞNG BAN TỔ CHỨC

PGS.TS. Lê Minh Triết

PGS.TS. Lê Chi Lan

TS. Võ Văn Thật

BAN CHUYÊN MÔN

PGS.TS. Vũ Thị Hồng Yến	Trưởng ban
TS. Vũ Thế Hoài	Phó Trưởng ban
GS.TS. Mai Hồng Quý	Ủy viên
TS. Đinh Thị Thanh Nga	Ủy viên
TS. Nguyễn Thị Hồng Phước	Ủy viên
TS. Nguyễn Thị Thanh Bình	Ủy viên
ThS. Nguyễn Văn Trang	Ủy viên
ThS. Lê Thị Ngọc Mai	Ủy viên
ThS. Huỳnh Minh Quân	Ủy viên
ThS. Lê Chí Cường	Ủy viên
ThS. Võ Thị Hoài	Ủy viên – Thư ký

BAN BIÊN SOẠN

TS. Vũ Thế Hoài	Ủy viên
TS. Đinh Thị Thanh Nga	Ủy viên
TS. Nguyễn Thị Hồng Phước	Ủy viên
TS. Nguyễn Thị Thanh Bình	Ủy viên
ThS. Võ Thị Hoài	Ủy viên
ThS. Nguyễn Văn Trang	Ủy viên
ThS. Lê Thị Ngọc Mai	Ủy viên
ThS. Bùi Thị Hoàng Phúc	Ủy viên
ThS. Huỳnh Thanh Hiếu	Ủy viên

MỤC LỤC

LỜI NÓI ĐẦU.....	7
PHẦN 1: NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN	9
 Pháp luật về quyền tiếp cận quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản	10
<i>Nguyễn Thái Đăng</i>	
 Quy định về điều kiện mua nhà và chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.....	18
<i>Nguyễn Thị Thanh Xuân</i>	
 Điều kiện pháp lý tham gia giao dịch mua nhà ở đối với cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài từ thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh.....	26
<i>Nguyễn Thị Hồng Nhung, Ngô Minh Tín</i>	
 Quyền mua, sở hữu và sử dụng hợp pháp bất động sản của người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.....	36
<i>Đặng Phước Thông, Nguyễn Đăng Long, Phan Đặng Hiếu Thuận</i>	
 Bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản trong hợp đồng mua bán có đối tượng là nhà ở xã hội	44
<i>Đào Thị Diệu Thương</i>	
 Bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản hình thành trong tương lai - từ quy định đến thực tiễn	54
<i>Võ Thị Hoài</i>	
 Bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản hình thành trong tương lai theo dự án của chủ đầu tư kinh doanh bất động sản	62
<i>Quách Thị Ngọc Thiện, Hồ Trần Hưng</i>	
 Những bất cập của quy định về nội dung bắt buộc trong hợp đồng mua bán nhà ở theo mẫu dưới góc độ bảo vệ quyền lợi người mua	71
<i>Nguyễn Phan Phương Tàn</i>	
 Hoàn thiện khung pháp lý về hợp đồng mẫu nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua nhà ở hình thành trong tương lai	79
<i>Đặng Thị Thu Huyền, Trần Minh Chương</i>	

Những rủi ro cho người mua bất động sản chia nhỏ thông qua ứng dụng hợp đồng thông minh.....	88
<i>Huỳnh Minh Quân, Nguyễn Thị Hồng Phước</i>	
Bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản theo quy định của pháp luật về hợp đồng uỷ quyền từ thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh.....	97
<i>Nguyễn Vân Trang</i>	
Học thuyết Promissory Estoppel theo pháp luật Úc và kiến nghị để hoàn thiện pháp luật Việt Nam về hình thức hợp đồng kinh doanh bất động sản nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản.....	107
<i>Nguyễn Song Ngọc Chung, Cao Văn Hải</i>	
Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở trong hợp đồng mua bán nhà ở thương mại – dưới góc độ bảo vệ quyền lợi của người mua.....	116
<i>Nguyễn Nhật Thanh, Lê Thanh Hà</i>	
Một số bất cập trong thực tiễn thực hiện pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư.....	125
<i>Luyện Đức Anh</i>	
Bàn luận về một số yếu tố có ảnh hưởng đến việc bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản theo quy định pháp luật	133
<i>Lê Ngọc Thanh</i>	
PHẦN 2: THAY ĐỔI CHỦ THỂ VÀ CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM ĐỐI VỚI HỢP ĐỒNG MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN	141
Bảo vệ bên thứ ba trong hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản theo quy định của luật kinh doanh bất động sản năm 2023.....	142
<i>Võ Trung Tín, Nguyễn Thị Hồng Thắm, Trương Văn Quyền</i>	
Bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản theo quy định của pháp luật về thay đổi chủ thể trong hợp đồng mua bán bất động sản từ thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh	151
<i>Vũ Thị Hồng Yến, Dương Quốc Thái</i>	
Bảo vệ quyền lợi người mua nhà trong trường hợp chủ đầu tư thế chấp dự án bất động sản từ thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh	160
<i>Hoàng Thị Biên</i>	
Bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản theo quy định của pháp luật về biện pháp bảo lãnh trong hợp đồng mua bán bất động sản thuộc dự án từ thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh	168
<i>Nguyễn Tấn Hoàng Hải, Trần Bảo Khanh</i>	

**Biện pháp đặt cọc trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai -
nhìn từ góc độ bảo vệ quyền lợi của người mua tại Thành phố Hồ Chí Minh 177**

Lê Thị Tuyết Hà, Lê Văn Sơn

**Bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản là nhà ở hình thành trong
tương lai theo quy định của pháp luật về thế chấp tài sản từ thực tiễn Thành
phố Hồ Chí Minh 187**

Đinh Thị Thanh Nga

**Bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản theo quy định của pháp luật về
biện pháp đặt cọc bảo đảm cho giao kết/thực hiện hợp đồng mua bán từ thực
tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh 194**

Phạm Thị Hồng My

**Bảo vệ quyền lợi của người mua nhà ở hình thành trong tương lai bằng biện
pháp bảo lãnh ngân hàng 201**

Vũ Thế Hoài, Nguyễn Phạm Thanh Hoa

**PHẦN 3: HUY ĐỘNG VỐN, QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VÀ CÁC DỊCH VỤ HỖ
TRỢ HOẠT ĐỘNG MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN..... 209**

**Bảo vệ quyền lợi người mua bất động sản theo quy định pháp luật về huy động
vốn của chủ đầu tư trong kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai từ thực
tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh 210**

Trần Thị Thanh Bích, Nguyễn Thị Thu Hiền

**Hình thức và thời điểm huy động vốn trong kinh doanh nhà ở thương mại hình
thành trong tương lai từ thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh 218**

Mai Hoàng Phước, Vũ Như Bách

**Bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản theo quy định của pháp luật
về dịch vụ hỗ trợ hoạt động mua bán bất động sản - từ thực tiễn tại Thành phố
Hồ Chí Minh 226**

Trần Văn Hoàng

**Bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản theo quy định của pháp luật về
cơ chế phân cấp, phân quyền, cải cách hành chính, công khai thông tin về bất
động sản mua bán từ thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh..... 235**

Đặng Thị Trang, Nguyễn Duy Phúc

**Bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động
sản từ thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh 244**

Nguyễn Thị Phương Thảo, Triệu Quốc Huy, Bùi Nguyễn Minh Lợi

Bảo vệ quyền của người nhận chuyển nhượng bất động sản theo quy định pháp luật về đăng ký đất đai từ thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh 253

Châu Phụng Chi, Võ Quốc Hưng

Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai nhằm bảo vệ quyền của người mua bất động sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh 264

Lê Chí Cường

Vai trò của hoạt động công chứng trong việc bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản 272

Lê Thị Ngọc Mai

Công trình xanh tại Việt Nam – một số gợi mở nhằm hoàn thiện khung chính sách, pháp luật 281

Nguyễn Lâm Trâm Anh

Bảo vệ quyền lợi của người mua đấu giá tài sản thi hành án là bất động sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh 290

Vũ Thế Hoài, Phan Văn Thụy

PHẦN 4: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, CHẾ TÀI PHÁP LUẬT, THI HÀNH ÁN LIÊN QUAN ĐẾN HỢP ĐỒNG MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN 299

Bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản khi hợp đồng mua bán bất động sản vô hiệu từ thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh..... 300

Phạm Văn Tuyên, Tô Quang Minh

Bảo vệ quyền lợi người mua bất động sản theo quy định của pháp luật hình sự 309

Nguyễn Thị Thanh Bình

Ứng dụng tín thác trong kinh doanh bất động sản trong quan hệ với bảo vệ quyền lợi người mua bất động sản – kinh nghiệm từ pháp luật tại một số quốc gia và bài học cho Việt Nam 318

Đoàn Thị Phương Diệp, Dương Kim Thế Nguyên

Hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai từ thực tiễn tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh..... 328

Nguyễn Trọng Tuấn, Phạm Thị Huyền Nga

Hoàn thiện khung pháp lý về hoạt động mua bán bất động sản để bảo vệ quyền của người mua bất động sản từ thực tiễn trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh 335

Lê Huỳnh Phương Chinh, Ngô Thị Khánh Linh

LỜI NÓI ĐẦU

Trong thời gian vừa qua, thị trường bất động sản ở Việt Nam, đặc biệt là ở Thành phố Hồ Chí Minh đã có những bước phát triển vượt bậc. Điều này góp phần đáp ứng nhu cầu về nhà ở cũng như nhu cầu đối với các loại hình bất động sản khác phục vụ sản xuất, kinh doanh. Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã được Quốc hội thông qua là các đạo luật quan trọng tác động trực tiếp đến sự phát triển kinh tế, trật tự, an toàn xã hội. Tuy nhiên trong bối cảnh hiện nay, đã và đang phát sinh nhiều vấn đề, cho thấy các thiết chế quản lý thị trường bất động sản nói chung và cụ thể là khung pháp lý bảo vệ quyền của người mua bất động sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh cần phải được hoàn thiện hơn nữa. Các chủ đầu tư bất động sản, các công ty dịch vụ hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh bất động sản được thành lập ngày càng nhiều tỷ lệ thuận với số lượng giao dịch mua bán bất động sản ngày càng tăng. Theo đó, các tranh chấp phát sinh từ các giao dịch này cũng theo đó mà tăng về số lượng và phức tạp về tính chất. Thực tế cho thấy sự thua thiệt phần lớn thuộc về người mua bất động sản, vốn được coi là bên yếu thế trong các giao dịch mà một trong các nguyên nhân xuất phát từ quy định của pháp luật hiện hành còn có những bất cập. Một thị trường bất động sản muốn phát triển lành mạnh cũng như các công ty kinh doanh bất động sản muốn tìm kiếm lợi nhuận bền vững thì chỉ khi quyền lợi của người mua bất động sản được bảo đảm.

Xuất phát từ nhu cầu đó, thực hiện hoạt động của Hội đồng Hiệu trưởng các Trường Đại học trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh năm 2024 theo Kế hoạch số 1443/KH-HĐHT ngày 23 tháng 3 năm 2024, Trường Đại học Sài Gòn tổ chức hội thảo khoa học Quốc gia với chủ đề “*Hoàn thiện khung pháp lý bảo vệ quyền của người mua bất động sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh*” nhằm tạo diễn đàn để các nhà khoa học, các nhà quản lý, các chuyên gia, những người làm công tác thực tiễn, giảng viên, học viên cùng bàn luận trao đổi, phân tích làm rõ thực trạng quy định của pháp luật và thực tiễn các vụ việc tranh chấp phát sinh trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Trên cơ sở đó làm rõ những bất cập trong hệ thống pháp luật, đề xuất những giải pháp cụ thể để bảo vệ tốt nhất quyền của người mua bất động sản, tăng hiệu quả quản lý nhà nước và tạo đà phát triển ổn định, lành mạnh cho thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian tới.

Hội thảo đã nhận được nhiều sự quan tâm của các nhà khoa học, các nhà quản lý, các chuyên gia, những người làm công tác thực tiễn, giảng viên, học viên. Ban Tổ chức đã lựa chọn được 38 tham luận để đăng trong Kỷ yếu của Hội thảo. Kỷ yếu Hội thảo là

nguồn tài liệu có giá trị để phục vụ cho các cơ quan quản lý nhà nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành chính sách quản lý về bất động sản phù hợp, hiệu quả cũng như có những biện pháp xử lý kịp thời chính xác đối với các hành vi vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản; tạo ra nguồn tài liệu tham khảo cho hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động giải quyết tranh chấp về mua bán bất động sản; là tài liệu quý giá phục vụ cho hoạt động nghiên cứu, giảng dạy của các cơ sở đào tạo luật trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh cũng như trong phạm vi cả nước.

Ban Tổ chức xin trân trọng gửi lời cảm ơn sâu sắc tới các nhà khoa học, các chuyên gia, các giảng viên tại nhiều cơ sở đào tạo luật; những người làm công tác thực tiễn tại nhiều cơ quan, đơn vị; các học viên đã dành thời gian quý báu, tích cực viết bài góp phần thành công cho Hội thảo khoa học Quốc gia “*Hoàn thiện khung pháp lý bảo vệ quyền của người mua bất động sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh*”. Chúng tôi rất mong tiếp tục nhận được sự quan tâm của các Quý vị đại biểu trong những hoạt động nghiên cứu khoa học tiếp theo.

Trân trọng cảm ơn

BAN TỔ CHỨC HỘI THẢO

PHẦN 1

NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN

PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN TIẾP CẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Nguyễn Thái Đăng*

TÓM TẮT

Vấn đề liên quan đến quyền sử dụng đất khi tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản là nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là một rủi ro pháp lý ảnh hưởng đến quyền lợi của bên mua trong dự án và cần được bàn luận. Trong phạm vi bài viết, tác giả tập trung phân tích quyền tiếp cận quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài khi nhận chuyển nhượng dự án bất động sản là nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai và đề xuất kiến nghị để bảo vệ tốt hơn quyền lợi của bên mua trong các dự án bất động sản này.

Từ khóa: chuyển nhượng, dự án bất động sản, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

ABSTRACT

The issue related to land use rights when a foreign-invested economic organization receives a transfer of a real estate project is housing or future construction works is a risk legal that affects the rights of the buyer in the project and needs to be discussed. In the scope of the article, the author focuses on analyzing the access to land use rights of a foreign-invested economic organization when receiving a transfer of a real estate project of housing or future construction works and proposes recommendations to better protect the rights of the buyer in these real estate projects.

Keywords: transfer, a real estate project, foreign-invested economic organization

Đặt vấn đề

Trước đây, bên mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thuộc dự án bất động sản bị chuyển nhượng luôn là bên yếu thế, không được tiếp cận đầy đủ các thông tin có liên quan về việc chuyển nhượng dự án của chủ đầu tư, không được can thiệp vào quá trình chuyển nhượng dự án của chủ đầu tư và không đạt được mục đích sở hữu nhà ở, công trình xây dựng như mong đợi (Võ & Trương (2021)). Các vướng mắc trên phát sinh từ nhiều vấn đề pháp lý khác nhau, trong đó phải đề cập đến những bất cập liên quan đến việc nhận chuyển nhượng dự án bất động sản gắn với nhận chuyển quyền

* CVPL Công ty Luật TNHH Ân Việt. Email: dangnt22610@sdh.uel.edu.vn; SĐT: 0919.515.548.

sử dụng đất của bên nhận chuyển nhượng là Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (gọi tắt là: “TCKTCVĐTNN”). Theo khoản 3 Điều 51 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, khi TCKTCVĐTNN (trước đây được gọi là “Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài”) nhận chuyển nhượng dự án bất động sản thì sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bên chuyển nhượng phải thực hiện thủ tục “trả lại quyền sử dụng đất” cho Nhà nước và bên nhận chuyển nhượng được nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đó thông qua việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định giao quyền sử dụng đất, cho thuê quyền sử dụng đất. Việc phát sinh những thủ tục pháp lý như trên đã kéo dài thời hạn thực hiện dự án và gây ra sự rắc rối không cần thiết cho các bên (Vũ, 2022). Nguyên nhân chính dẫn đến sự rắc rối trên xuất phát từ việc TCKTCVĐTNN có quyền tiếp cận quyền sử dụng đất hạn chế hơn so với tổ chức kinh tế trong nước. Nay, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024 có nhiều quy định sửa đổi và được kỳ vọng sẽ khắc phục những hạn chế trước đây một cách tốt hơn. Vậy liệu các quy định pháp luật mới được ban hành có giải quyết được các vướng mắc về việc chuyển quyền sử dụng đất khi TCKTCVĐTNN nhận chuyển nhượng dự án bất động sản tại Việt Nam không? Đây là câu hỏi pháp lý cần được xem xét và làm rõ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan, đặc biệt là bên mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thuộc dự án bất động sản được chủ đầu tư chuyển nhượng cho TCKTCVĐTNN.

Trong phạm vi bài viết, tác giả tập trung phân tích về quyền tiếp cận quyền sử dụng đất của TCKTCVĐTNN khi nhận chuyển nhượng dự án bất động sản là nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo pháp Luật Kinh doanh bất động sản và đề xuất kiến nghị hoàn thiện pháp luật để bảo vệ tốt hơn quyền lợi hợp pháp của bên mua trong các dự án bất động sản này.

1. Khái quát về quyền tiếp cận quyền sử dụng đất của Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

Quyền tiếp cận quyền sử dụng đất có thể được hiểu như sau: Quyền tiếp cận quyền sử dụng đất là khả năng một chủ thể có thể xác lập quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất hoặc khả năng tiếp cận quyền khai thác, sử dụng quyền sử dụng đất của những người sử dụng đất khác (Ngô, 2017). Một chủ thể có quyền tiếp cận quyền sử dụng đất thông qua hai phương thức: tiếp cận quyền sử dụng đất từ Nhà nước và tiếp cận quyền sử dụng đất từ thị trường.

Tuy nhiên, các nhóm chủ thể khác nhau sẽ có quyền tiếp cận quyền sử dụng đất khác nhau. Vì vậy, để làm rõ quyền tiếp cận quyền sử dụng đất của TCKTCVĐTNN khi nhận chuyển nhượng dự án bất động sản là nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, việc định danh TCKTCVĐTNN theo quy định pháp luật là điều kiện tiên quyết. Hiện nay, thuật ngữ “TCKTCVĐTNN” được sử dụng để thay thế cho thuật ngữ “Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài”. Thay đổi trên đã giúp giảm thiểu sự thiếu

đồng bộ trong việc định danh nhóm chủ thể này giữa các văn bản quy phạm pháp luật trước đây, cụ thể là: Luật Đất đai năm 2013, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Luật Đầu tư năm 2020.

Khoản 21, 22 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020 xác định TCKTCVĐTNN là tổ chức kinh tế được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam và có nhà đầu tư nước ngoài là thành viên hoặc cổ đông.

Khoản 46 Điều 3 và khoản 1, 7 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024 xác định TCKTCVĐTNN là tổ chức kinh tế đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư được quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài được quy định tại khoản 1 Điều 23 Luật Đầu tư để thực hiện dự án có sử dụng đất, còn các tổ chức kinh tế khác được xác định là tổ chức kinh tế trong nước.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (gọi tắt là: “Luật KDBĐS năm 2023”) không đưa ra một định nghĩa cụ thể nào về “TCKTCVĐTNN” mà phân chia TCKTCVĐTNN thành hai nhóm:

Nhóm thứ nhất, TCKTCVĐTNN theo quy định tại khoản 4 Điều 10 Luật KDBĐS năm 2023. Đây là tổ chức kinh tế thuộc diện phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư như nhà đầu tư nước ngoài đầu tư thành lập tổ chức kinh tế khác; góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp hoặc đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (hợp đồng BCC) tại Việt Nam được quy định tại khoản 1 Điều 23 Luật Đầu tư năm 2020. Như vậy, các TCKTCVĐTNN thuộc nhóm thứ nhất được xác định là các tổ chức kinh tế có thành viên, cổ đông (nhà đầu tư nước ngoài và/hoặc TCKTCVĐTNN có từ 50% vốn điều lệ trở lên thuộc nhà đầu tư nước ngoài) nắm giữ hoặc cùng nắm giữ trên 50% vốn điều lệ. Ngoài ra, khi tổ chức kinh tế hoạt động theo loại hình công ty hợp danh và có đa số thành viên hợp danh là cá nhân nước ngoài thì tổ chức kinh tế đó cũng được xác định là TCKTCVĐTNN nhóm thứ nhất.

Nhóm thứ hai, TCKTCVĐTNN theo quy định tại khoản 5 Điều 10 Luật KDBĐS năm 2023. Đây là các tổ chức kinh tế có thành viên, cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài nhưng thuộc diện chỉ cần đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư được quy định đối với nhà đầu tư trong nước.

Theo quan điểm của tác giả, việc Luật KDBĐS năm 2023 phân chia TCKTCVĐTNN như trên với mục đích tạo ra sự đồng bộ với cả Luật Đầu tư năm 2020 và Luật Đất đai năm 2024 trong việc định danh TCKTCVĐTNN khi tham gia kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Tuy nhiên, khi so sánh các quy định pháp luật nêu trên, có thể nhận thấy, việc định danh TCKTCVĐTNN theo Luật KDBĐS năm 2023 đồng bộ với Luật Đầu tư năm 2020 nhưng có phạm vi rộng hơn so với Luật Đất đai năm 2024 bởi: TCKTCVĐTNN thuộc nhóm thứ hai theo Luật KDBĐS năm 2023 không được Luật Đất đai năm 2024 xác định là TCKTCVĐTNN. Như vậy, pháp Luật Kinh doanh bất động sản

và pháp luật đất đai có sự không nhất quán trong việc định danh TCKTCVĐTNN, gây ra sự lúng túng khi áp dụng pháp luật trong thực tiễn.

Nhìn chung, quyền tiếp cận quyền sử dụng đất của TCKTCVĐTNN là khả năng TCKTCVĐTNN xác lập quyền sở hữu quyền sử dụng đất, trở thành chủ thể sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, để hoàn thiện quy định về quyền tiếp cận quyền sử dụng đất của TCKTCVĐTNN, tác giả cho rằng: Luật KDBĐS năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024 cần có sự thống nhất trong việc định danh TCKTCVĐTNN. Điều này có nghĩa là thay vì phân chia TCKTCVĐTNN thành hai nhóm có phạm vi kinh doanh bất động sản khác nhau, Luật KDBĐS năm 2023 cần xác định TCKTCVĐTNN tương tự như Luật Đất đai năm 2024.

2. Bất cập trong quy định về quyền tiếp cận quyền sử dụng đất của Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài khi nhận chuyển nhượng dự án bất động sản tại Việt Nam

Khi so sánh với Luật KDBĐS năm 2014, các TCKTCVĐTNN theo Luật KDBĐS năm 2023 vẫn được nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh (khoản 4, điểm c khoản 3, điểm g khoản 1 và khoản 5, điểm g khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023). Tuy nhiên, việc TCKTCVĐTNN tiếp nhận quyền sử dụng đất khi nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo Luật KDBĐS năm 2023 có nhiều thay đổi, đặc biệt là khi hai nhóm TCKTCVĐTNN có cách tiếp cận khác nhau.

Đối với trường hợp bên nhận chuyển nhượng dự án bất động sản là TCKTCVĐTNN thuộc nhóm thứ hai thì việc thực hiện thủ tục về đất đai không được Điều 42 Luật KDBĐS năm 2023 đề cập. Điều này đặt ra một số vấn đề cần giải quyết: các TCKTCVĐTNN thuộc nhóm thứ hai nhận chuyển quyền sử dụng đất khi nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo thủ tục hay quy định như thế nào?; Liệu TCKTCVĐTNN thuộc nhóm thứ hai có được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi nhận chuyển nhượng dự án bất động sản như tổ chức kinh tế trong nước? Như đã đề cập, TCKTCVĐTNN thuộc nhóm thứ hai theo Luật KDBĐS năm 2023 là tổ chức kinh tế trong nước theo Luật Đất đai năm 2024 nên theo Luật Đất đai năm 2024, TCKTCVĐTNN thuộc nhóm thứ hai được tiếp cận quyền sử dụng đất như tổ chức kinh tế trong nước. Vì vậy, tác giả cho rằng, Luật KDBĐS năm 2023 cho phép TCKTCVĐTNN thuộc nhóm thứ hai được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi nhận chuyển nhượng dự án bất động sản như các tổ chức kinh tế trong nước khác. Tuy nhiên, vấn đề pháp lý này cần được pháp Luật Kinh doanh bất động sản giải thích rõ, phải quy định về TCKTCVĐTNN thống nhất với Luật Đất đai năm 2024, để tránh gây ra nhiều cách hiểu khác nhau khi áp dụng trên thực tiễn.

Còn đối với trường hợp bên nhận chuyển nhượng dự án bất động sản là TCKTCVĐTNN thuộc nhóm thứ nhất, có thể thấy, căn cứ khoản 3 Điều 42 Luật KDBĐS

năm 2023, khi TCKTCVĐTNN thuộc nhóm thứ nhất nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định tại khoản 2 Điều 41 Luật KDBĐS năm 2023 (Đây là dự án bất động sản không thuộc trường hợp: dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư) thì thủ tục về đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai. Theo đó, sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng dự án bất động sản, TCKTCVĐTNN thuộc nhóm thứ nhất và chủ đầu tư chuyển nhượng dự án phải thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật đất đai.

Như vậy, Luật KDBĐS năm 2023 không quy định về thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất của TCKTCVĐTNN khi nhận chuyển nhượng dự án bất động sản như Luật KDBĐS năm 2014. Khi TCKTCVĐTNN thuộc nhóm thứ nhất nhận chuyển nhượng dự án bất động sản, thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024. Quy định như trên là hợp lý vì các thủ tục về quyền sử dụng đất không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật KDBĐS mà thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai.

Dẫn chiếu đến Điều 117 Luật Đất đai năm 2024, trong trường hợp chuyển nhượng dự án bất động sản thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền không cần phải ra quyết định thu hồi đất và vẫn có thể ra quyết định giao đất, cho thuê đất. Như vậy, khi TCKTCVĐTNN thuộc nhóm thứ nhất nhận chuyển nhượng dự án bất động sản, cơ quan nhà nước có thẩm quyền không cần ra quyết định thu hồi đất trước khi ra quyết định giao đất, cho thuê đất (đối với quyền sử dụng đất đang do chủ đầu tư dự án quản lý, sử dụng) cho TCKTCVĐTNN nhóm thứ nhất.

Đồng thời, căn cứ Điều 124 Luật Đất đai năm 2024, trường hợp TCKTCVĐTNN nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản thì thuộc trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất hay đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

Như vậy, căn cứ các quy định về việc tiếp cận quyền sử dụng đất của TCKTCVĐTNN khi nhận chuyển nhượng dự án bất động sản tại Luật Đất đai năm 2024 như trên, có thể nhận thấy, một số vấn đề pháp lý phát sinh: Khi chủ đầu tư chuyển nhượng dự án bất động sản không cần thực hiện thủ tục trả lại quyền sử dụng đất cho Nhà nước và cơ quan nhà nước có thẩm quyền không thực hiện thủ tục thu hồi đất (như quy định tại Điều 51 Luật KDBĐS năm 2014) thì Nhà nước sẽ giao quyền sử dụng đất, cho thuê quyền sử dụng đất đối với TCKTCVĐTNN như thế nào?; Quyền sử dụng đất kèm theo dự án bất động sản vẫn còn thuộc quyền sở hữu của chủ đầu tư chuyển nhượng dự án thì Nhà nước giao quyền sử dụng đất, cho thuê quyền sử dụng đất kèm theo dự án

bất động sản trên dựa trên cơ sở pháp lý nào?; Liệu TCKTCVĐTNN thuộc nhóm thứ nhất có được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm theo nhận chuyển nhượng dự án bất động sản?

Để giải quyết những thắc mắc trên, cần phải đối chiếu với các quy định về việc nhận quyền sử dụng đất của TCKTCVĐTNN tại Việt Nam. Căn cứ Điều 28 Luật Đất đai năm 2024, TCKTCVĐTNN chỉ được tiếp cận quyền sử dụng đất thông qua phương thức nhận chuyển nhượng trong hai trường hợp: (i) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao và (ii) nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất. Như vậy, theo quy định trên, TCKTCVĐTNN không được phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi nhận chuyển nhượng dự án bất động sản. Lúc này, TCKTCVĐTNN thuộc nhóm thứ nhất được tiếp cận quyền sử dụng đất khi nhận chuyển nhượng dự án bất động sản như thế nào thì Luật Đất đai năm 2024 chưa làm rõ.

3. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về quyền tiếp cận quyền sử dụng đất của Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài khi nhận chuyển nhượng dự án bất động sản là nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai

Để kiến nghị, giải quyết vấn đề về quyền tiếp cận quyền sử dụng đất của TCKTCVĐTNN khi nhận chuyển nhượng dự án bất động sản là nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, cần xem xét qua một số khía cạnh sau:

Thứ nhất, quy định về các thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất khi chuyển nhượng dự án bất động sản đã được Luật KDBĐS năm 2023 dẫn chiếu đến Luật Đất đai năm 2024 để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất giữa các văn bản pháp luật. Tuy nhiên, việc chuyển quyền sử dụng đất cho TCKTCVĐTNN nhận chuyển nhượng dự án bất động sản bằng phương thức nào thì chưa rõ ràng. Vì vậy, Điều 28 Luật Đất đai năm 2024 cần mở rộng phạm vi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của TCKTCVĐTNN khi nhận chuyển nhượng dự án bất động sản để đảm bảo sự thống nhất giữa Điều 28 với Điều 117 và Điều 124 Luật Đất đai năm 2024.

Thứ hai, theo pháp luật về dân sự, “đất đai” được xác định là một loại tài sản thuộc sở hữu toàn dân và được xếp loại là bất động sản theo quy định tại Điều 105, 107, 197 Bộ luật Dân sự năm 2015. Cùng với đó, quyền sử dụng đất được xác định là một loại tài sản (quyền tài sản) theo quy định tại Điều 105, 115 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên quyền sử dụng đất không phải là quyền sở hữu mà là đối tượng của quyền sở hữu. Điều này hoàn toàn thống nhất với quan điểm: “*Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu.*” tại Nghị quyết số 18/NQ-TW ngày 16/6/2022 của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII và thống nhất với quy định về sở hữu đất đai: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý... tại Điều 197 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 12 Luật Đất đai năm 2024.

Theo quan điểm của tác giả, căn cứ các quy định trên, có thể nhận định: Việt Nam đã khẳng định “đất đai” và “quyền sử dụng đất” là hai loại tài sản, được xác lập quyền sở hữu riêng biệt và “quyền sử dụng đất” là một loại tài sản phái sinh từ “đất đai”. Lúc này, “đất đai” thuộc sở hữu toàn dân và “quyền sử dụng đất” thuộc sở hữu của người sử dụng đất.

“Quyền sử dụng đất” là một loại tài sản, luôn bị giới hạn quyền sở hữu một cách nhất định theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, không được xâm phạm đến lợi ích quốc gia, dân tộc, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác (Điều 2, 3, 10, 163 Bộ luật Dân sự năm 2015). Ngoài ra, bởi “quyền sử dụng đất” là một loại tài sản phái sinh từ “đất đai” nên “quyền sử dụng đất” còn bị kiểm soát bởi chế định thu hồi đất của Luật Đất đai. Vì vậy, kể cả khi TCKTCVĐTNN được nhận chuyển nhượng “quyền sử dụng đất” thì quyền sở hữu “quyền sử dụng đất” của TCKTCVĐTNN vẫn luôn bị giới hạn một cách nhất định, không được gây ảnh hưởng đến lợi ích quốc gia hay an ninh, quốc phòng,...

Theo đó, tác giả cho rằng, việc Luật Đất đai quy định về quyền được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của TCKTCVĐTNN là hợp lý, vừa không ảnh hưởng đến chế độ sở hữu toàn dân về “đất đai”, vừa đảm bảo tính lưu thông trên thị trường của một loại tài sản, hàng hóa đặc biệt – “quyền sử dụng đất”, phù hợp với các quan điểm, pháp luật và điều kiện kinh tế - xã hội Việt Nam hiện nay.

Thứ ba, theo pháp luật về đầu tư, khi thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, TCKTCVĐTNN có nhà đầu tư nước ngoài là thành viên, cổ đông nên TCKTCVĐTNN phải luôn đáp ứng đầy đủ các điều kiện tiếp cận thị trường, bảo đảm quốc phòng, an ninh quốc gia, an toàn xã hội được quy định chi tiết tại Điều 9 Luật Đầu tư năm 2020. Vì vậy, tác giả cho rằng, pháp luật đầu tư luôn kiểm soát được các hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản của TCKTCVĐTNN kể cả khi mở rộng quyền tiếp cận quyền sử dụng đất của TCKTCVĐTNN khi nhận chuyển nhượng dự án bất động sản.

Thứ tư, các nhà đầu tư nước ngoài luôn mong muốn tìm kiếm thị trường có cơ hội đầu tư phù hợp, ít bị ràng buộc về thủ tục và giảm chi phí đầu tư. Việc mở rộng quyền tiếp cận quyền sử dụng đất cho TCKTCVĐTNN là một cái cách pháp lý cần thiết để thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào thị trường Việt Nam, đặc biệt là thị trường bất động sản.

Thứ năm, khi Luật Đất đai cho phép TCKTCVĐTNN nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm theo nhận chuyển nhượng dự án thì thủ tục chuyển nhượng dự án sẽ được rút gọn, rõ ràng, dự án bất động sản sẽ được tiếp cận nguồn vốn đầu tư sớm và có thể được hoàn thành đúng tiến độ. Điều này đặc biệt bảo vệ được quyền lợi của người mua trong các dự án bất động sản là nhà ở, công trình xây dựng trong tương lai.

Từ những cơ sở lập luận trên, tác giả xin được đề xuất kiến nghị như sau: Luật Đất đai năm 2024 cho phép TCKTCVĐTNN được quyền tiếp cận quyền sử dụng đất thông

qua phương thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi nhận chuyển nhượng dự án bất động sản.

Kết luận

Từ việc phân tích các quy định pháp luật liên quan đến việc nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản của TCKTCVĐTNN, có thể nhận thấy, Luật KDBĐS năm 2023 có những sửa đổi quan trọng, từng bước cải thiện môi trường pháp lý cho thị trường kinh doanh bất động sản Việt Nam. Tuy nhiên, song song với đó, các quy định pháp luật còn tồn tại một số hạn chế, ảnh hưởng trực tiếp và nghiêm trọng đến quyền lợi của bên mua trong dự án bất động sản. Qua đó, để dự án bất động sản là nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được chuyển nhượng thuận lợi, phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội Việt Nam hiện nay và bảo vệ tốt hơn quyền lợi hợp pháp của bên mua nhà ở, công trình xây dựng trong dự án, tác giả đã đề xuất hai kiến nghị: (i) *Một là*, Luật KDBĐS năm 2023 không nên phân chia TCKTCVĐTNN thành hai nhóm mà nên định danh TCKTCVĐTNN tương tự như Luật Đất đai năm 2024 và (ii) *Hai là*, Luật Đất đai năm 2024 nên mở rộng quyền tiếp cận quyền sử dụng đất của TCKTCVĐTNN thông qua phương thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi nhận chuyển nhượng dự án bất động sản.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Quốc hội (2015). *Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13*, thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Quốc hội (2023). *Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15*, thông qua ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Quốc hội (2024). *Luật Đất đai số 31/2024/QH15*, thông qua ngày 18 tháng 01 năm 2024.
- Ngô, G.H. (2017), Quyền tiếp cận đất đai của Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thông qua các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, tr.17;
- Võ, T.T. & Trương, V.Q. (2021), Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án bất động sản. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp số 03+04 (427+428)*, tháng 02/2021;
- Vũ, L.M. (2022), Những vấn đề trọng tâm trong sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản. *Tạp chí điện tử pháp lý*. Truy xuất từ: <https://phaply.net.vn/ky-7-nhung-van-de-trong-tam-trong-sua-doi-luat-kinh-doanh-bat-dong-sana253961.html>;

QUY ĐỊNH VỀ ĐIỀU KIỆN MUA NHÀ VÀ CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CỦA CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM

Nguyễn Thị Thanh Xuân*

TÓM TẮT

Pháp luật về nhà ở quy định cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam nhưng pháp luật đất đai lại không quy định họ là người sử dụng đất. Sự khác biệt trong pháp luật điều chỉnh quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất làm xuất hiện những khoảng trống pháp lý trong bảo đảm quyền của người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam; đồng thời thiếu quy định trong bảo đảm quyền kinh tế của chủ sở hữu đất đai. Bài viết tập trung làm rõ quy định về xác định cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở, điều kiện sở hữu nhà ở, ghi nhận quyền sở hữu nhà ở và những vướng mắc liên quan đến việc thực hiện các quy định trên.

Từ khoá: cá nhân nước ngoài, nhà ở riêng lẻ, quyền sở hữu

ABSTRACT

Law on housing stipulates that foreign individuals can own apartment dwelling units and single-family houses in Vietnam. However, Law on land does not stipulate that foreign individuals are land users. Differences relating to ownership and land use rights created legal gaps in ensuring the rights of foreigners to own housing in Vietnam. Besides, there is a lack of regulations to ensure the economic rights of land owners. The article focuses on clarifying regulations on determining foreign individuals owning houses, conditions for owning houses, recording house ownership rights and problems related to the implementation of the above regulations.

Keywords: Foreign individual, single-family houses, ownership

Đặt vấn đề

Nghị quyết số 50-NQ/TW ngày 20/8/2019 của Bộ Chính trị về Định hướng hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác đầu tư nước ngoài đến năm 2030 đã khẳng định khu vực kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là bộ phận hợp thành quan trọng của nền kinh tế Việt Nam, được khuyến khích, tạo điều kiện phát triển lâu dài. Nhà nước tôn trọng, bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng, hợp pháp của nhà đầu tư. Bên

* TS. Trường Đại học Kinh tế - Luật, Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh. Email: xuanntt@uel.edu.vn.
Số: 0908818858.

cạnh thu hút đầu tư, Chính Phủ cũng ban hành các quy định về thu hút cá nhân hoạt động khoa học và công nghệ là người Việt Nam ở nước ngoài và chuyên gia nước ngoài tham gia hoạt động khoa học và công nghệ tại Việt Nam (Chính phủ, 2020). Với chính sách cởi mở, hiện nay Việt Nam đang thực hiện chủ trương miễn thị thực cho công dân đến từ 13 quốc gia trong vòng 3 năm từ 15/12/2022 đến 15/3/2025. Từ năm 2019 đến nay có khoảng 8.813.509 người nước ngoài nhập cảnh vào Việt Nam, cấp 165.081 thẻ tạm trú, gia hạn tạm trú cho 567.075 trường hợp. Chỉ tính riêng trong năm 2022 đã có 3.601.809 lượt người nước ngoài nhập cảnh (Bộ Công an, 2023, tr.3). Mặc dù pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản quy định người nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam từ năm 2014 nhưng tính đến tháng 3 năm 2023 chỉ có 3035 tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở (Bộ Xây dựng, 2023, tr.11). Với những quy định như hiện nay, một bộ phận người nước ngoài đang gặp khó khăn trong việc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu nhà và đã thực hiện xác lập quyền sử dụng nhà ở bằng các hợp đồng giả cách mà không thực hiện mua bán như luật định. Điều này có thể tạo ra những rủi ro lớn cho đối tượng này khi có tranh chấp.

1. Khái niệm cá nhân nước ngoài

Pháp luật về nhà ở quy định cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Luật Nhà ở chỉ quy định điều kiện được sở hữu mà không giải thích thế nào là cá nhân nước ngoài, mà chỉ liệt kê dấu hiệu nhận diện chủ thể thông qua điều kiện để được sở hữu nhà.

Theo pháp luật quốc tịch hiện hành, “Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam công nhận công dân Việt Nam có một quốc tịch là quốc tịch Việt Nam, trừ trường hợp Luật này có quy định khác”. Như vậy, so với quy định năm 1998, nguyên tắc một quốc tịch hiện nay mềm dẻo hơn. Công dân Việt Nam vẫn nhập quốc tịch nước ngoài và có thể mang nhiều quốc tịch trong đó có quốc tịch Việt Nam. Tương tự, cá nhân nước ngoài đã nhập quốc tịch Việt Nam nhưng vẫn giữ quốc tịch nước ngoài (khoản 3 Điều 19 Luật Quốc tịch Việt Nam năm 2008) thì xác định họ là người nước ngoài hay công dân Việt Nam. Trong quan hệ với cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam, cả hai trường hợp trên đều có quốc tịch Việt Nam nên được công nhận là công dân Việt Nam bởi “công dân nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là người có quốc tịch Việt Nam”.

Cũng theo Luật Quốc tịch Việt Nam năm 2008, “người nước ngoài...là công dân nước ngoài và người không quốc tịch...”. Có thể hiểu người nước ngoài là người mang quốc tịch của một nước khác không phải là quốc tịch Việt Nam hoặc người không quốc tịch. Như vậy, đối với cá nhân mang quốc tịch nước ngoài, hoàn toàn không còn quốc tịch Việt Nam nhưng đã từng mang quốc tịch Việt Nam thì ở góc độ công dân, họ sẽ là người nước ngoài.

Trong quan hệ sử dụng đất và quy định về sở hữu nhà ở, trường hợp người mang quốc tịch nước ngoài và không còn quốc tịch Việt Nam nhưng nếu đã từng mang quốc

tịch Việt Nam theo nguyên tắc huyết thống (khoản 4 Điều 3 Luật Quốc tịch Việt Nam năm 2008, điểm b khoản 1 Điều 8 Luật Nhà ở năm 2023) thì họ còn có thể được xác định là người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc là người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài (khoản 6 Điều 4 Luật đất đai năm 2024). Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài chứng minh tư cách bằng hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu nhập cảnh vào Việt Nam hoặc giấy tờ có giá trị đi lại quốc tế có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh vào Việt Nam. Nhưng nếu sử dụng tư cách người nước ngoài, họ phải có hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu nhập cảnh vào Việt Nam hoặc giấy tờ pháp lý tương đương nhập cảnh vào Việt Nam (Nghị định số 95/2024/NĐ-CP).

Như vậy, có thể thấy một cá nhân mang quốc tịch nước ngoài trong quan hệ sở hữu nhà ở thì chưa hẳn đã là cá nhân nước ngoài. Bởi nếu họ là người song tịch trong đó có quốc tịch Việt Nam và trong giao dịch nhà ở, họ sử dụng giấy tờ chứng minh tư cách công dân Việt Nam thì quyền sở hữu nhà ở được xác định theo tư cách đương sự đã chọn. Tương tự, nếu họ là người gốc Việt Nam thì cho dù mang quốc tịch nước ngoài thì vẫn được xác lập quyền sở hữu nhà ở theo đối tượng này, không bị áp dụng quy định dành cho cá nhân nước ngoài. Thậm chí, người gốc Việt Nam còn được phép sử dụng đất theo pháp luật đất đai.

Nhìn chung, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam là cá nhân khi tham gia giao dịch xác lập quyền sở hữu nhà chỉ sử dụng giấy tờ chứng minh tư cách công dân nước ngoài bằng hộ chiếu nước ngoài còn giá trị có đóng dấu nhập cảnh vào Việt Nam hoặc giấy tờ pháp lý tương đương nhập cảnh vào Việt Nam.

2. Quy định về điều kiện mua nhà ở của cá nhân nước ngoài

- Thứ nhất, điều kiện để được mua nhà ở của cá nhân nước ngoài

Cá nhân nước ngoài “được phép nhập cảnh vào Việt Nam” chính là điều kiện để được sở hữu nhà ở. Quy định này được đặt ra từ Luật Nhà ở 2014 và được Luật Nhà ở năm 2023 kế thừa. Điều kiện này phải được cá nhân nước ngoài chứng minh bằng hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam và không thuộc diện được quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao theo quy định của Pháp lệnh về quyền ưu đãi, miễn trừ dành cho cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự và cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế tại Việt Nam (Điều 3 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP).

- Thứ hai, về loại nhà và khu vực cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở

Luật Nhà ở năm 2023 quy định cá nhân nước ngoài được mua “nhà ở thương mại của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở” (điểm b khoản 2 Điều 17). Khác với quy định trên, quy định tại văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2014 lại quy định “cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở (bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ) trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại” (khoản 1 Điều 74 NĐ99/2015/NĐ-CP). Cần phân biệt “nhà ở thương mại” và nhà ở trong “dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương

mại”. Nhà ở thương mại là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán theo cơ chế thị trường. Thị trường bất động sản Việt Nam thời gian qua tồn tại hiện tượng cá nhân thực hiện việc xây nhà ở riêng lẻ và bán theo hình thức chìa khoá trao tay mà không phục vụ nhu cầu ở của bản thân. Nhà do cá nhân xây dựng và bán nêu trên hoàn toàn theo cơ chế thị trường, không bị khống chế lợi nhuận định mức nên mang bản chất của nhà ở thương mại. Tương tự, sẽ có nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở được bán theo cơ chế thị trường nhưng lại không phải dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại. Cả Luật Nhà ở năm 2014 (khoản 4 Điều 62) và 2023 (điểm e khoản 1 Điều 89) đều quy định, người mua nhà ở xã hội, sau 5 năm kể từ thời điểm thanh toán đủ tiền mua nhà thì “được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường”. Cho dù theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 hay năm 2023 thì người nước ngoài đều không được mua loại nhà trong trường hợp trên bởi họ chỉ được mua nhà trong “dự án phát triển nhà ở thương mại” (Nghị định số 99/2015/NĐ-CP) hoặc mua “của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở” (Điều 17 Luật Nhà ở năm 2023) mà không được mua lại từ người đã mua nhà.

Bên cạnh đó, khu vực người nước ngoài không được phép mua nhà liên quan đến an ninh quốc phòng cũng được đặt ra từ Luật nhà ở đầu tiên (2005) và đến nay tiếp tục được Luật Nhà ở năm 2024 kế thừa. Bộ Quốc phòng đã có văn bản số 10328/BQP-TM ngày 19/10/2016 và Bộ Công an có văn bản số 786/BCA-TCAN ngày 19/4/2017 gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc xác định các khu vực cần bảo đảm an ninh, quốc phòng, làm cơ sở để các địa phương công bố danh mục các dự án không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở. Sở Xây dựng phải công bố công khai danh mục các dự án dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn nằm trong khu vực mà tổ chức, cá nhân nước ngoài không được phép sở hữu nhà ở. Thực tiễn thời gian qua, việc thông tin đến chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại tại một số địa phương được thực hiện theo sự vụ cụ thể và chưa công bố công khai như luật định. Bên cạnh đó, cũng có một số địa phương cũng công khai trên cổng thông tin điện tử về dự án nhà ở được phép bán cho người nước ngoài, bảo đảm công khai và minh bạch thông tin (Bộ Xây dựng, 2023, tr.11). Tại Thành phố Hồ Chí Minh, theo thống kê của Sở Tài nguyên và Môi trường, trong tổng số 30.061 căn hộ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà thì có một phần phải chờ hướng dẫn của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an nên chưa thực hiện được việc cấp giấy (Giang, 2023).

Hiện tại, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP đã quy định trong thời hạn tối đa sáu tháng kể từ ngày 01/8/2024, Bộ Công an và Bộ Quốc phòng phải xác định cụ thể khu vực cần đảm bảo an ninh quốc phòng, phù hợp với bảo vệ mí mật Nhà nước để làm cơ sở cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định dự án được phép sở hữu nhà ở của người nước ngoài.

- Thứ ba, về số lượng và thời hạn sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài

Cả Luật Nhà ở 2014 và 2023 đều quy định cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 30% số căn hộ trong một toà nhà chung cư đối hoặc không quá 250 căn nhà ở

riêng lẻ đối với khu vực có quy mô về dân số tương đương một phường. Pháp luật về nhà ở không quy định số lượng nhà cho mỗi cá nhân nước ngoài (Công văn số 5027/BXD-QLN của Bộ Xây dựng ngày 08/11/2022) mà quy định chung cho tất cả các chủ thể được gọi chung là cá nhân nước ngoài. Nhu cầu mua nhà ở của người nước ngoài ở nhiều chung cư tại các thành phố lớn cao hơn mức trần luật cho phép. Vấn đề này đã dẫn tới tình trạng các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản định hướng cho khách hàng là người nước ngoài ký và thực hiện các hợp đồng thuê dài hạn (long-term lease) khi tỉ lệ sở hữu nhà ở của người nước ngoài đã đạt mức tối đa 30% nêu trên. Do căn hộ cho thuê không phải là căn hộ được chủ đầu tư đăng ký bán cho người nước ngoài nên không thể ký hợp đồng mua bán mà chuyển sang hợp đồng long-term lease. Giá trị hợp đồng thuê được xác lập bằng với giá mua bán căn hộ và thời hạn thuê bằng với thời hạn sở hữu nhà ở của người nước ngoài là 50 năm. Trong hợp đồng thuê dài hạn, chủ đầu tư cam kết khi người thuê muốn bán quyền thuê nhà thì chủ đầu tư sẽ hỗ trợ thực hiện thủ tục mua bán từ chủ đầu tư sang cho người mua mới. Việc lách tỉ lệ 30% số lượng căn hộ cho người nước ngoài thông qua hợp đồng thuê dài hạn đang tiềm ẩn rất nhiều rủi ro cho khách hàng là người nước ngoài. Bởi bản chất hai loại hợp đồng bán và cho thuê hoàn toàn khác nhau. Khách thể của hai loại quan hệ pháp luật có sự khác biệt rất lớn nên quyền lợi của người mua khi thực hiện giao dịch giả cách này sẽ không được bảo đảm.

3. Bảo đảm quyền của cá nhân nước ngoài mua nhà ở thông qua quy định về chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ở tại Việt Nam

3.1. Những bất cập về sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài

Đáp ứng nhu cầu về chỗ ở theo hướng tạo điều kiện cho người nước ngoài có thể ổn định và gắn bó lâu dài với Việt Nam trong đầu tư và lao động, chính sách về nhà ở cho người nước ngoài đã có sự thay đổi mạnh mẽ trong 15 năm qua. Từ Nghị quyết 19/2008/QH12 thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu căn hộ chung cư, Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Nhà ở năm 2023 đã mở rộng quyền sở hữu nhà ở cho đối tượng này. Mặc dù vậy, pháp luật đất đai lại không quy định người nước ngoài là người sử dụng đất. Việc điều chỉnh pháp luật về nhà và đất của cá nhân nước ngoài khác nhau làm xuất hiện những bất cập trong thực hiện pháp luật bởi chúng tài sản và quyền tài sản gắn liền với nhau không thể tách rời.

Thứ nhất, quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài được công nhận thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023, cá nhân có đủ điều kiện có nhà ở hợp pháp được cơ quan nhà nước công nhận quyền sở hữu hợp pháp thông qua việc “cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”. Cá nhân nước ngoài đáp ứng các điều kiện sở hữu nhà ở cũng được thừa nhận quyền sở hữu tài sản là nhà thông qua việc ghi nhận tài sản này trên giấy chứng nhận theo trình tự thủ tục của pháp luật đất đai và chỉ ghi nhận đối với nhà có sẵn (Điều 9 Luật Nhà ở năm 2023). Tuy

nhiên, giấy tờ về quyền sử dụng đất và tài sản được cấp theo Luật đất đai năm 2024 lại là “giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất”. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy này cho cá nhân nước ngoài là Văn phòng đăng ký đất đai.

Thứ hai, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất ở gắn liền nhà.

Không phân biệt nhà ở riêng lẻ hay căn hộ chung cư thì đây đều là công trình xây dựng được “liên kết định vị với đất” (khoản 1 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020) và có quyền sử dụng đất riêng hoặc chung không phân chia được theo phần. Bên cạnh đó, nguyên tắc mua bán nhà ở trong kinh doanh bất động sản là “phải gắn với quyền sử dụng đất” (Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023).

Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được phép bán nhà hoặc căn hộ thì phải là dự án sử dụng đất ở hình thức giao có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất. Khi bán nhà hoặc căn hộ, giá bán nhà sẽ bao gồm cả phần nhà và quyền sử dụng đất, bởi bán nhà phải gắn với quyền sử dụng đất. Chủ sở hữu căn hộ chung cư sẽ có quyền sử dụng đất chung không phân chia được theo phần. Hiện tại, tỷ lệ phần quyền sử dụng đất được tính bằng tỷ lệ diện tích căn hộ chia cho tổng diện tích sàn của các căn hộ trong nhà chung cư (khoản 3 Điều 49 ND 43/2014/ND-CP). Nhà ở riêng lẻ thì được xây dựng trên “thửa đất riêng biệt thuộc quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân” và phải được xây dựng trên đất ở (Nghị định số 01/2017/ND-CP). Văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2024 cũng tiếp tục quy định diện tích đất xây dựng khối nhà chung cư thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ. Việc sử dụng, định đoạt quyền sử dụng đất này do những người có chung quyền này quyết định (Điều 92 Nghị định số 95/2024/ND-CP). Dự án đầu tư xây dựng nhà ở có thời hạn nhưng khi chủ đầu tư bán nhà hoặc căn hộ thì thời hạn sử dụng đất của người mua sẽ là ổn định lâu dài. Dựa trên nguyên tắc mua bán nhà trong kinh doanh bất động sản, có thể thấy cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở gián tiếp có quyền của đối với quyền sử dụng đất gắn với nhà. Tuy nhiên, quyền này lại không được ghi nhận bởi họ không là người sử dụng đất theo pháp luật đất đai, không có năng lực pháp luật trong sử dụng đất.

Thứ ba, sự không đồng bộ giữa các luật nêu trên sẽ đặt ra vấn đề về ghi nhận quyền sử dụng đất cho người nước ngoài và nghĩa vụ tài chính của họ đối với Nhà nước khi họ đã mua nhà ở tại Việt Nam. Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, từ khi thực hiện Luật Nhà ở 2014 cho đến nay, cả nước có 2.863 tổ chức, cá nhân nước ngoài trong đó có 2.610 cá nhân đã mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, tập trung chủ yếu tại các tỉnh, thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Bắc Ninh, Bà Rịa-Vũng Tàu, Đà Nẵng (Bộ Xây dựng, 2023, tr.11). Điều 11 Luật Nhà ở năm 2023 chỉ quy định “nghĩa vụ tài chính với Nhà nước khi công nhận quyền sở hữu nhà ở, khi thực hiện giao dịch về nhà ở trong quá trình sử dụng nhà”. Đối với chủ sở hữu nhà ở riêng lẻ là cá nhân trong nước, họ sẽ có nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm đối với quyền sử dụng

đất ở gắn với nhà. Trường hợp cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở có phải thực hiện nghĩa vụ tài chính này hay không bởi đây là loại đất thuộc đối tượng chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Pháp luật cần có quy định cụ thể để không làm thất thoát khoản thu ngân sách từ đất, đồng thời bảo đảm quyền lợi ích chính đáng của người nước ngoài khi mua nhà ở tại Việt Nam. Những đảm bảo này góp phần thực hiện tốt chính sách thu hút lao động chuyên gia và nhà đầu tư nước ngoài đến Việt Nam của Đảng và Nhà nước.

Thứ tư, không thừa nhận và ghi nhận quyền sử dụng đất ở gắn liền với nhà cho cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đồng nghĩa với việc không bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi nhà đất đó. Mặc dù nhà ở được định vị bằng đất nhưng không phải mọi căn nhà đều có chủ sở hữu nhà và chủ sử dụng đất là một cùng một người. Thực tế vẫn tồn tại trường hợp chủ sử dụng đất cho người khác thuê đất xây nhà hoặc xây nhà trên đất mượn. Nếu nhà nước thu hồi đất thì tài sản tạo lập hợp pháp của ai, người đó được bồi thường. Khi chủ đầu tư mở bán nhà hoặc căn hộ, giá bán không phân biệt người mua là trong nước hay cá nhân nước ngoài. Giá thành dự án bao gồm cả tiền đất được phân bổ vào trong giá bán nên trường hợp cá nhân nước ngoài mua nhà ở mà không có quyền sử dụng đất, mặc dù cũng thanh toán như người trong nước, là một thiệt thòi cho nhóm chủ thể này. Việc không thừa nhận quyền sử dụng đất của cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở cần có quy định để xác định quyền sử dụng đất gắn liền nhà được xác lập cho chủ thể nào, có quyền được bồi thường về đất hay không và chủ thể thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất.

3.2. Đề xuất bổ sung quy định bảo đảm quyền sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam

Một là, quy định thuế tài sản đối với nhà ở của người nước ngoài

Theo quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại khoản 5 Điều 148 Luật Đất đai năm 2024, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam thuộc trường hợp “chủ sở hữu nhà không có quyền sử dụng đất”. Như vậy, vấn đề đặt ra là nếu cá nhân nước ngoài chỉ có quyền sở hữu nhà mà không có quyền sử dụng đất thì quyền sử dụng đất tương ứng với nhà ở riêng lẻ hoặc phần quyền sử dụng đất tương ứng với căn hộ chung cư thuộc về ai.

Do đất đai thuộc sở hữu toàn dân và không thừa nhận cá nhân nước ngoài là người sử dụng đất, để bảo đảm quyền kinh tế của chủ sở hữu đất và tránh thất thoát thu ngân sách, cần thiết quy định thuế tài sản đối với nhà ở của người nước ngoài.

Hai là, quy định xác định giá trị tài sản bồi thường là nhà khi bị thu hồi phải cấu thành thêm giá trị quyền sử dụng đất. Do diện tích đất hoặc phần quyền sử dụng đất ứng với nhà và căn hộ đã được chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất và chi phí này cấu thành vào giá thành dự án, hình thành nên giá bán. Thực chất, người mua nhà đã phải gánh chịu chi phí này, nên họ phải được bồi thường thêm giá trị trên khi bị Nhà nước thu hồi nhà; bởi bản chất là thu hồi cả phần diện tích đất căn nhà toạ lạc.

Kết luận

Đảng và Nhà nước đang có chính sách thu hút người nước ngoài đến Việt Nam để thực hiện các hoạt động đầu tư sản xuất kinh doanh tại Việt Nam, thực hiện hoạt động khoa học, công nghệ và sử dụng các dịch vụ được cung ứng tại Việt Nam. Tạo điều kiện để lao động có trình độ cao có thể ổn định chỗ ở tại Việt Nam là điều cần thiết. Vẫn còn những khoảng trống pháp lý, thiếu đồng bộ giữa các luật, giao dịch giả cách trong thực tiễn thực hiện pháp luật về tỉ lệ sở hữu căn hộ hiện nay (i) sự không đồng bộ về quyền đối với đất gắn liền nhà giữa pháp luật đất đai và pháp luật nhà ở; (ii) khu vực và loại nhà được sở hữu và (iii) giao dịch thuê dài hạn thay cho hợp đồng mua bán. Bảo đảm quyền của chủ sở hữu nhà ở là cá nhân nước ngoài, bên cạnh các quy định của luật nội dung cũng cần có quy định hướng dẫn cụ thể thủ tục thực hiện. Quy định nội dung và cách thể hiện thông tin trên giấy chứng nhận trong trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất cho cá nhân nước ngoài cũng góp phần đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của họ khi sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bộ Chính trị (2019). *Nghị quyết số 50-NQ/TW của Bộ Chính trị về Định hướng hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác đầu tư nước ngoài đến năm 2030*, Truy xuất từ: <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Dau-tu/Nghi-quyet-50-NQ-TW-2019-dinh-huong-chinh-sach-nang-cao-hieu-qua-hop-tac-dau-tu-nuoc-ngoai-422030.aspx>
- Bộ Công an (2023). *Báo cáo số 456/BC-BCA ngày 01/4/2023 của Bộ Công an Tổng kết tình hình thi hành Luật Xuất cảnh, nhập cảnh của công dân Việt Nam và Luật Nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam*.
- Bộ Xây dựng (2022). *Báo cáo số 42/BC-BXD Tổng kết thi hành Luật Nhà ở 2014 và định hướng sửa đổi Luật Nhà ở*
- Chính phủ (2020). *Nghị định số 27/2020/NĐ-CP ngày 01/3/2020*, Truy xuất từ: <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Lao-dong-Tien-luong/Nghi-dinh-27-2020-ND-CP-sua-doi-Nghi-dinh-40-2014-ND-CP-va-Nghi-dinh-87-2014-ND-CP-435899.aspx>
- Giang, Đ.T. (2023, ngày 16 tháng 6). *Luật “đá nhau”, người nước ngoài mòn mỏi chờ sổ hồng*, Truy xuất từ: <https://dttc.sggp.org.vn/luat-da-nhau-nguoi-nuoc-ngoai-mon-moi-cho-so-hong-post105447.html#lg=1&slide=0>
- Quốc hội (2023). *Luật Nhà ở*. Truy xuất từ: <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Nha-o-27-2023-QH15-528669.aspx>
- Quốc hội (2023). *Luật Kinh doanh bất động sản*. Truy xuất từ: <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Kinh-doanh-bat-dong-san-29-2023-QH15-530116.aspx>

ĐIỀU KIỆN PHÁP LÝ THAM GIA GIAO DỊCH MUA NHÀ Ở ĐỐI VỚI CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI, NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI TỪ THỰC TIỄN TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Hồng Nhung*
Ngô Minh Tín**

TÓM TẮT

Hiện nay nhu cầu mua nhà ở tại Việt Nam của cá nhân nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài ngày càng gia tăng, đặc biệt là sau khi Chính phủ phê duyệt Đề án “Phát huy nguồn lực của người Việt Nam ở nước ngoài phục vụ phát triển đất nước trong tình hình mới”. Nhằm làm rõ điều kiện tham gia giao dịch mua nhà ở đối với người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định pháp luật từ thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh, trong bài viết này, nhóm tác giả tập trung phân tích quy định pháp luật Việt Nam về giao dịch mua nhà ở của người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài từ thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh, từ đó đưa ra một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật nhằm thu hút đầu tư nước ngoài, cũng như đảm bảo quyền sở hữu nhà ở của người dân Việt Nam.

Từ khoá: đối tượng sở hữu nhà ở, điều kiện sở hữu nhà ở, mua nhà ở, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài

ABSTRACT

Currently, housing demand in Vietnam for foreigners and overseas Vietnamese is on the rise, especially since the Government approved the Project "Promoting the resources of overseas Vietnamese to serve national development in the new situation." For clarification of the conditions for participating in housing purchase transactions for foreigners and overseas Vietnamese from Ho Chi Minh City's practices, the authors focus on analyzing current Vietnamese legal regulations and upcoming legal regulations related to housing purchases by foreigners and overseas Vietnamese without Vietnamese nationality. Thereby, we would like to give some suggestions for improving relevant legal regulations

Keywords: house ownership, conditions for house ownership, house purchase, foreigners, overseas Vietnamese.

* PGS.TS. Trưởng khoa Khoa Luật, Trường Đại học Kinh tế - Luật, ĐHQG-HCM; Email: nhungth@uel.edu.vn; Điện thoại: 0902895518.

** ThS. Khoa Luật, Trường Đại học Kinh tế - Luật, ĐHQG-HCM; Email: tinm@uel.edu.vn; Điện thoại: 0936352325.

Dẫn nhập

Có thể thấy nhu cầu về nhà ở¹ là một nhu cầu cơ bản của con người. Ở Việt Nam, quyền này được ghi nhận bởi Hiến pháp năm 2013: “*Công dân có quyền có nơi ở hợp pháp*”. Tuy nhiên, là một quyền cơ bản của con người nên nhu cầu nhà ở không chỉ dành riêng cho người Việt Nam sống tại Việt Nam mà còn là nhu cầu cấp thiết của người không có quốc tịch Việt Nam khi họ sống và làm việc tại Việt Nam.

Thực tiễn cho thấy khi thu hút đầu tư nước ngoài vào Việt Nam phát triển, nhu cầu mua và sở hữu nhà ở của người nước ngoài cũng tăng lên, nhằm phục vụ mục đích ổn định cuộc sống, cũng như là một kênh tích lũy tài sản hợp pháp của họ tại Việt Nam. Việc cho phép người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài dù còn hay không còn quốc tịch Việt Nam được mua nhà ở tại Việt Nam được xem là một trong những chính sách và quy định đúng đắn nhằm thúc đẩy tăng trưởng kinh tế theo đúng tinh thần Đề án “*Phát huy nguồn lực của người Việt Nam ở nước ngoài phục vụ phát triển đất nước trong tình hình mới*” của Thủ tướng Chính phủ.²

Đáp ứng nhu cầu cơ bản nêu trên cũng như đảm bảo thực thi các nguyên tắc hiến định và chính sách chung của Đảng và Nhà nước, Luật Nhà ở năm 2023³ (Điều 8) của Việt Nam cũng đã quy định rõ đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, trong đó có người Việt Nam định cư ở nước ngoài và tổ chức, cá nhân nước ngoài với những điều kiện cụ thể. Tuy nhiên, cần nhìn nhận rằng vẫn còn những vấn đề pháp lý cần được thảo luận và làm rõ thêm trong quá trình thực thi những quy định pháp luật nhằm đảm bảo thực hiện quyền cơ bản này của con người.

Trong phạm vi hạn hẹp của bài viết, nhóm tác giả chỉ tập trung phân tích quy định pháp luật Việt Nam hiện hành liên quan đến giao dịch mua nhà ở của cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài từ thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh, từ đó đưa ra một số kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật có liên quan nhằm tăng cường thu hút đầu tư nước ngoài, cũng như đảm bảo quyền sở hữu nhà ở của người dân Việt Nam.

1. Quy định pháp luật Việt Nam về điều kiện mua nhà ở, nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại đối với cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài

Để có thể mua nhà ở hay nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại tại Việt Nam, pháp luật yêu cầu các chủ thể phải thuộc đối tượng được quyền sở hữu nhà ở và thỏa mãn điều kiện luật định để có thể thực hiện quyền này. Cụ thể như sau:

¹ Theo khoản 1 Điều 2 Luật Nhà ở năm 2023, nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ nhu cầu sinh hoạt của gia đình, cá nhân. Nhà ở được sử dụng vào mục đích để ở và mục đích không phải để ở mà pháp luật không cấm là nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp.

² Quyết định số 1334/QĐ-TTg ngày 10/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Đề án “*Phát huy nguồn lực của người Việt Nam ở nước ngoài phục vụ phát triển đất nước trong tình hình mới*”.

³ Luật Nhà ở năm 2023 có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.

Thứ nhất về đối tượng được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Như đã đề cập ở trên, Luật Nhà ở năm 2023 quy định các đối tượng được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam, bao gồm tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch; tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định tại khoản 1 Điều 17 của Luật này. So với Luật Nhà ở năm 2014⁴, các đối tượng được quyền sở hữu nhà ở theo Luật Nhà ở năm 2023 đã được quy định cụ thể hơn và phù hợp hơn với các luật liên quan hiện hành. Tuy nhiên, nhìn chung, luật Nhà ở năm 2023 và 2014 vẫn thống nhất một tinh thần chung, đó là cho phép cá nhân nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam, phù hợp với chính sách chung và nhất quán của Đảng và Nhà nước ta.

Vậy, như thế nào là cá nhân nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài?

Cá nhân nước ngoài theo quy định tại khoản 5 Điều 3 Luật Quốc tịch Việt Nam năm 2008 và khoản 1 Điều 3 Luật Nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam năm 2014 sửa đổi bổ sung năm 2019 và 2023 là công dân nước ngoài, người mang giấy tờ xác định quốc tịch nước ngoài và người không quốc tịch. Nói cách khác, đây là những cá nhân không có giấy tờ xác định quốc tịch Việt Nam.

Trong khi đó, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được định nghĩa tại khoản 3 và 4 Điều 3 Luật Quốc tịch Việt Nam là công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài. Trong đó, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài là người Việt Nam đã từng có quốc tịch Việt Nam mà khi sinh ra quốc tịch của họ được xác định theo nguyên tắc huyết thống và con, cháu của họ đang cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài.

Từ những quy định như trên, có thể hiểu rằng người Việt Nam định cư ở nước ngoài bao gồm (i) cá nhân vẫn còn mang giấy tờ xác định là công dân Việt Nam và (ii) là cá nhân có gốc Việt Nam do đã từng có quốc tịch Việt Nam theo nguyên tắc huyết thống, nhưng hiện giờ đang có quốc tịch nước ngoài hoặc không có quốc tịch (đây là trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài không còn quốc tịch Việt Nam). Trường hợp đối tượng (i) tham gia giao dịch về nhà ở sẽ được xem như công dân Việt Nam và do vậy sẽ áp dụng các điều kiện về giao dịch nhà ở tương tự như cá nhân trong nước. Trường hợp đối tượng (ii) tham gia giao dịch sẽ phải đáp ứng những điều kiện riêng được trình bày tiếp theo sau đây.

⁴ Khoản 1 Điều 8 Luật Nhà ở năm 2014: “Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam; đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có đủ điều kiện quy định tại Điều 160 của Luật này.”. Như vậy, so với quy định cũ, Luật Nhà ở năm 2023 đã quy định đối tượng được quyền sở hữu nhà ở thống nhất hơn với các văn bản pháp luật liên quan như Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Quốc tịch Việt Nam năm 2008.

Thứ hai về điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Luật Nhà ở năm 2023 ghi nhận người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài là đối tượng được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam và có quyền tham gia các giao dịch về nhà ở. Tuy nhiên, để được hưởng quyền, các đối tượng này phải đáp ứng một số điều kiện luật định như sau:

Một là, điều kiện về nhập cảnh hợp pháp vào Việt Nam.

Cá nhân nước ngoài phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam⁵ và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật (khoản 1 Điều 17, khoản 3 Điều 18 Luật Nhà ở năm 2023)

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam (khoản 2 Điều 8 Luật Nhà ở năm 2023). Ngoài ra, đối tượng này còn được sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai khi được phép nhập cảnh vào Việt Nam. Quy định mới này cùng với Luật Đất đai năm 2024 (Điều 4) đã đảm bảo tốt hơn quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tạo điều kiện cho họ gắn kết nhiều nhiều hơn với quê hương, từ đó thu hút đầu tư, phát triển đất nước. Đây cũng là chính sách rất nhân văn mà Đảng và Nhà nước ta đang hướng đến như đã thông tin ở trên.

Về giấy tờ chứng minh đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài không còn quốc tịch Việt Nam, pháp luật Việt Nam yêu cầu phải có hộ chiếu nước ngoài hoặc giấy tờ có giá trị đi lại quốc tế theo pháp luật về xuất nhập cảnh và giấy tờ xác nhận là người gốc Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch⁶.

Hai là điều kiện về năng lực hành vi dân sự.

Các chủ thể này phải có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam⁷ để thực hiện được giao dịch dân sự về nhà ở (Điều 161 Luật Nhà ở năm 2023)

Ba là giới hạn về khu vực được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở (bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ) trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam⁸. Hạn chế này cũng được áp dụng trong trường hợp cá nhân nước ngoài mua, thuê mua nhà của tổ chức, cá nhân nước ngoài

⁵ Cá nhân nước ngoài phải có hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu nhập cảnh vào Việt Nam hoặc giấy tờ pháp lý tương đương nhập cảnh vào Việt Nam tại thời điểm ký kết giao dịch về nhà ở quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở (khoản 3, Điều 3 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở)

⁶ Khoản 2, Điều 3 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

⁷ Khoản 2, Điều 20 Bộ luật Dân sự 2015 quy định người từ đủ mười tám tuổi trở lên và không thuộc các trường hợp người mất năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự.

⁸ Điều 4 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

đã sở hữu nhà ở theo quy định chung⁹. Tuy nhiên, quy định này không áp dụng đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Bốn là giới hạn về số lượng nhà ở.

Tương tự như giới hạn về khu vực nói trên, giới hạn về số lượng nhà ở cũng chỉ áp dụng cho cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Nói cách khác người Việt Nam định cư ở nước ngoài được hưởng các quyền khá tương tự như công dân Việt Nam sống trong nước nếu họ còn giữ giấy tờ chứng minh được quốc tịch Việt Nam hoặc xuất trình được giấy tờ chứng minh gốc Việt Nam.

Theo đó, cá nhân nước ngoài chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư, nếu là nhà ở riêng lẻ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề thì trên một khu vực có quy mô về dân số tương đương một phường¹⁰ chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 250 căn nhà¹¹.

Cụ thể, đối với một tòa nhà chung cư (kể cả nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp) thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tối đa 30% tổng số căn hộ có mục đích để ở của tòa nhà đó. Trường hợp tòa nhà chung cư có nhiều đơn nguyên hoặc nhiều khối nhà cùng chung khối để thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu tối đa 30% tổng số căn hộ có mục đích để ở của mỗi đơn nguyên, mỗi khối nhà. Đối với nhà ở riêng lẻ mà trên một khu vực có số dân tương đương một phường nếu chỉ có 01 dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu số lượng nhà ở không vượt quá 250 căn nhà. Trường hợp trên một khu vực có số dân tương đương một phường có từ 02 dự án đầu tư xây dựng nhà ở trở lên thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại tất cả các dự án nhưng không vượt quá 250 căn nhà¹².

Năm là về thời hạn sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Thời hạn sở hữu nhà ở hạn chế chỉ áp dụng cho cá nhân nước ngoài, trong khi người Việt Nam định cư ở nước ngoài dù là còn quốc tịch Việt Nam hay không còn quốc tịch Việt Nam thì vẫn được hưởng chế độ sở hữu nhà ở không xác định thời hạn như công dân Việt Nam cư trú trong nước.

Theo đó, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong các giao dịch hợp đồng mua bán, thuê mua, tặng cho nhận thừa kế nhà ở nhưng tối đa không quá 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

⁹ Điểm c khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở năm 2023.

¹⁰ Số dân được xác định tương đương một phường, không phân biệt cấp đơn vị hành chính làm cơ sở để xác định số lượng nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu theo quy định tại Điều 19 của Luật Nhà ở là 10.000 người theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (khoản 1 Điều 5 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở).

¹¹ Điều 19 Luật Nhà ở năm 2023.

¹² Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

sản khác gắn liền với đất¹³ và có thể được gia hạn thêm theo quy định của Chính phủ nếu có nhu cầu; thời hạn sở hữu nhà ở phải được ghi rõ trong Giấy chứng nhận¹⁴.

Trường hợp người nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được sở hữu nhà ở ổn định, lâu dài và có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam¹⁵. Quy định này thật sự phù hợp với nhu cầu con người trong bối cảnh quốc tế hóa mà Việt Nam đã và đang tham gia.

2. Nhận dạng một số hạn chế khi thực thi pháp luật từ thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh

Hiện tại trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh có rất nhiều chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở đã thực hiện giao dịch với người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhưng không còn quốc tịch Việt Nam. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy trong khi việc thực hiện giao dịch mua bán, nhận chuyển nhượng hợp đồng với người Việt Nam định cư ở nước ngoài được diễn ra bình thường, thuận lợi như với người Việt Nam trong nước, thì việc thực hiện giao dịch với người nước ngoài còn một vài bất cập.

2.1. Hạn chế trong việc xác định khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh

Như đã trình bày ở trên, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở với số lượng hạn chế trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam¹⁶. Quy định này không áp dụng đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Ngày 28/3/2018, bà W mang hộ chiếu Trung Quốc đã tiến hành ký kết hợp đồng mua bán căn hộ tại dự án có địa chỉ tại Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh¹⁷. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, mặc dù căn hộ đã được bàn giao đầy đủ nhưng bà W vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận, vì tại thời điểm ký kết và đến thời điểm hiện tại, dự án này vẫn chưa được cấp có thẩm quyền xác định có nằm trong khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh hay không¹⁸. Vấn đề này không chỉ diễn ra duy nhất ở dự án mà bà W tham gia mua mà còn ở rất nhiều dự án khác do trong thời gian qua Thành phố Hồ Chí Minh chưa ban hành danh mục các dự án nhà ở thương mại mà người nước ngoài được phép sở hữu¹⁹.

¹³ Sau đây gọi tắt là “Giấy chứng nhận”.

¹⁴ Điểm c khoản 2 Điều 20 Luật Nhà ở năm 2023.

¹⁵ Điểm c khoản 2 Điều 20 Luật Nhà ở năm 2023.

¹⁶ Điều 16 Luật Nhà ở năm 2023.

¹⁷ Hợp đồng Mua bán căn hộ số 12/2018... giữa CTCP Bất động sản A và bà W quốc tịch Trung Quốc ngày 28/3/2018.

¹⁸ Theo Công văn số 799/VPĐK-ĐK ngày 15/01/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh về việc cấp Giấy chứng nhận cho cá nhân và tổ chức nước ngoài mua căn hộ trong dự án Khu dân cư phức hợp tại phường Bình Trưng Tây, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh (dự án DI – giai đoạn 1).

¹⁹ Tại thời điểm này, Điều 75 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở năm 2014 có quy định rằng Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định cụ thể các khu vực cần bảo đảm an ninh, quốc phòng tại từng địa phương và có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để làm căn cứ chỉ đạo Sở Xây dựng xác định cụ thể danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở. Tuy nhiên, quy định còn khá chung chung, thiếu thời hạn cần

Theo quy định, các giao dịch mua nhà ở tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà người nước ngoài không thuộc diện được sở hữu thì đều không có giá trị pháp lý và không được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, trường hợp này bên bán nhà ở phải bồi thường thiệt hại cho bên mua nhà ở²⁰.

Tuy nhiên, ở tình huống này, bà W vẫn thuộc đối tượng được phép mua căn hộ theo quy định. Việc bà W chưa được cấp Giấy chứng nhận là do cơ quan có thẩm quyền chưa xác định được dự án có thuộc khu vực người nước ngoài được phép sở hữu nhà ở hay không, chứ vẫn chưa xác định được là lỗi của chủ đầu tư để yêu cầu bồi thường thiệt hại. Và như thế, quyền chủ sở hữu nhà ở của bà W vẫn đang bị “treo” vì chưa giải quyết được.

Trước thực tế đó, nhằm giải quyết bất cập trên, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở năm 2023 đã xác định rõ những khu vực nào là khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định tại khoản 1 Điều 16 của Luật Nhà ở năm 2023, đồng thời quy định rõ trách nhiệm của Bộ quốc phòng, Bộ công an trong việc xác định khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh từ đó làm căn cứ cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu với thời hạn cụ thể. Tuy nhiên, để quy định này thực sự hiệu quả cũng cần có thêm những yêu cầu cụ thể hơn mà chúng tôi sẽ trình bày tiếp theo ở phần kiến nghị.

2.2. Hạn chế về mục đích mua bán, chuyển nhượng lại nhà ở

Theo quy định tại Điều 20, Điều 21 Luật Nhà ở 2023, cá nhân nước ngoài đáp ứng điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định và được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì có các quyền được bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở²¹.

Nghị định số 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở năm 2014 nghiêm cấm người nước ngoài mua nhà ở để bán lại nhằm mục đích kinh doanh kiếm lời, nhưng lại không có hướng dẫn cụ thể²². Và hiện nay, quy định này lại không còn được nhắc đến ở Nghị định số 95/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật nhà ở năm 2023.

Theo khoản 21 Điều 4 Luật Doanh nghiệp năm 2020, kinh doanh là việc thực hiện liên tục một, một số hoặc tất cả công đoạn của quá trình từ đầu tư, sản xuất đến tiêu thụ

thiết và các chế tài, dẫn đến thực tế là nhiều tỉnh thành vẫn chưa có danh mục dự án nhà ở thương mại mà người nước ngoài được phép sở hữu.

²⁰ Khoản 5, Điều 79 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở năm 2014. Quy định này tiếp tục được kế thừa tại khoản 3 Điều 7 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở năm 2023.

²¹ Điểm d, khoản 1, Điều 10 của Luật Nhà ở 2014 được giữ nguyên nội dung quy định tại điểm d, khoản 1, Điều 10 của Luật Nhà ở 2023.

²² Khoản 8, Điều 79, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở năm 2014.

sản phẩm hoặc cung ứng dịch vụ trên thị trường nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận²³. Như vậy ở đây mục đích kinh doanh là mục đích tìm kiếm lợi nhuận của doanh nghiệp là tổ chức. Ngoài ra, mục đích tìm kiếm lợi nhuận còn được thực hiện thông qua hoạt động thương mại, được tìm thấy trong Luật Thương mại năm 2005: “*Hoạt động thương mại là hoạt động nhằm mục đích sinh lợi, bao gồm mua bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ, đầu tư, xúc tiến thương mại và các hoạt động nhằm mục đích sinh lợi khác*”²⁴. Theo đó, chủ thể thực hiện hoạt động thương mại là thương nhân bao gồm tổ chức kinh tế được thành lập hợp pháp, cá nhân hoạt động thương mại một cách độc lập, thường xuyên và có đăng ký kinh doanh²⁵.

Như vậy, liên quan đến cá nhân nước ngoài mua nhà để ở hay để bán lại vì mục đích kinh doanh rất khó kiểm soát nếu họ không thành lập doanh nghiệp hoặc không đăng ký kinh doanh. Đặc biệt với quy định cá nhân nước ngoài được mua tối đa 30% số lượng nhà ở trong khu dự án thì việc một cá nhân nước ngoài sở hữu nhiều nhà ở không vì mục đích để ở mà là bán lại để tìm kiếm lợi nhuận²⁶ là hoàn toàn có khả năng xảy ra, nhưng đang nằm ngoài phạm vi kiểm soát của pháp luật về nhà ở.

Điều này dẫn đến việc, thời gian qua tại Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở quyền của người nước ngoài thuộc đối tượng sở hữu nhà ở tại Việt Nam, chủ đầu tư và cơ quan công chứng dễ dàng chấp nhận công chứng việc bán nhà ở/ chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ người nước ngoài sang người nước ngoài hoặc sang công dân Việt Nam, như trường hợp Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ tại một dự án nhà ở thuộc Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện giữa ông Y quốc tịch Trung Quốc và ông C quốc tịch Thụy Sĩ và đã được Văn phòng Công chứng BT chứng nhận ngày 07/5/2024 là ví dụ điển hình²⁷.

Với nguồn lực vốn và tài chính dồi dào của cá nhân nước ngoài, một cá nhân có thể sở hữu rất nhiều nhà ở trong một dự án (dù vẫn nằm trong hạn mức tối đa 30%), để sau đó bán/ chuyển nhượng lại để tìm kiếm lợi nhuận cao hơn. Điều này có thể góp phần đẩy giá nhà ở lên cao, gây bất lợi cho việc thực hiện chính sách nhà ở cho người Việt Nam, cản trở việc thực hiện quyền hiến định của công dân Việt Nam trong việc tìm kiếm nhà ở với giá cả hợp lý.

²³ Quy định này nhằm giải thích cho mục tiêu của doanh nghiệp được thành lập theo Luật Doanh nghiệp năm 2020. Theo đó, doanh nghiệp là tổ chức có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch, được thành lập hoặc đăng ký thành lập theo quy định của pháp luật nhằm mục đích kinh doanh.

²⁴ Khoản 1 Điều 3 Luật Thương mại năm 2005.

²⁵ Khoản 1 Điều 6 Luật Thương mại năm 2005.

²⁶ Theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Nhà ở năm 2023, *Nhà ở* là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ nhu cầu sinh hoạt của gia đình, cá nhân. Nhà ở được sử dụng vào mục đích để ở và mục đích không phải để ở mà pháp luật không cấm là nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp. Theo nghĩa này, việc một cá nhân sở hữu quá nhiều nhà ở sẽ khó tương thích với mục tiêu để ở như Luật đã đề cập.

²⁷ Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Y quốc tịch Trung Quốc và ông C quốc tịch Thụy Sĩ đã được ký kết và công chứng tại Văn phòng công chứng BT ngày 08/5/2024.

3. Kết luận và kiến nghị

Qua phân tích quy định pháp luật Việt Nam về điều kiện tham gia giao dịch mua nhà ở đối với người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài từ thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh có thể thấy nhu cầu mua nhà ở của nhóm đối tượng này tại Việt Nam nói chung và Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng là rất lớn và tiềm năng phát triển thêm còn rất cao. Tuy nhiên, để tạo điều kiện và tháo gỡ khó khăn cho cả chủ đầu tư lẫn người mua từ đó gia tăng thu hút đầu tư nước ngoài, cũng như đảm bảo quyền sở hữu nhà ở của người dân Việt Nam, pháp luật Việt Nam cần làm rõ thêm một số vấn đề về khu vực đảm bảo quốc phòng, an ninh; hay số lượng nhà ở tối đa của một cá nhân nước ngoài. Theo đó, nhóm tác giả đề xuất một số kiến nghị như sau:

Thứ nhất, đối với việc xác định dự án đầu tư xây dựng nhà ở có nằm trong danh mục khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Đề xuất bổ sung thêm vào Nghị định số 95/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật nhà ở năm 2023 quy định cụ thể hơn về chế tài áp dụng cho các cơ quan có thẩm quyền trong việc chậm xác định khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh nhằm tăng tính răn đe và ràng buộc trách nhiệm của cơ quan chức năng trong triển khai thực hiện quy định pháp luật. Đó có thể là chế tài dân sự (bồi thường thiệt hại cho chủ đầu tư hoặc người mua), chế tài hành chính hoặc chế tài kỷ luật đối với cơ quan, cá nhân có thẩm quyền.

Ngoài ra, cần quy định thêm trong hợp đồng mua bán nhà ở theo mẫu²⁸ nội dung về dự án có nằm trong danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu, để người mua có thể tiếp cận thông tin một cách dễ dàng hơn, từ đó hạn chế các rủi ro phát sinh cho đối tượng này nhằm thu hút đầu tư nước ngoài vào Việt Nam trong lĩnh vực bất động sản nói riêng và các ngành nghề khác nói chung khi cá nhân người nước ngoài sinh sống và làm việc tại Việt Nam được đảm bảo quyền sở hữu nhà ở²⁹. Việc bổ sung này là cần thiết vì cá nhân nước ngoài có khó khăn nhất định trong việc tiếp cận thông tin và luật pháp của Việt Nam.

Thứ hai, quy định về mục đích kinh doanh kiếm lời đối với hành vi bán lại nhà đã mua.

Đề xuất bổ sung thêm vào Nghị định số 95/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật nhà ở năm 2023 về giới hạn tối đa số lượng nhà ở đối với một cá nhân nước ngoài tại Việt Nam, do quy định hiện nay của luật chỉ dừng lại ở số lượng tối đa 30% trên tổng số các cá nhân nước ngoài nói chung, điều này có thể dẫn đến một cá nhân nước ngoài mua quá nhiều nhà ở nhằm mục đích để bán lại, để không ảnh hưởng đến thị trường nhà ở nói chung và quyền tiếp cận nhà ở với giá cả hợp lý của công dân Việt Nam nói riêng.

²⁸ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo mẫu buộc phải đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ ngày 07/2024/QĐ-TTg ngày 20 tháng 6 năm 2024.

²⁹ Hiện tại, Điều 4 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP chỉ dừng lại ở việc giao nhiệm vụ xác định khu vực cần đảm bảo an ninh, quốc phòng nhưng chưa hướng dẫn cụ thể quy trình, thủ tục từ phía chủ đầu tư, người mua nhà cũng như chế tài cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015.
- Hồ sơ chuyên nhượng hợp đồng mua bán căn hộ thực hiện giữa ông Y quốc tịch Trung Quốc và ông C quốc tịch Thụy Sĩ.
- Hợp đồng mua bán căn hộ ký kết giữa CTCP Bất động sản A và Bà W quốc tịch Trung Quốc.
- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020.
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 28 tháng 11 năm 2023.
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13, đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014.
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 27 tháng 11 năm 2023.
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014.
- Luật Nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam số 47/2014/QH13, đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 16 tháng 6 năm 2014.
- Luật Quốc tịch Việt Nam số 24/2008/QH12, đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XII, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 13 tháng 11 năm 2008.
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam số 51/2019/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2019.
- Luật Thương mại số 36/2005/QH11, đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 14 tháng 6 năm 2005.
- Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng, hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

QUYỀN MUA, SỞ HỮU VÀ SỬ DỤNG HỢP PHÁP BẤT ĐỘNG SẢN CỦA NGƯỜI GỐC VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI

Đặng Phước Thông*
Nguyễn Đăng Long**
Phan Đặng Hiếu Thuận***

TÓM TẮT

Bài viết này tìm phân tích các quy định trong Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023 về các dạng bất động sản và các điều kiện chung, điều kiện cụ thể mà người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài cần phải đáp ứng về quyền được mua, sở hữu và sử dụng hợp pháp các dạng bất động sản ở Việt Nam.

Từ khóa: người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, quyền sở hữu, bất động sản

ABSTRACT

This article analyzes the regulations in the Land Law 2024 and the Housing Law 2023 on types of real estate and the general and specific conditions that people of Vietnamese origin residing abroad need to meet. regarding the right to legally buy, own and use all types of real estate in Vietnam.

Keywords: people of Vietnamese origin residing abroad, ownership rights, real estate

Đặt vấn đề

Hiện nay, Luật Đất đai (LDD) năm 2024, Luật Nhà ở (LNO) năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản (LKDBDS) năm 2023 đã chỉnh sửa quy định theo hướng: đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài có quốc tịch Việt Nam là công dân Việt Nam thì có “đầy đủ” các quyền liên quan đến đất đai (không chỉ riêng quyền đối với đất ở) như công dân Việt Nam ở trong nước (cá nhân trong nước) và giữ chính sách như pháp luật hiện hành đối với người “gốc” Việt Nam định cư ở nước ngoài (Ủy ban thường vụ Quốc hội, 2024). Trong phần nội dung này tác giả chỉ nghiên cứu quyền được mua, sở hữu và sử dụng hợp pháp BĐS (BDS) tại Việt Nam của đối tượng Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, với tình trạng pháp lý là người không là công dân Việt Nam, để phân biệt với “Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam”. Cụ thể là, nhóm tác giả tìm hiểu các quy định trong LDD năm 2024, LNO năm 2023 về các

* ThS. Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh. Email: dpthong@hcmulaw.edu.vn; SĐT: 0935756657

** ThS. Giảng viên, Trường Đại học Mở TP. Hồ Chí Minh. Email: long.nd@ou.edu.vn; SĐT: 0917103000

*** ThS. Giảng viên, Trường Đại học Mở TP. Hồ Chí Minh. Email: thuan.pdh@ou.edu.vn; SĐT: 0909349229

dạng BĐS và các điều kiện chung, điều kiện cụ thể mà người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài cần phải đáp ứng quyền được mua, sở hữu và sử dụng hợp pháp các BĐS ở Việt Nam.

1. Đáp ứng điều kiện chung về nhân thân để có quyền mua và sở hữu bất động sản tại Việt Nam

Tại Điều 2 Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 3/6/2008 của Quốc hội quy định về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu BĐS ở tại Việt Nam, có quy định 04 đối tượng “cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam” theo hướng liệt kê dựa trên mục đích mà cá nhân đó có được để thụ hưởng chính sách mua và sở hữu BĐS ở Việt Nam. Tuy nhiên, việc liệt kê dẫn đến thiếu công bằng về đối tượng tiếp cận đất đai và BĐS khác, khi cá nhân người nước ngoài được Luật Quốc tịch Việt Nam năm 2008 phân loại dựa trên tiêu chí nhân thân, lấy các yếu tố người Việt ở nước ngoài có quốc tịch Việt Nam, được phép nhập cảnh vào Việt Nam và người gốc Việt định cư ở nước ngoài (thường gọi là kiều bào) để phân biệt với người có quốc tịch nước ngoài. Do đó, việc kết cấu lại đối tượng được quyền mua và sở hữu nhà ở Việt Nam là xu hướng lập pháp cần thiết, đáp ứng lòng mong mỏi của kiều bào nước ngoài hồi hương và đóng góp vào nền kinh tế cho quê hương.

Trong LDD năm 2024 đã chỉnh sửa, thay cụm từ “người Việt Nam định cư ở nước ngoài” bằng cụm từ “người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài” là thuật ngữ được sử dụng trong Luật Quốc tịch Việt Nam (Báo cáo số 724/BC-UBTVQH15, 2024). Theo đó, liên quan đến quyền mua và sở hữu BĐS thì tại điểm c khoản 6 Điều 4 LDD năm 2024 quy định các điều kiện nhân thân như: “người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ); đang sử dụng đất ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận (GCN) QSDĐ, quyền sở hữu (QSH) tài sản gắn liền với đất ..., bao gồm: ...; 6. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài...”; Đồng thời điểm c và h khoản 1 Điều 28 LDD năm 2024 quy định “Người nhận QSDĐ được quy định như sau: ... c) ..., người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được nhận chuyển nhượng QSDĐ trong khu ...; h) Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được mua, thuê mua nhà ở gắn liền với QSDĐ ở, nhận QSDĐ ở trong dự án phát triển nhà ở;”

Còn trong LNO năm 2023, thì tại điểm b và c khoản 1 Điều 8 quy định “Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm: “b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch; c) ..., cá nhân nước ngoài theo quy định tại khoản 1 Điều 17 của Luật này.”; và tại điểm b và c khoản 2 Điều 8 LNO năm 2023 quy định “Điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm: b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được sở hữu nhà ở gắn với QSDĐ ở theo quy định của pháp luật về đất đai; c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở thông qua các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật này.”

Như vậy, với các quy định nêu trên cho thấy, có 02 điều kiện về nhân thân mà cá nhân nước ngoài không có quốc tịch Việt Nam phải đáp ứng để mua và sở hữu BĐS tại Việt Nam theo pháp luật mới là: (i) *điều kiện cần*, phải là chủ thể từng có quốc tịch Việt Nam mà khi sinh ra quốc tịch của họ được xác định theo nguyên tắc huyết thống và con, cháu của họ đang cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài (khoản 4 Điều 3 Luật Quốc tịch Việt Nam năm 2008; khoản 6 Điều 4 LDD năm 2024; Điểm b khoản 1 Điều 8 LNO năm 2023). (ii) *điều kiện đủ*, phải là chủ thể được phép nhập cảnh vào Việt Nam (điểm c và điểm h khoản 1 Điều 28 LDD năm 2024; điểm b khoản 2 Điều 8 và điểm c khoản 1 Điều 17 LNO).

2. Đáp ứng điều kiện cụ thể về nội dung và hình thức nhận quyền sở hữu, sử dụng các dạng bất động sản.

2.1. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tự do

Tiêu chí quan trọng nhất phải đáp ứng là khu vực được pháp luật cho phép mà người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được được nhận chuyển nhượng QSDĐ. Cụ thể là tại điểm c khoản 1 Điều 28 LDD năm 2024 quy định các khu vực được pháp luật đất đai mới cho phép nhận chuyển nhượng QSDĐ có ba khu vực “*khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao*” tương ứng với quyền và nghĩa vụ của người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất trong khu này theo Điều 43 LDD năm 2024 như sau: “1. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận chuyển nhượng QSDĐ trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 33 của Luật này. 2. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, ... thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Trường hợp trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, trả tiền thuê lại đất một lần cho cả thời gian thuê lại thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 33 của Luật này; b) Trường hợp trả tiền thuê đất, thuê lại đất hằng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 34 của Luật này.”

Như vậy, thực chất việc nhận chuyển nhượng QSDĐ của người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài không hoàn toàn được thực hiện một cách tự do đối với bất kỳ loại đất nào ở Việt Nam mà chỉ ở trong phạm vi 03 khu vực nêu trên. Đồng thời việc nhận chuyển nhượng QSDĐ cũng phải từ việc nhà nước trao QSDĐ qua hình thức “*Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*” mà không được thực hiện dưới hình thức tự do nhận chuyển nhượng QSDĐ lâu dài từ cá nhân trong nước. Đây là một phạm trù của việc hạn chế tiếp cận đất đai. Do đó, để Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng có thể thực hiện được việc nhận chuyển nhượng QSDĐ ở các khu vực nêu trên đòi hỏi Chính phủ phải ban hành trình tự, thủ tục cụ thể, phù hợp với trách nhiệm mà khoản 3 Điều 28 LDD năm 2024 đã quy định: “*Đối với khu vực hạn chế tiếp cận đất đai thì việc nhận QSDĐ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thực hiện theo trình tự, thủ tục do Chính phủ quy định*”.

2.2. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được nhận chuyển nhượng bất động sản dùng vào mục đích để ở

2.2.1. Tiêu chí về loại bất động sản được nhận chuyển nhượng phải là nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc loại đất có mục đích để ở

Cụ thể tại điểm h khoản 1 Điều 28 LĐĐ năm 2024 quy định “1. Người nhận QSDĐ được quy định như sau: ... h) Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được mua, thuê mua nhà ở gắn liền với QSDĐ ở, nhận QSDĐ ở trong dự án phát triển nhà ở;” Đồng thời, khoản 1 Điều 44 LĐĐ năm 2024 cũng ghi nhận rõ “1. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được sở hữu nhà ở gắn liền với QSDĐ ở tại Việt Nam; có QSDĐ ở do nhận chuyển nhượng QSDĐ ở trong các dự án phát triển nhà ở.” Với các quy định này cho thấy người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài không chỉ có quyền mua, quyền thuê mua BĐS, mà còn có quyền nhận chuyển nhượng QSDĐ ở dùng vào mục đích để ở.

Quy định tại điểm h khoản 1 Điều 28 LĐĐ năm 2024 đã mở rộng hơn không chỉ là QSH “căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại” mà còn được quyền mua, thuê mua BĐS dùng vào mục đích để ở, ở cả 2 dạng là QSH “nhà ở gắn liền với QSDĐ ở” và quyền sử dụng “đất ở”, đều nằm “trong dự án phát triển nhà ở”. Sự đổi mới này là đã bao hàm dạng BĐS là “căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại”. Bởi vì, chúng đều có chung đặc tính là QSH gắn liền với QSDĐ, biểu hiện rõ nét nhất là quy định về QSH căn hộ chung cư là gắn liền với QSDĐ được chia theo tỉ lệ, nên dạng BĐS này là một dạng của loại hình “nhà ở gắn liền với QSDĐ ở” (Đặng Phước Thông, 2020).

Có một điểm đặt biệt lưu ý là vì các BĐS để ở này có đặc tính là gắn liền với QSDĐ ở, mà việc có QSDĐ và thực hiện QSDĐ đều dưới cơ chế bắt buộc đăng ký để Nhà nước thống nhất quản lý và bảo đảm an ninh về đất đai, nên Ủy ban thường vụ Quốc hội (UBTVQH) đề nghị Quốc hội cho chỉnh lý quy định tại điểm b khoản 2 Điều 8 LNO năm 2023 theo hướng dẫn chiếu đến LĐĐ để bảo đảm tính thống nhất, quy định như sau: “Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được sở hữu nhà ở gắn với QSDĐ ở theo quy định của pháp luật về đất đai” (Báo cáo số 661/BC-UBTVQH15, 2023)

Trên thực tế, đã có nhiều người nước ngoài đến Việt Nam để làm việc, kết hôn, và thậm chí đã học tiếng Việt để lưu trú cộng cư lâu dài ở Việt Nam. Họ cũng đã bỏ tiền ra để mua căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất ở để lưu trú lâu dài trên lãnh thổ Việt Nam. Tuy nhiên, ngay cả bản thân họ cũng chưa nắm rõ được các quyền và nghĩa vụ của họ thế nào khi đã đầu tư để được sở hữu các BĐS đó. Chính vì thế, tại khoản 2 Điều 44 LĐĐ năm 2024 đã dành hẳn một khoản để quy định Quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất ở của người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam khi đã hoàn thành việc mua BĐS để ở nêu trên.

Như vậy, không phải loại đất nào hoặc công trình BĐS trên đất gắn liền với QSDĐ nào mà người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đáp ứng điều kiện về nhân thân là có thể tiếp cận và mua được, mà chỉ có 02 dạng BĐS mà họ có thể tiếp cận để thực hiện quyền mua là loại đất có mục đích để ở và loại nhà ở gắn liền với QSDĐ ở. Tuy nhiên, để khoanh vùng BĐS có mục đích để ở mà người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài có thể mua thì pháp luật có sự giới hạn trong phạm vi khu vực “*trong dự án phát triển nhà ở*”, nên ngoài khu vực này họ không thể dự do tiếp cận để mua.

2.2.2. Tiêu chí về khu vực trong dự án phát triển nhà ở là điều kiện tối quan trọng quyết định đến việc được nhận chuyển nhượng bất động sản dùng vào mục đích để ở

Công tác “phát triển nhà ở” được thực hiện cho nhiều dạng dự án khác nhau như: nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân; nhà ở xã hội; cho lực lượng vũ trang nhân dân; theo dự án; phục vụ tái định cư. Theo đó, đối với “*dự án phát triển nhà ở*” thuộc vào công tác phát triển nhà ở theo dự án được khoản 4, khoản 5 Điều 5 LNO năm 2023 điều chỉnh. Quy định này là căn cứ để địa phương xác định các khu vực phải phát triển nhà ở theo dự án hoặc không theo dự án và định hướng quy hoạch phát triển đô thị. Việc xác định rõ trong Luật khu vực nội thị của đô thị đặc biệt, tại các khu vực của đô thị loại I, loại II, loại III chỉ cho thực hiện phát triển nhà ở theo dự án nhằm tránh tình trạng lạm dụng phân lô bán nền thiếu chặt chẽ, không theo quy hoạch, không bảo đảm phòng cháy, chữa cháy, cấp điện, cấp nước... như thực tế đã xảy ra tại nhiều nơi thời gian qua (Báo cáo số 661/BC-UBTVQH15, 2023). Lý do của việc chỉ quy định phát triển nhà chung cư tại đô thị loại I, là vì thực tiễn cho thấy “*Một số địa phương mặc dù là đô thị loại II, loại III (thậm chí là đô thị loại I như Hải Phòng, Cần Thơ, Quảng Ninh) nhưng trên địa bàn còn quỹ đất dồi dào, giá đất nền thấp, người dân chưa có thói quen ở nhà chung cư...*”, do đó, nếu quy định tập trung phát triển nhà chung cư tại đô thị loại II sẽ không phù hợp với tình hình thực tiễn mà nên để các địa phương chủ động cân đối, định hướng (Báo cáo tổng kết thi hành Luật Nhà ở năm 2014 và định hướng sửa đổi Luật Nhà ở). Vì vậy, khoản 4 Điều 5 LNO năm 2023 chỉ ghi nhận “*đô thị loại I, tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt*” là khu vực mà người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nên chú ý tìm mua.

Bên cạnh đó, Điều 16 LNO năm 2023 cũng quy định “1. ..., cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 17 của Luật này, trừ dự án thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam. 2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm thông báo các khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định và công bố công khai” So sánh, quy định tại khoản 1 Điều 44 LDD năm 2024 ghi nhận Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài “*được sở hữu nhà ở gắn liền với QSDĐ ở tại Việt Nam; có QSDĐ ở do nhận chuyển QSDĐ ở trong các dự án phát triển nhà ở*”, với quy định ở khoản 1 Điều 16 LNO năm 2023 “*cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở*”, cho thấy tồn tại những điểm vướng mắc như sau:

(i) ở Điều 44 LDD năm 2024 quy định được nhận “*chuyển QSDĐ ở*” trong khi Điều 16 LNO năm 2023 quy định không ghi nhận vấn đề này mà chỉ ghi nhận “*được sở hữu nhà ở*”. Việc sở hữu nhà ở tại Việt Nam có thể là sở hữu nhà ở gắn liền với QSDĐ và sở hữu nhà ở không gắn với QSDĐ, và đồng thời nhà ở là một dạng công trình trên đất có tính chất kết cấu kiên cố và hình thành trên cơ sở các tiêu chuẩn xây dựng do pháp luật quy định, do đó nhà ở là dạng BĐS rất khác với đất ở. Chính vì thế việc thiếu nhất quán giữa 2 quy định nói trên trong cùng một Luật sẽ dẫn đến cách hiểu và áp dụng thiếu thống nhất, mà đặt biệt là vấn đề được nhận “*chuyển QSDĐ ở*” của người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài khi có đủ điều kiện về nhân thân và đáp ứng tiêu chí mua trong khu vực luật định.

Tuy nhiên, theo cách giải thích của UBTVQH về vấn đề này thì LNO chỉ nên tập trung quy định về nhà ở, trong đó có sở hữu về nhà ở của các tổ chức, cá nhân; vấn đề liên quan đến đất ở, QSDĐ ở sẽ do LDD điều chỉnh, do đó Điều 16, 17, 18 LNO năm 2023 quy định theo hướng chỉ tập trung quy định về QSH nhà ở. Việc quy định về QSDĐ trong các trường hợp nêu trên sẽ do LDD điều chỉnh. Quy định này cũng bảo đảm đồng bộ với nội dung tại khoản 1 Điều 13 của LKDBĐS năm 2023 là: “1. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng phải gắn với QSDĐ, trừ trường hợp LDD, LNO có quy định khác.” Đồng thời Theo UBTVQH thì các điều 8, 10, 11, 20, 21, 161 của LNO năm 2023 đã dẫn chiếu thực hiện theo quy định của LDD về QSH nhà ở gắn liền với QSDĐ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài (bao gồm người còn giữ quốc tịch Việt Nam và người gốc Việt Nam không có quốc tịch Việt Nam) (Báo cáo tóm tắt của UBTVQH, 2023), và tại điểm b khoản 2 Điều 8 của LNO năm 2023 quy định: “*Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được sở hữu nhà ở gắn với QSDĐ ở theo quy định của pháp luật về đất đai*”, theo hướng dẫn chiếu đến LDD Để bảo đảm tính thống nhất (Báo cáo số 661, 2023).

(ii) Điều 16 LNO năm 2023 mặc dù quy định hướng đến sở hữu nhà ở, và vấn đề về quy QSDĐ thì được dẫn chiếu áp dụng LDD năm 2024 như đã nêu ở trên, nhưng quan hệ về sở hữu nhà ở quy định tại Điều 16 lại chưa bóc tách được dạng nhà ở có gắn liền và không gắn liền với QSDĐ dưới loại hình căn hộ chung cư. Theo đó khoản 2 Điều 17 LNO năm 2023 quy định “2. ..., cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều này được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, bao gồm cả căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ...”. Bản chất chủ thể có QSH nhà ở dưới dạng căn hộ chung cư là dạng QSH hỗn hợp căn hộ chung cư, và quyền này mang đặc tính QSH căn hộ gắn liền với QSDĐ được chia tỉ lệ theo phần (Đặng Phước Thông, *tlđđ*, tr. 37, 38, 39). Do đó, việc điều chỉnh dạng BĐS này trong LNO năm 2023 có vẻ như là có sự mâu thuẫn với cách giải thích của UBTVQH.

(ii) ở Điều 44 LDD năm 2024 quy định khu vực được mua là “*trong dự án phát triển nhà ở*” trong khi Điều 16 LNO năm 2023 quy định ghi nhận khi vực được mua là “*trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở*” và khu vực không được mua là “*dự án thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh*”. Vấn đề đặt ra là “*dự án phát triển nhà ở*” với “*dự*

án đầu tư xây dựng nhà ở” có cùng một cách hiểu hay không? Xét về mặt khái niệm thì khoản 15 Điều 2 LNO năm 2023 khái niệm “Phát triển nhà ở là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại hoặc cải tạo nhà ở làm tăng diện tích nhà ở”, trong khi đó, khoản 12 LNO năm 2023 khái niệm “Dự án đầu tư xây dựng nhà ở là *tập hợp đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn* để tiến hành hoạt động xây dựng mới, xây dựng lại, cải tạo hoặc sửa chữa nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở trên một địa điểm nhất định trong thời hạn và chi phí xác định.” Như vậy trong bối cảnh khái niệm đã được nêu tại Điều 2 LNO năm 2023 thì nhóm tác giả cho rằng quy định khu vực được mua theo Điều 44 LDD năm 2024 có nội hàm chính xác hơn so với quy định khu vực được mua theo Điều 16 LNO năm 2023, vì yếu tố khu vực mua BĐS để ở cho người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài không hướng đến vấn đề “*tập hợp đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn*” mà hướng đến tính chất về tiêu chí xếp loại đô thị để được mua theo 4, khoản 5 Điều 5 LNO năm 2023.

2.2.3. Tiêu chí về về thời hạn sở hữu 50 năm và được gia hạn một lần không quá 50 năm và nếu quá thời hạn được sở hữu mà không bán, tặng cho thì nhà ở đó thuộc tài sản công

Theo điểm c và đ khoản 2 Điều 20 LNO năm 2023 quy định quyền của chủ sở hữu nhà ở là cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì “2. ...có quyền của chủ sở hữu đối với nhà ở như công dân Việt Nam nhưng phải tuân thủ các quy định sau đây: c) Đối với cá nhân nước ngoài thì được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong giao dịch mua bán, thuê mua, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở *nhưng không quá 50 năm*, kể từ ngày được cấp GCN và *được gia hạn một lần với thời hạn không quá 50 năm* nếu có nhu cầu; thời hạn sở hữu nhà ở phải được ghi rõ trong GCN. Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam đang sinh sống tại Việt Nam thì được sở hữu nhà ở và có quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam. Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được sở hữu nhà ở và có quyền của chủ sở hữu nhà ở như người Việt Nam định cư ở nước ngoài; đ) Trước khi hết thời hạn sở hữu nhà ở theo quy định của Luật này, chủ sở hữu có thể trực tiếp hoặc ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện quyền tặng cho hoặc bán nhà ở này cho đối tượng thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; *nếu quá thời hạn được sở hữu nhà ở mà chủ sở hữu không bán, tặng cho thì nhà ở đó thuộc tài sản công.*”

Quy định này có điểm mới là trước đây khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 19/2008/QH12 và điểm c Điều 161 LDD năm 2013 cũng quy định tương tự về thời hạn sở hữu và có quy định thêm quyền “có thể được gia hạn thêm theo quy định của Chính phủ nếu có nhu cầu”. Nhưng, có ý kiến cho rằng cần có quy định thời gian gia hạn tối đa để cá nhân nước ngoài có thể được sở hữu nhà ở lâu dài như công dân Việt Nam. Do đó, UBTVQH đã tiếp thu ý kiến nêu trên và bổ sung việc gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở một lần tối đa là 50 năm để bảo đảm chặt chẽ (Báo cáo số 661, 2023).

Kết luận và kiến nghị

Điểm đáng lưu ý là khi người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài muốn mua BĐS ở Việt Nam dùng vào các mục đích để ở, để sở hữu, và sử dụng thì phải tuân thủ điều kiện tiên quyết là được nhập cảnh vào Việt Nam, và tuân thủ các điều kiện cụ thể trong tiếp cận mua QSDĐ và mua QSH nhà ở, vì chúng có hai khung pháp lý tương ứng với bộ tiêu chuẩn về điều kiện để tiếp cận khác nhau.

Tuy nhiên trong tiêu chí về khu vực trong dự án phát triển nhà ở thì tại khoản 1 Điều 16 LNO năm 2023 chưa phù hợp với Điều 44 LDD năm 2024 và Điều 2 LNO năm 2023. Do đó, **nhóm tác giả kiến nghị** khoản 1 Điều 16 LNO năm 2023 nên sửa đổi thành “1. ..., cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở, căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 17 của Luật này, trừ dự án thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam.”. Việc sửa đổi theo hướng cũng phù hợp với định hướng trước đây Nghị quyết số 19/2008/QH12 và cũng là mang đặc tính tách rõ với các dạng căn hộ không có mục đích sở hữu để ở mà để dùng vào mục đích kinh doanh, dễ dàng áp dụng trên thực tế.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Quốc hội. (2008). Luật Quốc tịch Việt Nam năm 2008.
- Quốc hội. (2024). Luật Đất đai năm 2024.
- Quốc hội. (2023). Luật Nhà ở năm 2023.
- Quốc hội. (2023). Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.
- Quốc hội. (2008). Nghị quyết của Quốc hội số 19/2008/QH12 ngày 03/6/2008 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
- Đặng Phước Thông (2020). “Đăng ký quyền sở hữu căn hộ chung cư theo yêu cầu và một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật”, *Tạp chí Khoa học pháp lý Việt Nam*, số 03 (133), 2020.
- Ủy ban thường vụ Quốc hội (2023). Báo cáo số 661/BC-UBTVQH15 ngày 22/10/2023 của UBTVQH về giải trình, tiếp thu, chỉnh lý dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).
- Ủy ban thường vụ Quốc hội (2023). Báo cáo tóm tắt của UBTVQH ngày 25/11/2023 của UBTVQH về giải trình, tiếp thu, chỉnh lý dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), Mục 3, Phần 6.
- Ủy ban thường vụ Quốc hội (2023). *Báo cáo tổng kết thi hành Luật Nhà ở năm 2014 và định hướng sửa đổi Luật Nhà ở*.
- Ủy ban thường vụ Quốc hội (2024). *Báo cáo số 724/BC-UBTVQH15 về Giải trình, tiếp thu, chỉnh lý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)*, ngày 14/01/2024.

BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN TRONG HỢP ĐỒNG MUA BÁN CÓ ĐỐI TƯỢNG LÀ NHÀ Ở XÃ HỘI

Đào Thị Diệu Thương*

TÓM TẮT

Chính sách nhà ở xã hội là một trong các chính sách sinh ra để đáp ứng nhu cầu nhà giá rẻ cho những chủ thể thuộc đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Do đó, không như các hợp đồng mua bán bất động sản thông thường, đối tượng để trở thành bên mua trong hợp đồng mua bán nhà ở xã hội phải thuộc đối tượng thoả mãn những điều kiện nhất định. Vấn đề này hiện nay đang được điều chỉnh bởi Luật Nhà ở năm 2014 (hết hiệu lực ngày 01/8/2024 và thay thế bởi Luật Nhà ở năm 2023). Bài viết này sẽ đề cập tới các quy định của Luật Nhà ở năm 2023 về đối tượng được hưởng chính sách mua nhà ở xã hội, từ đó đưa ra các giải pháp kiến nghị hoàn thiện pháp luật về vấn đề này.

Từ khoá: bên mua bất động sản, hợp đồng mua bán, nhà ở xã hội

ABSTRACT

Social housing policy is one of the policies created to meet the need for affordable housing for subjects eligible for social housing support policies. Therefore, unlike normal real estate sales contracts, the subject to become the buyer in a social housing contract must satisfy certain conditions. This issue is currently being regulated by the 2014 Housing Law (expiring on August 1, 2024 and replaced by the 2023 Housing Law). This article will mention the regulations of the 2023 Housing Law on beneficiaries of social housing purchasing policies, thereby offering solutions and recommendations to improve the law on this issue.

Keywords: real estate buyers, sales contracts, social housing

Đặt vấn đề

Nhà ở xã hội là loại hình nhà ở đặc biệt được Nhà nước hỗ trợ cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở theo quy định của pháp luật được bán với giá rẻ hơn so với giá thị trường. Loại hình nhà này có ý nghĩa quan trọng trong việc hỗ trợ nơi ở cho người dân sinh sống và làm việc tại các đô thị ở Việt Nam. Thực tế hiện nay nhu cầu về nhà ở xã hội ở Việt Nam là rất cao, số lượng nhà ở xã hội không đáp ứng đủ. Để được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật Việt Nam, cá nhân, tổ chức

* ThS. Khoa Luật, Trường ĐH Sài Gòn. Email: dtdthuong@sgu.edu.vn. SĐT: 0976659205

cần phải đáp ứng những điều kiện nhất định. Cụ thể, cá nhân, tổ chức phải thuộc đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội và phải đảm bảo các điều kiện bắt buộc theo quy định của pháp luật thì mới có thể trở thành bên mua bất động sản là nhà ở xã hội. Tuy nhiên, quy định này trên thực tế hiện nay còn xảy ra nhiều bất cập. Bên cạnh đó, còn rất nhiều quy định về chính sách tín dụng, giá mua vẫn còn nhiều hạn chế làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người mua bất động sản. Để làm rõ hơn vấn đề này, chúng ta cùng tìm hiểu những nội dung sau đây:

1. Khái quát chung quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi của bên mua bất động sản trong hợp đồng mua bán có đối tượng là nhà ở xã hội

1.1. Đối tượng và điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở

Do sự đặc thù của chính sách nhà ở xã hội nên không phải chủ thể nào cũng có thể trở thành bên mua bất động sản trong hợp đồng mua bán có đối tượng là nhà ở xã hội nên bài viết sẽ đề cập đến nội dung về đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

Theo quy định tại Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 thì đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội bao gồm các chủ thể sau đây:

Thứ nhất, người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng.

Thứ hai, các hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị hoặc nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.

Thứ ba, nhóm người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

Thứ tư, các nhóm chủ thể là công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp; sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác; cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

Thứ năm, đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ.

Thứ sáu, hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

Thứ bảy, học sinh, sinh viên đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; học sinh trường dân tộc nội trú công lập.

Thứ tám, các doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp.

Như vậy, so với Luật Nhà ở năm 2014 thì một đối tượng được bổ sung đó là doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp. Có thể thấy, pháp luật

nhà ở tại Việt Nam đã mở rộng các đối tượng được hưởng chính sách xã hội, nhóm chủ thể cần nhận được sự hỗ trợ của Nhà nước về nhà ở.

Các đối tượng trên muốn được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội còn phải thoả mãn các điều kiện được quy định trong Luật Nhà ở năm 2023 thì mới có thể trở thành người mua bất động sản trong hợp đồng mua bán có đối tượng là nhà ở xã hội. Các điều kiện này được quy định tại Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 với các điều kiện cụ thể sau đây:

Thứ nhất, điều kiện về nhà ở: với các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023 để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó, chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án nhà ở xã hội nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu; trường hợp thuộc đối tượng quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở năm 2023 thì phải không đang ở nhà ở công vụ;

Thứ hai, điều kiện về thu nhập: đối tượng quy định tại các khoản 5, 6, 7 và 8 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023 để được mua nhà ở xã hội thì phải đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định của Chính phủ; đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023 thì phải thuộc trường hợp hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo quy định của Chính phủ.

Ngoài ra, trường hợp đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023 được mua nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật Nhà ở năm 2023 thì phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây: điều kiện về nhà ở quy định tại điểm a khoản 1 Điều 76, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở quy định tại khoản 3 Điều 77, thuộc trường hợp hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo quy định của Chính phủ.

Bên cạnh các điều kiện trên đây, các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội còn phải cung cấp các giấy tờ, tài liệu để chứng minh là đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội và đủ điều kiện được hưởng theo quy định tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Như vậy, chúng ta có thể thấy, pháp luật Việt Nam hiện nay đang quy định theo hướng liệt kê các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội cùng với một số các điều kiện cụ thể, thoả mãn cả hai dấu hiệu này thì có thể trở thành người mua trong hợp đồng mua bán có đối tượng là nhà ở xã hội.

1.2. Chính sách tín dụng ưu đãi cho người mua nhà ở xã hội

Thứ nhất, về đối tượng được hưởng chính sách tín dụng ưu đãi để mua nhà ở xã hội

Về mặt lý luận, đối tượng được hưởng chính sách tín dụng ưu đãi để mua nhà ở xã hội phải là người có thu nhập thấp. Khái niệm thu nhập thấp hiện nay được hiểu là người làm việc tại cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế hoặc lao động tự do tại khu vực đô thị, có mức thu nhập không phải đóng thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật thuế thu nhập cá nhân. (điểm 2 khoản b Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Mục 1 Công văn số 395/BXD-QLN ngày 03/3/2015 về việc hướng dẫn triển khai cho vay hỗ trợ nhà ở theo Thông tư số 17/2014/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).

Hiện nay, theo quy định tại khoản 10, Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, các đối tượng được vay vốn ưu đãi (người vay) bao gồm:

Một, người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng;

Hai, người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;

Ba, người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân và cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;

Thứ hai, về điều kiện được áp dụng chính sách tín dụng ưu đãi để mua nhà ở xã hội

Để được vay vốn ưu đãi khi mua nhà ở xã hội, người vay phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có đủ vốn tối thiểu tham gia vào phương thức vay vốn theo quy định của Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định;

b) Có đủ hồ sơ chứng minh theo quy định tại Điều 22 của Nghị định này;

c) Có nguồn thu nhập và có khả năng trả nợ theo cam kết với Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định;

d) Có Giấy đề nghị vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội, trong đó có cam kết của cá nhân và các thành viên trong hộ gia đình chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống;

đ) Có hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội với chủ đầu tư theo quy định của Nghị định này và của pháp luật về nhà ở;

e) Thực hiện bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay theo quy định của pháp luật. Ngân hàng cho vay, chủ đầu tư và người vay vốn phải quy định rõ phương thức quản lý, xử lý tài sản bảo đảm trong hợp đồng ba bên. (khoản 10, Điều 1, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội).

Ngoài ra, theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại công văn số 1551/BXD-QLN ngày 10/5/2023 thì người mua nhà ở xã hội phải có hợp đồng mua nhà ở xã hội với chủ đầu tư mới được vay gói tín dụng 120.000 tỷ đồng. Theo đó ngoài việc đảm bảo các điều kiện, tiêu chí theo quy định pháp luật về tín dụng do Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn, đối tượng được vay chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng đồng thời phải đáp ứng các điều kiện, tiêu chí do Bộ Xây dựng quy định. Đối với đối tượng mua nhà ở xã hội, nhà ở công nhân (nhà ở xã hội tại khu công nghiệp) phải có hợp đồng mua nhà ở xã hội với chủ đầu tư theo quy định pháp luật về nhà ở (Lam, 2023).

Như vậy, có thể hiểu, điều kiện đầu tiên mà người vay phải đáp ứng để có thể vay vốn mua nhà ở là phải “có hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội với chủ đầu tư theo quy định của Nghị định này và pháp luật về nhà ở” (điểm đ, khoản 2, Điều 16 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi điểm đ, khoản 2, Điều 16 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.)

Bên cạnh đó, người mua nhà ở xã hội ngoài đáp ứng các điều kiện trên còn phải đảm bảo nguyên tắc thực hiện chính sách vay vốn ưu đãi. Theo đó, người vay phải gửi tiết kiệm tại Ngân hàng chính sách xã hội hàng tháng, với thời gian tối thiểu 12 tháng và mức gửi theo quy định của ngân hàng chính sách xã hội. (khoản 5 Điều 13 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Thông tư số 20/2021/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung Thông tư số 25/2015/TT-NHNN).

Thứ ba, về thời hạn vay và lãi suất cho vay áp dụng khi được hưởng chính sách ưu đãi tín dụng để mua nhà ở xã hội

Về thời hạn vay để mua nhà ở xã hội được xác định theo thỏa thuận giữa ngân hàng và khách hàng phù hợp với khả năng trả nợ của khách hàng và tối đa là không quá 25 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên (điểm đ, khoản 10, Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP). Trước đây, theo quy định tại khoản 6 Điều 16 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP thì thời hạn vay tối thiểu là 15 năm. Như vậy, từ quy định giới hạn mức sàn pháp luật đã thay đổi sang quy định giới hạn mức trần, tức là sẽ kéo giãn kỳ hạn và giảm bớt áp lực trả nợ gốc cho người thu nhập thấp khi đi vay ngân hàng.

Về lãi suất sẽ phụ thuộc vào lãi suất cho vay tại ngân hàng chính sách xã hội do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Hội đồng quản trị ngân hàng chính sách xã hội cho từng thời kỳ. Với các tổ chức tín dụng được chỉ định thì lãi suất sẽ được chỉ định do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam xác định và công bố trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc

không vượt quá 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng thương mại cùng thời kì (khoản 5, Điều 16, Nghị định số 49/2012/NĐ-CP).

Tuy nhiên, quy định trên lại mâu thuẫn với Nghị quyết 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 Chính phủ đã quyết nghị về việc cho vay với lãi suất thấp hơn khoảng 1,5-2% so với lãi suất cho vay trung dài hạn của các Ngân hàng thương mại và Ngân hàng ngoài Nhà nước có đủ điều kiện với các gói tín dụng cụ thể trong từng thời kỳ. Sự chông chéo về các quy định liên quan đến lãi suất ưu đãi đã dẫn tới quá trình áp dụng vào thực tế gặp phải rất nhiều khó khăn cho người vay khi họ tiếp cận khoản vay ưu đãi.

3. Thực tiễn áp dụng quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi của bên mua bất động sản trong hợp đồng mua bán có đối tượng là nhà ở xã hội

3.1. Đối tượng và điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở

Đẩy mạnh các chương trình phát triển nhà ở xã hội tại Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, tính đến nay trên cả nước đã hoàn thành 301 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị và nhà ở công nhân khu công nghiệp, quy mô xây dựng khoảng 155.800 căn, với tổng diện tích hơn 7.790.000m². Hiện, cả nước đang tiếp tục triển khai 401 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 454.360 căn với tổng diện tích khoảng 22.718.000m²; trong đó có 245 dự án với quy mô 300.000 căn hộ đang thực hiện thủ tục đầu tư và có 156 dự án với quy mô 156.700 căn hộ đang đầu tư xây dựng. Tuy nhiên, kết quả này vẫn chưa đạt mục tiêu (tính đến năm 2020) hoàn thành 12.500.000m² sàn nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân (Nguyễn, 2023).

Tính đến tháng 4/2023, theo Bộ Xây dựng, 307 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị đã đến tay 157.100 khách hàng, chủ yếu là những người thuộc đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định. Đó là những người có công với cách mạng; hộ gia đình nghèo, cận nghèo ở nông thôn và đô thị; người thu nhập thấp tại đô thị; lao động tại khu công nghiệp; sĩ quan, quân nhân, công nhân thuộc đơn vị công an, quân đội; hộ gia đình, cá nhân thuộc diện thu hồi đất mà chưa được bồi thường (Đức, 2023).

Với những quy định hiện hành về đối tượng và điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội hiện nay đang xảy ra nhiều hạn chế trên thực tế. Theo thống kê gần đây cho thấy 80% người mua nhà ở xã hội sau 2 năm thì bỏ đi, chỉ còn 20% ở lại.

Báo cáo tổng hợp kết quả kiểm toán năm 2020 của Kiểm toán Nhà nước cho thấy tại 5 dự án được kiểm toán chi tiết ở TP HCM, 85 trường hợp người được mua, thuê nhà ở xã hội có dấu hiệu đã sở hữu nhà ở; 64 trường hợp người được mua, thuê có giao dịch ủy quyền về nhà ở xã hội (Nguyễn, 2023).

Điều đó cho thấy nhiều nhà ở xã hội giao không đúng đối tượng, làm mất đi ý nghĩa nhân văn của chương trình phát triển loại nhà này. Thậm chí có nhiều trường hợp được

hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội không đúng đối tượng do xác nhận người phụ thuộc là bố, mẹ để giảm trừ gia cảnh thì sẽ không phải nộp thuế thu nhập cá nhân hay có nhà nhưng vẫn xin được xác nhận không có nhà ở và mua được một căn nhà ở xã hội. Trong khi đó người có thu nhập thấp thực sự lại không thể mua được do không thể có đủ giấy tờ theo yêu cầu của đơn vị xét hồ sơ bởi đối tượng mua này thường là người thiếu thông tin.

3.2. Chính sách tín dụng ưu đãi cho người mua nhà ở xã hội

Về việc phải có hợp đồng mua nhà ở xã hội mới có thể vay vốn ưu đãi

Mặc dù đã nỗ lực triển khai rất nhiều dự án nhà ở xã hội, nhưng nguồn cung nhà ở trong thời gian qua vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu của người mua nhà ở xã hội. Đề án 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội của Bộ Xây dựng trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Thông báo số 242/TB-VPCP ngày 10/8/2022 của Văn phòng Chính phủ thông báo kết luận của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính tại Hội nghị trực tuyến thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp là rất thấp so với nhu cầu thị trường 2,6 triệu căn giai đoạn 2021-2030 (Nguyễn, 2023). Điều này dẫn tới người mua nhà ở xã hội phải cạnh tranh nhau gay gắt để kí được hợp đồng mua nhà mới đủ điều kiện được hưởng chính sách ưu đãi tín dụng. Thực tế hiện nay đây là một rào cản rất lớn để người mua nhà ở xã hội có thể tiếp cận được nguồn vốn ưu đãi.

Về khó khăn của người vay khi phải gửi tiết kiệm mới có thể vay vốn ưu đãi

Ngoài ra, hiện nay người mua nhà ở xã hội muốn được hưởng chính sách ưu đãi tín dụng phải đảm bảo nguyên tắc thực hiện chính sách vay vốn ưu đãi, tức là họ phải gửi tiết kiệm tại ngân hàng chính sách xã hội hàng tháng với thời gian tối thiểu 12 tháng và mức gửi theo quy định của ngân hàng chính sách xã hội (khoản 5, Điều 13 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Thông tư số 20/2021/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung Thông tư số 25/2015/TT-NHNN).

Đối tượng người vay với các gói ưu đãi tín dụng thường là những người có thu nhập thấp, họ đang cần sự hỗ trợ vay vốn ưu đãi để mua nhà ở xã hội mà phải đồng thời thực hiện việc gửi tiết kiệm hàng tháng sẽ gây ra khó khăn khi vừa phải trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng và phải gửi tiết kiệm hàng tháng theo mức quy định của ngân hàng chính sách xã hội.

Về lãi suất áp dụng đối với các gói vay ưu đãi

Sự chồng chéo về các quy định liên quan đến lãi suất ưu đãi đã dẫn tới quá trình áp dụng vào thực tế gặp phải rất nhiều khó khăn cho người vay khi họ tiếp cận khoản vay ưu đãi.

4. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của bên mua bất động sản trong hợp đồng mua bán có đối tượng là nhà ở xã hội

4.1. Đối tượng và điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở

Ở một số quốc gia được xem là thành công trong phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là Singapore, nơi mà nhà ở xã hội có giá cả phù hợp với túi tiền của người dân, giúp tỷ lệ sở hữu nhà của người dân nước này hiện đạt 88,9% (Lê, 2022). Quy định pháp luật của quốc gia này không tiến hành liệt kê những đối tượng cụ thể nào được mua nhà ở xã hội mà thiết lập một cơ quan nhà nước duy nhất phụ trách việc nghiên cứu, phát triển, phân phối, duy tu và bảo trì nhà ở xã hội là Ủy ban phát triển Nhà ở (HDB). Cơ quan này sẽ quy định các điều kiện cụ thể cần đáp ứng để người dân Singapore được thực hiện các giao dịch nhà ở xã hội mà không giới hạn bất kì một đối tượng trong việc được hưởng chính sách nhà ở xã hội hay không. Và cũng chính vì vậy nên nhà ở xã hội ở Singapore còn được gọi là nhà HDB.

Đánh giá các quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam hiện nay, tác giả đề xuất một số kiến nghị sau đây để hoàn thiện quy định của pháp luật về đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội cụ thể như sau:

Thứ nhất, cần có quy định theo hướng khái quát hoá các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội, xu hướng nên mở rộng đến tất cả các đối tượng có nhu cầu. Việc mở rộng đối tượng sẽ giúp cho những đối tượng thật sự có nhu cầu đối với nhà ở xã hội được tiếp cận loại nhà ở này bởi lẽ chỉ có những người có thu nhập thấp, chưa đủ điều kiện sở hữu nhà ở thương mại hoặc chưa có đất đai để xây dựng nhà mới tìm đến nhà ở xã hội. Cụ thể, có thể xác định đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội như người có thu nhập thấp; hộ gia đình nghèo, cận nghèo, hộ gia đình khó khăn... Theo đó, tác giả đề xuất sửa đổi Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 theo hướng như sau:

Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội:

1. Người có thu nhập thấp;
2. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo, hộ gia đình khó khăn;
3. Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học; cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập;
4. Doanh nghiệp, hợp tác xã theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, hợp tác xã.

Với cách quy định như trên sẽ mở rộng được đối tượng hưởng dụng nhà xã hội theo hướng, bất kỳ cá nhân nào muốn có căn nhà cho riêng mình để an cư lạc nghiệp mà chưa có đủ điều kiện để sở hữu nhà ở thương mại. Với đối tượng là hộ gia đình nghèo, cận nghèo, hộ gia đình khó khăn là chủ thể có sự khó khăn về tài chính trong việc mua nhà ở - những tài sản có giá trị lớn thì họ cũng cần có nơi cư trú để sinh sống ổn định để thoát

nghèo. Học sinh, sinh viên là trường hợp đặc biệt chưa tạo ra thu nhập riêng ổn định cho bản thân nên mở rộng cho đối tượng này là cần thiết. Và cuối cùng những doanh nghiệp, hợp tác xã đặc thù cũng là những đối tượng có thể được hưởng dụng chế độ nhà ở xã hội nếu có nhu cầu thực sự cần thiết.

Thứ hai, sửa đổi các điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội một cách đầy đủ và phù hợp với từng nhóm đối tượng.

Chính sách về nhà ở xã hội có mục tiêu quan trọng nhất là hỗ trợ cho các đối tượng có thu nhập thấp và có những khó khăn về nhà ở. Do đó, nhóm đối tượng quan trọng nhất cần hướng đến là nhóm có thu nhập thấp. Tuy nhiên để xác định nhóm chủ thể này cần phải đưa ra các điều kiện khác ngoài tiêu chí không phải đóng thuế thu nhập cá nhân bởi tiêu chí này còn nhiều hạn chế dẫn tới bỏ sót đối tượng cần được hưởng chính sách nhà ở xã hội. Để xác định thu nhập của một người có phải là thấp hay không cần phải xem xét trong tương quan so sánh với loại hình, giá của nhà ở xã hội và thu nhập của đối tượng mua nhà ở xã hội trong khoảng thời gian hợp lý. Phía người mua nhà ở xã hội thì phải chứng minh thu nhập của mình trước khi đăng ký hưởng dụng nhà ở xã hội. Còn phía Nhà nước cần cụ thể hoá mức thu nhập tương ứng với từng loại nhà ở.

Thứ ba, xây dựng hệ thống thông tin riêng về vấn đề mua nhà ở xã hội trên địa bàn. Trên trang thông tin này sẽ đăng tải tất cả các vấn đề về nhà ở xã hội từ quy hoạch, kế hoạch xây dựng, quy định về đối tượng và điều kiện được mua nhà ở xã hội, quy định về trình tự, thủ tục, biểu mẫu giấy tờ để hoàn thiện hồ sơ (Trần & Lê, 2019).

4.2. Chính sách tín dụng ưu đãi cho người mua nhà ở xã hội

Cần sửa đổi quy định tại điểm đ, khoản 2 Điều 16 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 49/2021/NĐ-CP theo hướng bãi bỏ quy định về điều kiện phải có hợp đồng mua nhà ở xã hội mới được vay vốn ưu đãi nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người có thu nhập thấp có nhiều cơ hội hơn để tiếp cận với nguồn vốn ưu đãi nhằm sớm ổn định cuộc sống.

Cần có sự thống nhất đối với mức lãi suất ưu đãi vì hiện tại đang có sự mâu thuẫn giữa các văn bản. Việc thống nhất các quy định về lãi suất là cần thiết để không gặp trở ngại trong quá trình áp dụng.

Kết luận

Nhà ở xã hội là một chính sách nhân văn có vai trò hỗ trợ cho những người có thu nhập thấp có chỗ ở ổn định, giúp các đối tượng này phát triển cuộc sống. Để thực hiện hiệu quả chính sách đó thì khi tham gia vào các hình thức hỗ trợ, đặc biệt là hình thức mua nhà ở xã hội, chúng ta cần phải có hành lang pháp lý vững chắc để bảo vệ quyền lợi của người mua nhà ở xã hội. Đảm bảo được vấn đề trên sẽ góp phần vào việc hỗ trợ chính sách nhà ở xã hội hiệu quả và xa hơn nữa là đẩy mạnh phát triển kinh tế, cải thiện cuộc sống của người dân, góp phần quan trọng vào việc phát triển kinh tế của đất nước.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Đức, M. (2023). *Những ai đã mua nhà ở xã hội?* Truy xuất từ <https://vnexpress.net/nhung-ai-da-mua-nha-o-xa-hoi-4600782.html>
- Lam, D. (2023). *Phải có hợp đồng mua nhà mới được vay gói 120.000 tỉ đồng.* Truy xuất từ <https://laodong.vn/bat-dong-san/phai-co-hop-dong-mua-nha-moi-duoc-vay-goi-120000-ti-dong-1187149.ldo>
- Lê, D. (2022). *Singapore và câu chuyện thành công trong phát triển nhà ở xã hội.* Truy xuất từ <https://bnews.vn/singapore-va-cau-chuyen-thanh-cong-trong-phat-trien-nha-o-xa-hoi/259690.html>
- Nguyễn, T. (2023). *Tạo nguồn lực phát triển nhà ở xã hội.* Truy xuất từ <https://nhandan.vn/tao-nguon-luc-phat-trien-nha-o-xa-hoi-post742346.html>
- Nguyễn, N, D. (2023). *Nhà ở xã hội: Tránh vừa thiếu lại vừa “ế”.* Truy xuất từ <https://nld.com.vn/ban-doc/nha-o-xa-hoi-tranh-vua-thieu-lai-vua-e-2023030720270955.htm>
- Nguyễn, T, K. (2023). *Một số giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030.* Truy xuất từ <https://moc.gov.vn/tl/tin-tuc/74777/mot-so-giai-phap-nang-cao-hieu-qua-quan-ly-nha-nuoc-ve-phat-trien-nha-o-xa-hoi-giai-doan-2021-2030.aspx>
- Trần, V, P., Lư, H, D., & Lê, M, V. (2019). *Bắt cập trong quy định pháp luật về nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp và kiến nghị hoàn thiện.* Truy xuất từ <https://danchuphapluat.vn/bat-cap-trong-quy-dinh-phap-luat-ve-nha-o-xa-hoi-cho-nguoi-thu-nhap-thap-va-kien-nghi-hoan-thien>

BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI - TỪ QUY ĐỊNH ĐẾN THỰC TIỄN

Võ Thị Hoài*

TÓM TẮT

Mua bán bất động sản hình thành trong tương lai là giao dịch chứa đựng nhiều rủi ro cho phía người mua. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã có rất nhiều điểm mới nhằm bảo vệ người mua trong các giao dịch này. Bài viết phân tích các quy định pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người mua các bất động sản hình thành trong tương lai, đồng thời chỉ ra các vấn đề tồn tại phát sinh trên thực tiễn và đề xuất một số kiến nghị cho việc hoàn thiện quy định pháp luật về vấn đề này.

Từ khóa: bất động sản hình thành trong tương lai; bảo vệ quyền người mua bất động sản

ABSTRACT

Buying and selling real estate to be formed in the future is a transaction that carries many risks for the buyer. The Real Estate Business Law 2023 has many new points to protect buyers in these transactions. This article analyzes legal regulations on protecting the rights of buyers of real estate formed in the future, points out existing problems that arise in practice and proposes a number of recommendations for Complete legal regulations on this issue.

Keywords: real estate formed in the future; Protect the rights of real estate buyers

Đặt vấn đề

Theo quy định tại khoản 5 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản, bất động sản hình thành trong tương lai được hiểu là "nhà ở, công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng". Như vậy giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được hiểu là sự thỏa thuận giữa bên bán nhà và bên mua nhà về việc xác lập quyền và nghĩa vụ tại thời điểm nhà ở đang trong quá trình xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng. Bên bán sẽ bàn giao nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua khi nhà ở được nghiệm thu và đưa vào sử dụng; ngược lại, bên mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán giá trị nhà ở cho bên bán sau khi nhận bàn giao nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

* ThS. GV. Khoa Luật, Trường Đại học Sài Gòn. Email: vthoai@sgu.edu.vn. Điện thoại: 0963. 414045

gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Vì đang trong quá trình đầu tư xây dựng nên khi giao dịch mua bán các bất động sản này rủi ro sẽ rất lớn cho người mua nếu gặp những vướng mắc từ phía chủ đầu tư. Tuy vậy, do giao dịch này mang lại nhiều lợi ích cho các bên, chẳng hạn như đối với chủ đầu tư, đây là một kênh huy động vốn để hoàn tất được dự án mà không phải chịu lãi suất từ khách hàng. Đối với người mua, họ được trả chậm, trả dần với giá thấp hơn so với nhà ở có sẵn, đồng thời họ có thể tham gia ngay từ quá trình xây dựng nhà ở nên có thể lựa chọn cấu trúc căn nhà phù hợp với thị hiếu của mình, hình thức mua nhà này cũng phù hợp với điều kiện kinh tế của nhiều gia đình, vì vậy các giao dịch này rất phổ biến và cũng là một dòng kinh doanh nhằm thúc đẩy thị trường kinh doanh bất động sản sôi động. Vì vậy, để bảo vệ quyền lợi của người mua, pháp luật về kinh doanh bất động sản không ngừng hoàn thiện nhằm hạn chế được các rủi ro phát sinh từ giao dịch mà người ta hay gọi là “mua nhà trên giấy”.

1. Quy định pháp luật về bảo vệ quyền lợi người mua bất động sản hình thành trong tương lai

Mặc dù quan hệ mua bán bản chất là “sự thuận mua vừa bán”, là một giao dịch bình đẳng và thỏa thuận. Tuy nhiên, xét từ nhiều góc độ, mua bán nhà ở hình thành trong tương lai lại nhiều rủi ro cho bên mua hay nói cách khác bên mua sẽ yếu thế hơn bên bán khi tham gia giao dịch này. Vì vậy, pháp luật cần có những quy định hợp lý để bảo vệ cho quyền lợi của phía người mua. Pháp luật về kinh doanh bất động sản sẽ bảo vệ quyền lợi của người mua từ các góc độ: đảm bảo chủ đầu tư có đủ điều kiện để trở thành bên bán hợp pháp trong giao dịch này, tránh các trường hợp cá nhân, tổ chức lợi dụng để lừa đảo chiếm đoạt vốn của khách hàng; đảm bảo quy định về phương thức, tiến độ trả tiền của người mua tương xứng với thời gian và mức độ hình thành của dự án, nhằm tránh trường hợp bên bán chiếm dụng vốn của người mua; đảm bảo khả năng phòng tránh các rủi ro nếu chủ đầu tư không hoàn thành được nghĩa vụ của mình như đã cam kết với bên bán thông qua quy định về bên thứ 3 đứng ra thực hiện biện pháp bảo lãnh. Cụ thể:

(i) Quy định chặt chẽ về điều kiện của bên bán

- Có đủ giấy tờ theo quy định: Theo quy định, để nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh, thì nhà ở phải đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản phải có các loại giấy tờ về giấy phép xây dựng, thông báo khởi công; giấy tờ nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật...

- Công khai các thông tin: Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin. Chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

- Đảm bảo không liên quan quyền sở hữu với một bên thứ ba: Theo đó, dự án đảm bảo không ở trong tình trạng đang có tranh chấp; Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật;

- Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai và Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Các quy định chặt chẽ này nhằm đảm bảo chủ đầu tư có tư cách hợp pháp của người bán, từ đó bảo vệ quyền lợi của người mua đối với tài sản là nhà ở được hình thành trong tương lai.

(ii) Quy định về thanh toán tiền mua nhà

Nhằm tránh việc chủ đầu tư không đủ tiềm lực về tài chính dẫn tới chiếm dụng vốn của khách hàng hoặc vẽ dự án lừa đảo chiếm đoạt tài sản, khoản 5 Điều 23 Luật Kinh doanh Bất động sản đã quy định về mức tiền đặt cọc tối đa đối với người mua. Theo đó, người dân khi đặt cọc mua nhà ở hình thành trong tương lai chỉ phải đặt cọc không quá 5% giá bán, giá thuê mua nhà ở, công trình hình thành trong tương lai khi chúng đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Trong đó, hợp đồng đặt cọc phải ghi rõ giá bán, làm cơ sở tính giá tiền đặt cọc. Ngoài ra mức tiền thanh toán theo tiến độ cũng được quy định lại theo hướng giảm xuống so với quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Tại khoản 2 Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định:

- Người mua sẽ thanh toán lần đầu không quá 30% hợp đồng gồm cả tiền cọc. Những lần thanh toán tiếp theo phù hợp tiến độ xây dựng nhưng không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà cho khách. Riêng bên bán là tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài thì số tiền yêu cầu thanh toán không quá 50% giá trị hợp đồng. Trong trường hợp bên mua chưa được cấp sổ hồng thì không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại sẽ được thanh toán khi người mua được cấp sổ hồng. Các quy định được bổ sung rõ ràng nhằm giúp giảm áp lực tài chính của người mua nhà ở hình thành trong tương lai.

(iii) Quy định về bảo lãnh của tổ chức tín dụng: các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải có bảo lãnh ngân hàng trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai. Theo quy định tại Điều 26, chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán. Như vậy, nếu chủ đầu tư và ngân hàng chấp thuận cấp bảo lãnh thì sẽ ký kết thỏa thuận cấp bảo lãnh, theo đó ngân hàng sẽ thực hiện các nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư nếu chủ đầu tư không thực hiện nghĩa vụ giao nhà. Các nghĩa vụ tài chính bao gồm tiền người mua đã thanh toán cộng với nhận ứng trước từ bên mua và khoản tiền khác (nếu có) theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán. Như vậy, việc yêu cầu phải được ngân hàng bảo lãnh sẽ giúp phòng tránh rủi ro cho người mua nhà khi quyền lợi tài chính được bảo vệ bởi đơn vị thứ ba, tránh được các trường hợp dự án đình trệ vì thiếu vốn, chậm hoàn thiện, trì hoãn thời gian bàn giao hay mua bán dự án...

(iv) Quy định về nội dung cơ bản của hợp đồng mua bán: Để đảm bảo quyền lợi cho người mua trong các giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, LKDBĐS 2023 có yêu cầu các bên thực hiện giao dịch theo hợp đồng mẫu. Tại khoản 2 Điều 45 LKDBĐS quy định "*Chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản sử dụng hợp đồng mẫu quy định tại Điều 44 của Luật này, thực hiện công khai các hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 6 của Luật này trước khi áp dụng*". Việc yêu cầu xác lập hợp đồng theo mẫu sẽ giúp người mua biết được những điều khoản cần thiết cần thỏa thuận để lường trước các thông tin cần phải thỏa thuận, tránh trường hợp phía người bán đưa ra các thông tin mập mờ hoặc đưa các điều khoản bất lợi cho phía người mua.

Như vậy, nhìn chung pháp luật về kinh doanh bất động sản hướng đến bảo vệ người mua trước các rủi ro có thể xảy ra như: Dự án chưa được phép triển khai nhưng chủ đầu tư đã rao bán nhằm chiếm dụng vốn; Chủ đầu tư lừa đảo, tạo ra “dự án ma” thu tiền rồi bỏ trốn; Dự án chưa đủ điều kiện huy động vốn nhưng đã rao bán, bắt đầu nhận đặt cọc, đặt chỗ; Dự án chậm bàn giao, chủ đầu tư giao nhà không đúng thời hạn; Dự án vướng phải tranh chấp với bên thứ ba mà người mua không biết; Nhà ở hoàn thiện không đúng cam kết về kết cấu, vật liệu, công năng như cam kết ban đầu.

2. Một số vấn đề còn bất cập trong quy định pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản hình thành trong tương lai và kiến nghị đề xuất

- *Vấn đề về thanh toán*: Thực tiễn cho thấy, tranh chấp về mua bán bất động sản hình thành trong tương lai khá phổ biến là tranh chấp về việc nhà đầu tư chậm giao nhà, dẫn tới bên mua khởi kiện ra tòa yêu cầu phạt vi phạm và hủy bỏ hợp đồng. Ví dụ như Bản án số 60/2023/DS-ST của TAND Quận 8, TP. HCM xét xử tranh chấp giữa bên mua là ông Trần Quốc D và bên bán là Công ty V thuộc dự án chung cư cao cấp V tọa lạc tại đường B, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi ký kết hợp đồng ông Trần Quốc D đã thanh toán cho Công ty V số tiền là 420.000.000 đồng theo Phiếu thu số: PT10 ngày 21/6/2012. Đến thời hạn bàn giao căn hộ như thỏa thuận trong hợp đồng, Công ty V vẫn chưa thi công xong công trình và không có căn hộ để bàn giao như cam kết nên ông D đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng, yêu cầu công ty trả lại tiền đã nhận và tiền lãi. Tòa án nhận định, Công ty V là chủ đầu tư xây dựng công trình thuộc dự án chung cư cao cấp V tọa lạc tại đường B, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh chưa xây dựng xong phần móng đã ký kết hợp đồng bán căn hộ để huy động vốn, thủ tục ký kết Hợp đồng giữa ông Trần Quốc D và Công ty V không thông qua sàn giao dịch bất động sản là vi phạm quy định về huy động vốn trong đầu tư xây dựng dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước của các đối tượng được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam nên giao dịch vô hiệu. Vì vậy, Tòa án đã tuyên công ty V phải trả lại tiền đã nhận của người mua và tiền lãi suất hơn 10 năm do vi phạm hợp đồng. Trên thực tế việc người mua chậm thanh toán

tiền độ do thiếu tiền đóng vẫn có xảy ra trên thực tiễn, tuy nhiên trong trường hợp này do chủ đầu tư nắm “đằng cán” vì việc bàn giao nhà, việc thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa được thực hiện nên ngay lập tức chủ đầu tư có thể thực hiện quyền phạt tiền chậm nộp, nếu không thực hiện có thể hủy hợp đồng. Còn nếu chủ đầu tư chậm thực hiện thủ tục bàn giao nhà, hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu thì người mua sẽ rất khó khăn trong việc đòi lại tiền, yêu cầu trả lãi chậm thực hiện nghĩa vụ. Họ bắt buộc phải thực hiện các biện pháp tự phát như treo băng rôn, tập trung đến trước các dự án, hay cơ quan chủ đầu tư để gây áp lực. Và cách cuối cùng là khởi kiện ra tòa, tuy nhiên, thủ tục tố tụng cũng mất rất nhiều thời gian để giải quyết. Khi tòa án giải quyết thì số tiền gốc và lãi không bằng sự gia tăng của giá trị bất động sản trên thị trường. Vì vậy người mua vẫn là người bị thiệt thòi.

Đối với vấn đề này, để bảo vệ người mua trong vấn đề chủ đầu tư chiếm dụng vốn, kiến nghị nên can thiệp vào tiến độ thanh toán tiền trong hợp đồng mẫu. Mặc dù luật có quy định về thanh toán trong các giao dịch nhà ở hình thành trong tương lai nhưng thực tế chưa bảo vệ được quyền lợi của người mua. Theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, tại Điều 57 quy định việc thanh toán “*được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng*”. Nhưng tiến độ như thế nào thì lại không có quy định cụ thể. Ngay cả trong hợp đồng mẫu được quy định tại Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, điều khoản thanh toán cũng chỉ nhắc lại quy định tại Luật. Điều này có thể dẫn tới nhà đầu tư tùy tiện quy định về tiến độ thanh toán trong hợp đồng.

Ví dụ điều khoản về tiến độ thanh toán được thể hiện trong tranh chấp được giải quyết tại Bản án 959/2020/DS-PT ngày 29/9/2020 về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai của TAND TP. Hồ Chí Minh thể hiện như sau:

Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V bán lại căn hộ cho bà Trần Thị Thanh H giá 3.165.008.000 đồng tiến độ thanh toán cụ thể như sau:

- Đặt cọc ngày 01/8/2011 số tiền 50.000.000 đồng.

- Đợt 1 trong vòng 15 ngày kể từ ngày đặt cọc và ký hợp đồng mua bán: 425.751.200 đồng. Đợt 2 trong vòng 60 ngày kể từ ngày đóng tiền đợt 1 số tiền 425.751.200 đồng. Đợt 3 trong vòng 60 ngày kể từ ngày đóng tiền đợt 2 số tiền 425.751.200 đồng. Đợt 4 trong vòng 7 ngày kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ số tiền 158.250.400 đồng.

- Đợt 5 trong thời hạn 04 năm kể từ ngày khách hàng nhận bàn giao căn hộ số tiền 1.582.504.000 đồng thanh toán, cụ thể: Lần 1: 30 ngày kể từ này nhận thông báo bàn giao căn hộ thanh toán số tiền 98.906.500 đồng. Lần 2 đến lần thứ 16 cứ 03 tháng thanh toán một lần số tiền 98.906.500 đồng.

Như vậy nội dung thanh toán này cũng được hiểu là “*theo tiến độ*” nhưng không thể hiện rõ trách nhiệm của nhà đầu tư đã làm được những gì khi nhận số tiền thanh toán của người mua. Hay nói cách khác giữa nghĩa vụ của bên mua và nghĩa vụ của bên bán chưa được thể hiện cân xứng trong điều khoản về thanh toán. Đến Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023, điều khoản về thanh toán được bổ sung “*lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc*” (Điều 25). Việc bổ sung này có ý nghĩa rất quan trọng đối với người mua nhưng cũng chưa thể hiện rõ sự can thiệp của pháp luật vào tiến độ thanh toán dẫn tới thực tiễn chủ đầu tư có thể tùy tiện quy định về tiến độ thanh toán nhằm chiếm dụng vốn của khách hàng.

Kiến nghị: Nên quy định chi tiết điều khoản về tiến độ thanh toán trong hợp đồng mẫu như sau: “Việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (*Việc thanh toán trong mua bán căn hộ hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo người mua thanh toán thành từng giai đoạn theo tiến độ xây dựng được thỏa thuận tại Điều 4.2 của hợp đồng này nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho bên mua...*)”

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 cũng chưa làm rõ được vấn đề liên quan đến khoản 5% còn lại khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Theo quy định tại khoản 3 Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023: “*bên bán, cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua, thuê mua*”. Việc thanh toán 5% cũng có thể phát sinh tranh chấp trên thực tế, giả sử bên mua chưa hoàn tất việc thanh toán 5% này khi cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà thì quyền và nghĩa vụ của các bên được xác định như thế nào?

Kiến nghị: Ý kiến của VACC là hợp lý cho đề xuất làm rõ vấn đề này: “*Bên bán chỉ được thu 95% giá trị hợp đồng của người mua và 5% cuối, người mua nộp vào tài khoản phong tỏa của ngân hàng chỉ định. Chủ đầu tư chỉ được nhận 5% này khi xuất trình được xác nhận đã nộp đủ hồ sơ làm sổ đỏ cho người mua*” (Minh Dũng, 2023). Quy định rõ ràng như vậy sẽ bảo vệ quyền lợi cho cả hai phía trong giao dịch này, đồng thời cũng không mâu thuẫn với Luật Đất đai.

- *Về quy định bảo lãnh:* Tại khoản 3 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định: “*Khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, bên mua, thuê mua được lựa chọn việc có hoặc không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình. Trong trường hợp bên mua, thuê mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình thì các bên không phải thực hiện quy định tại các khoản 4, 5, 6, 7 và 8 Điều này đối với bên mua, thuê mua đã ký*

hợp đồng” điều này có thể dẫn tới cách hiểu là chủ đầu tư có thể có hoặc không có bảo lãnh cho nghĩa vụ của mình. Nếu không yêu cầu chủ đầu tư thực hiện biện pháp bảo lãnh cho nghĩa vụ của mình thì các giao dịch mua bán bất động sản hình thành trong tương lai không thể nào hạn chế được thấp nhất sự rủi ro.

Kiến nghị: Cần quy định cụ thể về nghĩa vụ bảo lãnh tại Điều 24 và Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 để tránh cách hiểu không thống nhất giữa các chủ thể. Cần xem điều kiện về bảo lãnh ngân hàng đối với chủ đầu tư dự án nhà ở là điều kiện bắt buộc và bên mua, bên thuê mua sẽ có quyền lựa chọn dự án có hay không có bảo lãnh để ký kết hợp đồng chứ không phải đến lúc ký kết hợp đồng mới chọn là có hay không có bảo lãnh của ngân hàng (Vũ Thị Hồng Yến, 2023). Tác giả Nguyễn Thị Hồng Nhung (2022) cũng cho rằng “*Cần phải thắt chặt quy trình ký kết hợp đồng bảo lãnh giữa bên mua với ngân hàng, đồng thời xây dựng hệ thống chế tài xử phạt nghiêm khắc đối với các hành vi chậm cung cấp hoặc không cung cấp đầy đủ hồ sơ liên quan đến hợp đồng mua bán cho ngân hàng để hoàn thiện hồ sơ bảo lãnh cho bên mua*”. Như vậy, nhiều ý kiến đều đồng tình cho rằng đây thực sự là giải pháp hữu hiệu nhất nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua cho những giao dịch được coi là “mua bán nhà trên giấy” chứa đựng nhiều rủi ro.

- *Về nội dung cơ bản trong hợp đồng:* Theo quy định tại Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản 2023, nội dung chính của hợp đồng kinh doanh bất động sản có điều khoản về phạt vi phạm hợp đồng nhưng không có điều khoản về bồi thường thiệt hại. Câu hỏi đặt ra là nếu các bên không có điều khoản về bồi thường thiệt hại thì sau này phát sinh tranh chấp các bên có thể yêu cầu bồi thường thiệt hại được hay không? Nếu hợp đồng kinh doanh bất động sản áp dụng luật điều chỉnh là Luật Thương mại thì vấn đề có hay không điều khoản bồi thường thiệt hại không quan trọng. Do quy định của Luật Thương mại 2005, tại Điều 307 quy định: “*Trường hợp các bên có thỏa thuận phạt vi phạm thì bên bị vi phạm có quyền áp dụng cả chế tài phạt vi phạm và buộc bồi thường thiệt hại*”. Nhưng nếu áp dụng theo quy định của luật dân sự lại không thể bởi theo khoản 3 Điều 418 Bộ luật Dân sự 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*”. Các hợp đồng mua bán nhà ở sẽ áp dụng theo quy định của Bộ luật Dân sự theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 16 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 “*Các bên ký kết hợp đồng có trách nhiệm chuẩn bị đầy đủ thông tin, giấy tờ để xác lập giao dịch, ký kết hợp đồng theo quy định của Luật này và Bộ luật Dân sự*”. Vì vậy điều khoản bồi thường thiệt hại sẽ là điều khoản bắt buộc phải được thiết lập nếu các bên muốn áp dụng chế tài này song song với chế tài phạt vi phạm. Nếu đây không phải điều khoản chính thì cũng dễ ảnh hưởng đến quyền lợi của người mua khi trên thực tế có những giao dịch chủ đầu tư chiếm dụng vốn hàng chục năm chưa thực hiện nghĩa vụ giao nhà.

Kiến nghị: Bổ sung nội dung bồi thường thiệt hại vào thành một trong những nội dung chính của hợp đồng trong điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 để bảo vệ được quyền lợi của người mua, do rất nhiều trường hợp chủ đầu tư chiếm dụng vốn của người mua với thời gian dài gây thiệt hại lớn cho người mua, vì số tiền phạt vi phạm không đủ bù đắp được sự gia tăng của bất động sản và sự trượt giá của đồng tiền.

Kết luận

Chỉ cần gõ trên thanh công cụ tìm kiếm “các dự án bất động sản lừa đảo tại Tp. Hồ Chí Minh gần đây” là hàng loạt các thông tin dự án lừa đảo tại Tp. Hồ Chí Minh hiện ra như: Công ty cổ phần kinh doanh và phát triển nhà An Phú - An Phu Holdings, Công ty Cổ phần xây dựng công trình 585 (Công ty 585), Chủ đầu tư chung cư cao tầng Phú Thạnh, Công ty Lộc Phúc... điều này cho thấy đây vẫn là mảnh đất cho những cá nhân, tổ chức có thể lợi dụng để lừa đảo với số tiền rất lớn từ sự thiếu hiểu biết của người mua, sự thiếu quản lý của cơ quan nhà nước, sự dung túng của những người có thẩm quyền. Vì vậy, rà soát và kịp thời có những quy định hợp lý nhằm hoàn thiện pháp luật để ngăn ngừa rủi ro cho người mua là điều cần thiết trong bối cảnh cần thúc đẩy kinh tế phát triển.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Tòa án nhân dân Quận 8, TP. HCM. (2023). Bản án số 60/2023/DS-ST của TAND Quận 8, TP. HCM. Truy cập tại <https://congbobanan.toaan.gov.vn/3ta1271349t1cvn/>.
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh. (2020). Bản án 959/2020/DS-PT ngày 29/09/2020 về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai của TAND TP. Hồ Chí Minh. Truy cập tại <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-hop-dong-mua-ban-can-ho-hinh-thanh-trong-tuong-lai-so-9592020dspt-267060>.
- Chính phủ. (2022). Nghị định số 02/2022/ND-CP ngày 06/01/2022 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.
- Quốc hội. (2023). Luật số: 29/2023/QH15 Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023.
- Minh Dũng. (2023). Còn nhiều bất cập trong Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi). *Nhân dân* Truy cập tại: <https://nhandan.vn/con-nhieu-bat-cap-trong-du-thao-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-sua-doi-post752379.html>.
- Nguyễn Thị Hồng Nhung. (2022). Một số vấn đề pháp lý về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, *Tạp chí Luật sư Việt Nam*, 2022.
- Vũ Thị Hồng Yến. (2023). Những điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản về giao dịch dân sự liên quan đến bất động sản, *Kỷ yếu Hội thảo Những điểm mới của pháp luật về giao dịch dân sự liên quan đến bất động sản*, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh

BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI THEO DỰ ÁN CỦA CHỦ ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Quách Thị Ngọc Thiện*
Hồ Trần Hưng**

TÓM TẮT

Trong bài viết này, nhóm tác giả sẽ tập trung luận giải về rủi ro chính yếu của người mua sản phẩm bất động sản hình thành trong tương lai trên cơ sở góc nhìn của lý thuyết thông tin bất cân xứng cùng với các quan điểm kinh tế học pháp luật đi kèm, đặt trên nền quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, sắp có hiệu lực từ 01/08/2024. Từ đó nhóm tác giả đề xuất các ý tưởng, giải pháp khắc phục thiếu sót xung quanh vấn đề bảo vệ quyền lợi người mua bất động sản hình thành trong tương lai.

Từ khóa: bất động sản hình thành trong tương lai, lý thuyết thông tin bất cân xứng, người mua.

ABSTRACT

In this article, the authors will focus on explaining the main risks of real estate formed in the future buyers on the basis of the perspective of the theory of markets with asymmetric information. Along with the accompanying legal economic perspectives and based on the provisions of the Law on Real Estate Business 2023, which will take effect from August 1st, 2024, the authors propose ideas and solutions to overcome shortcomings around the issue of protecting the interests of real estate formed in the future buyers.

Keywords: real estate formed in the future, theory of markets with asymmetric information, buyers

Dẫn nhập

Nền kinh tế Việt Nam đang trên đà phát triển mạnh. Không nằm ngoài xu thế ấy, thị trường bất động sản (BDS) của Việt Nam được nhìn nhận là thị trường đầy cơ hội. Đóng góp của ngành BDS – xây dựng nói chung vào tổng GDP cả nước các năm gần đây chiếm khoảng 3,5%. Tỷ trọng BDS và tổng tài sản toàn nền kinh tế năm 2020 là 20,8%,

* ThS. Khoa Luật, Trường Đại học Sài Gòn. Email: qtnthien@sgu.edu.vn. SĐT: 0947980079.

** ThS. Luật sư, Văn phòng Luật sư Hoàng Anh Sơn. Email: hung.ho@aqcg.vn. SĐT: 0902755304.

dự báo đến 2025 là 21,2%, năm 2030 là 22% (Tạp chí Kinh tế và Dự báo, 2023) Tiềm năng to lớn của thị trường BĐS Việt Nam kích thích số lượng lớn nhà đầu tư trong và ngoài nước tham gia kinh doanh, tạo ra nhiều dạng sản phẩm với mong muốn đáp ứng được nhu cầu đa dạng của thị trường. Trong số đó có dạng sản phẩm rất đặc thù là bất động sản hình thành trong tương lai.

Bất động sản hình thành trong tương lai (BĐSHTTTL) có thể được hiểu là nhà ở, công trình xây dựng đang trong quá trình xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo khoản 5 Điều 3; khoản 1 và khoản 2 Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Do đó, đây không phải là sản phẩm có thể sử dụng được ngay. Thời điểm bắt đầu khai thác thương mại sản phẩm này phụ thuộc vào tiến độ triển khai dự án, bao gồm tiến độ hoàn tất thủ tục đầu tư, xây dựng và hoàn thiện công trình (Điều 24, 25 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023). Trong điều kiện nền kinh tế ổn định, thì việc hoàn thành dự án BĐS không phải là vấn đề quá khó khăn. Tuy nhiên, trong thời điểm xảy ra dịch Covid-19 cùng với hiện tượng suy thoái kinh tế toàn cầu, thị trường BĐS Việt Nam trở nên trầm lắng và bộc lộ nhiều mối nguy hiểm tiềm tàng cho chủ đầu tư tham gia vào thị trường (Nguyễn Minh Ngọc, Nguyễn Hoàng Tiến, 2021).

Đáng nói, khi chủ đầu tư gặp bất lợi, người mua BĐSHTTTL theo dự án cũng khó tránh khỏi bị ảnh hưởng. Ví dụ như chủ đầu tư bị hủy thông báo đủ điều kiện huy động vốn (Nguyễn Tuấn, 2022), hoặc hủy/thu hồi các giấy phép cần thiết khác để có thể hoàn tất thủ tục đầu tư – xây dựng – hoàn thiện; chủ đầu tư không đủ vốn hoặc không được cấp tín dụng để tiếp tục xây nhà và bàn giao theo tiến độ, trong khi đã thu tiền của người mua và sử dụng hết tiền này... Có thể thấy rằng rủi ro với chủ đầu tư dự án đến từ vô vàn khía cạnh, nhưng với bên mua BĐSHTTTL, rủi ro chính yếu nằm ở việc đã trả tiền nhưng không nhận được sản phẩm, hoặc không nhận được một cách trọn vẹn. Người mua luôn ở vào thế yếu so với các chủ đầu tư do sự bất cân xứng về thông tin (Song Hà, 2023). Người mua không có đủ thông tin để dự báo, ứng phó và phòng ngừa các rủi ro. Do đó, họ thường xuyên là bên gánh chịu thiệt hại nếu Nhà nước không có chính sách tạo động lực cho các chủ thể trên thị trường kinh doanh BĐS lựa chọn hành vi kinh doanh tích cực thay vì tiêu cực.

Trong bài viết *“Bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản hình thành trong tương lai trên cơ sở lý thuyết thông tin bất cân xứng”*, nhóm tác giả sẽ tập trung luận giải về rủi ro của người mua sản phẩm BĐSHTTTL do sự yếu thế của họ so với chủ đầu tư dự án trên cơ sở góc nhìn của lý thuyết thông tin bất cân xứng (Nobel Prize, 2001), cùng với các quan điểm kinh tế học pháp luật đi kèm, đặt trên nền quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, sắp có hiệu lực từ 01/8/2024. Từ đó, đề xuất các ý tưởng, giải pháp khắc phục thiếu sót xung quanh vấn đề bảo vệ quyền lợi người mua BĐSHTTTL.

1. Nhận diện người mua bất động sản hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án bất động sản hình thành trong tương lai.

1.1. Nhận diện người mua bất động sản hình thành trong tương lai

Cụm từ người mua chỉ xuất hiện ba lần trong toàn bộ nội dung Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Luật này cũng không định nghĩa cụ thể khái niệm người mua BĐSHTTTL. Nếu xét tổng quan Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, người mua BĐSHTTTL là người đã ký hợp đồng với chủ thể kinh doanh bất động sản để mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai (khoản 5, 8 Điều 3 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023). Đáng chú ý, hợp đồng kinh doanh BĐS chỉ được ký kết khi BĐS đã đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh (khoản 3 Điều 44 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023). Vậy, có thể hiểu rằng giao dịch mua bán BĐSHTTTL chỉ được công nhận là hợp lệ nếu diễn ra kể từ thời điểm đủ điều kiện đưa vào kinh doanh (khoản 2 Điều 4 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023), các giao dịch diễn ra trước đó mặc dù giống nhau về nội dung, hình thức và đối tượng hợp đồng sẽ không hợp lệ do vi phạm điều cấm của luật (khoản 1, 5 Điều 8 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023). Từ đó, tư cách người mua BĐSHTTTL chỉ có thể phát sinh sau thời điểm đủ điều kiện. Nếu xét ở phạm vi hẹp, người mua BĐSHTTTL phục vụ nhu cầu cá nhân, không vì mục đích thương mại sẽ được xác định là người tiêu dùng. Do đó họ sẽ được bảo vệ trên cơ sở pháp luật bảo vệ người tiêu dùng (Điều 3, Điều 11 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023).

1.2. Nhận diện chủ đầu tư dự án bất động sản

Trong pháp luật về đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS, cụm từ chủ đầu tư và nhà đầu tư tồn tại song hành, tùy ngữ cảnh có thể hiểu như nhau hoặc khác nhau. Tại Luật Kinh doanh BĐS năm 2023, cụm từ chủ đầu tư chiếm đa số so với nhà đầu tư. Trong khi Luật đầu tư năm 2020 thì ngược lại. Luật Xây dựng năm 2014 định nghĩa “chủ đầu tư” là cơ quan, tổ chức, cá nhân sở hữu vốn hoặc vay vốn để đầu tư xây dựng (khoản 9 Điều 3, điểm d khoản 2 Điều 7 Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) và khoản 4 Điều 4 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP); trường hợp phải lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án thì chủ đầu tư là nhà đầu tư được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận (điểm d khoản 2 Điều 7 Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2014)). Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 không định nghĩa cụ thể về chủ đầu tư hay nhà đầu tư. Luật đầu tư năm 2020 chỉ có định nghĩa về nhà đầu tư, không định nghĩa chủ đầu tư, theo đó, nhà đầu tư theo Luật Đầu tư năm 2020 là tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh (khoản 18 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020). Theo nhóm tác giả, đây là điểm bất cập cố hữu khiến việc xác định ai là chủ đầu tư của dự án BĐSHTTTL khá phức tạp xét từ góc độ pháp luật.

Xét tổng thể ba nguồn luật vừa nêu, nhóm tác giả tạm hiểu chủ đầu tư dự án BĐS là nhà đầu tư bỏ vốn hoặc vay vốn để đầu tư kinh doanh dự án BĐS và đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Như vậy, trong phạm vi Luật Kinh doanh BĐS năm 2023, nhà

đầu tư và chủ đầu tư là khái niệm chỉ chủ thể đầu tư, kinh doanh dự án BĐS ở hai giai đoạn trước và sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận sản phẩm của dự án BĐS được phép đưa vào kinh doanh, hoặc đủ điều kiện chuyển nhượng. Khi sản phẩm của dự án BĐS chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đủ điều kiện kinh doanh, chủ thể bỏ vốn hoặc vay vốn đầu tư kinh doanh dự án được hiểu là nhà đầu tư, và có khả năng được xác lập tư cách nhà đầu tư. Đến giai đoạn cơ quan có thẩm quyền xác nhận sản phẩm của dự án kinh doanh BĐS đã đủ điều kiện kinh doanh, chủ thể này được xác lập tư cách chủ đầu tư dự án kinh doanh BĐS.

Bất động sản hình thành trong tương lai là trạng thái mang tính giai đoạn của dự án BĐS, không phải là kết quả cuối cùng của dự án kinh doanh BĐS. Do đó, không có khái niệm nhà đầu tư hay chủ đầu tư dự án BĐSHTTTL, mà chỉ có nhà đầu tư hay chủ đầu tư dự án kinh doanh BĐS. Sản phẩm BĐSHTTTL là sản phẩm hàng hóa khá đặc thù, hình thành từ niềm tin của người mua vào tính khả thi trong việc hoàn thành dự án của chủ đầu tư dự án kinh doanh BĐS.

2. Những rủi ro pháp lý đối với người mua bất động sản hình thành trong tương lai

Rủi ro trong hoạt động kinh doanh BĐS là khả năng xảy ra thiệt hại hoặc sự suy giảm về doanh thu so với mong đợi. Rủi ro thường thấy là rủi ro về năng lực tài chính, rủi ro về quản trị, tỷ giá tiền tệ, rủi ro pháp lý, rủi ro tín dụng – lãi suất, rủi ro vĩ mô..., có thể gom thành hai nhóm là rủi ro từ phía chủ đầu tư (chủ quan) và rủi ro của dự án (khách quan) (Nguyễn Minh Ngọc, Nguyễn Hoàng Tiến, 2021). Chủ đầu tư dự án BĐS là bên trực tiếp gánh phần lớn rủi ro trong suốt quá trình triển khai dự án, bởi phải tham gia vào vô vàn công việc phức tạp từ thủ tục pháp lý đến triển khai xây dựng. Tuy nhiên, xét trong mối tương quan giữa chủ đầu tư và người mua BĐSHTTTL, khó có thể nói có rủi ro nào chỉ ảnh hưởng riêng chủ đầu tư mà không liên đới tới người mua. Người mua không trực tiếp gánh chịu phần lớn các rủi ro, nhưng gián tiếp chịu tác động từ rủi ro do khách quan hay chủ quan của chủ đầu tư. Chẳng hạn như chủ đầu tư bị hủy thông báo đủ điều kiện huy động vốn, hoặc hủy/thu hồi các giấy phép cần thiết để có thể hoàn tất thủ tục đầu tư – xây dựng – hoàn thiện; chủ đầu tư không đủ vốn để tiếp tục xây nhà và bàn giao theo tiến độ trong điều kiện ách tắc chung về tín dụng cho ngành BĐS (Anh Minh, 2023), hoặc bất kỳ bất trắc nào khác ảnh hưởng đến việc triển khai dự án của chủ đầu tư... Các rủi ro này đều ảnh hưởng đến quyền nhận được sản phẩm hoàn chỉnh của người mua BĐSHTTTL.

Ở chiều ngược lại, rủi ro cho người mua BĐSHTTTL chủ yếu đến từ ba nguồn chính: là rủi ro đưa ra quyết định sai do thiếu hụt thông tin; rủi ro không được nhận sản phẩm hoàn thiện và rủi ro không thu hồi được vốn. Có thể thấy Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 chủ yếu tập trung kiểm soát ba loại rủi ro này bằng việc kế thừa và bổ sung thêm phạm vi kiểm soát rủi ro. Chẳng hạn như làm rõ các hạng mục thông tin phải công khai đối với dự án BĐSHTTTL, bổ sung quy định cấm làm sai lệch thông tin, định rõ

việc công khai đầy đủ thông tin là một trong những tiêu chí để BĐSHTTTL đủ điều kiện kinh doanh; thêm điều kiện gia nhập thị trường kinh doanh BĐS đối với doanh nghiệp (chủ yếu hướng đến kiểm soát năng lực tài chính của doanh nghiệp); quy định rõ tài sản thuộc dạng nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai và diện tích sàn xây dựng thuộc công trình này là các tài sản được phép đưa vào kinh doanh; buộc sử dụng vốn huy động đúng mục đích; không được thu tiền đặt cọc vượt quá 5% giá bán, cho thuê mua BĐSHTTTL; khi ký hợp đồng kinh doanh BĐS với người mua, chủ đầu tư phải gửi bản sao văn bản của ngân hàng cam kết sẽ phát hành thư bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đến bên mua đã ký kết hợp đồng; khi bên mua đã ký kết hợp đồng kinh doanh BĐS, ngân hàng phải phát hành bảo lãnh và gửi cho bên mua thông qua chủ đầu tư; chủ đầu tư chỉ được nhận tiền từ người mua khi họ đã nhận được thư bảo lãnh của ngân hàng; cuối cùng là định rõ nguyên tắc bàn giao BĐSHTTTL (Điều 6 đến Điều 27 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023). Đi kèm với các quy định vừa nêu là nhiều công cụ, chế tài cưỡng chế thực hiện, trải dài từ xử lý vi phạm hành chính đến xử lý hình sự.

Mối quan hệ giữa chủ đầu tư và người BĐSHTTTL là mối quan hệ đầy rủi ro bởi lẽ mỗi phía đều phải tự đối mặt với những rủi ro riêng, đồng thời đối mặt với các ảnh hưởng tiêu cực khi rủi ro xảy ra với bên còn lại, và cũng không loại trừ khả năng bị bên kia tìm cách đẩy rủi ro cho mình và bị giành hết lợi thế. Khả năng ảnh hưởng từ người mua sang chủ đầu tư ít hơn khả năng ảnh hưởng từ chủ đầu tư sang người mua. Người mua cũng là đối tượng đặc biệt yếu thế do là bên bị động, thiếu thông tin, không đủ kiến thức chuyên môn, kinh nghiệm thực tiễn... dẫn đến khó có thể nhận biết sớm và kịp thời ứng phó rủi ro. Trong khi đó, với tiềm lực vượt trội của mình, chủ đầu tư có khả năng dự báo và chuẩn bị tốt hơn để ứng phó rủi ro. Mặc dù vậy, chủ đầu tư và người mua vẫn có rất nhiều động lực để tìm đến nhau. Từ phía người mua là nhu cầu bức thiết về nơi ăn chốn ở phù hợp, từ phía chủ đầu tư là nhu cầu kinh doanh, áp lực tìm kiếm lợi nhuận không ngừng. Trong môi trường rủi ro có tính thiên lệch như vậy, nếu không có nhân tố nào cân bằng, người mua thường xuyên là bên chịu bất lợi, thua thiệt.

3. Một số hạn chế của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 về bảo vệ quyền lợi người mua bất động sản hình thành trong tương lai và các kiến nghị

Nhìn vào các quy định pháp luật liên quan đến bảo vệ quyền lợi người mua BĐSHTTTL trong Luật Kinh doanh BĐS năm 2023, có thể nhận thấy rằng cơ quan soạn thảo luật có định hướng, mục tiêu rõ ràng và cơ bản đã thành công với định hướng ấy. Tuy nhiên, nhóm tác giả cho rằng một số quy định của Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 còn thiếu linh hoạt, chưa đủ sức tác động, dẫn dắt các chủ thể trên thị trường kinh doanh BĐS tự nguyện hành xử tích cực. Đây là hệ quả tất yếu đến từ việc xem nhẹ nghiên cứu và lựa chọn các lý thuyết trong lĩnh vực pháp lý, kinh tế và các lĩnh vực khác nhằm làm cơ sở tham chiếu, định hướng và biện luận việc chỉnh lý văn bản quy phạm pháp luật.

Khi thiếu đi nền tảng lý thuyết, nội dung văn bản pháp luật đã ban hành rất dễ nặng về cảm tính, thiếu chiều sâu, thiếu tính hệ thống, do đó sẽ không ổn định và tương thích với thực tế các quan hệ xã hội biến đổi không ngừng (Chính phủ, 2023).

Khi bàn về sự thiếu tính linh hoạt của quy định pháp luật, chúng ta thấy rằng, Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 hiện nêu rất nhiều hạng mục thông tin của từng loại dự án BĐS đưa vào kinh doanh mà chủ đầu tư buộc phải công khai, nhưng thực tế vẫn không đủ cho nhu cầu tiếp cận thông tin đa dạng vào từng thời điểm. Chẳng hạn thông tin cơ quan có thẩm quyền xử lý trễ hạn đối với hồ sơ thủ tục của dự án, mà có khả năng ảnh hưởng đến việc bàn giao nhà ở, công trình xây dựng; việc xảy ra sự cố trong thi công công trình dẫn đến phải tạm ngừng để điều tra (Người mua BĐSHTTTTL không phải là đối tượng được công khai thông tin về sự cố trong quá trình thi công xây dựng theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP và Luật An toàn, vệ sinh lao động 2015); tranh chấp phát sinh giữa chủ đầu tư và bên thứ ba có khả năng ảnh hưởng bất lợi đến tiến độ công trình... Các sự kiện trên dù ít hay nhiều đều có khả năng ảnh hưởng đến quyền lợi của người mua BĐSHTTTTL nhưng lại không buộc phải công bố. Rõ ràng, người mua BĐSHTTTTL vẫn chưa thể an tâm mặc dù có thể thấy rõ Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 liệt kê nhiều tầng, nhiều lớp dày đặc các quy định. Quả thực việc liệt kê nhiều bao nhiêu đi chăng nữa cũng không bảo đảm dự liệu hết được trước sự đa dạng của thực tiễn. Sự thiếu linh hoạt của quy định pháp luật như phân tích trên cho chúng ta thấy rằng người mua thường xuyên thiếu hụt thông tin cần thiết, trong khi chủ đầu tư thường chiếm thế thượng phong do tiếp cận thông tin dễ dàng hơn. Đây là sự bất cân xứng thông tin điển hình.

Xét trên bình diện lý thuyết, tình trạng thông tin bất cân xứng được tạo nên bởi chủ nghĩa cơ hội xảy ra trước và sau khi hai bên tiến hành giao dịch nhất định, hệ quả là thông tin bị che đậy dẫn đến sự lựa chọn bất lợi và rủi ro đạo đức (Tạ Doãn Trinh, Nguyễn Thanh Tùng, Đặng Thu Giang và Tạ Doãn Hải, 2014). Với chủ đầu tư, nếu xuất hiện thông tin bất lợi cho dự án nhưng nằm ngoài danh mục buộc phải công khai, chủ đầu tư sẽ không có động lực để công khai (hành xử có đạo đức), nhưng thừa động cơ để hành xử cơ hội. Dẫn đến hai hệ quả khi xảy ra tình trạng thông tin bất cân xứng: người mua thiếu thông tin nên đưa lựa chọn bất lợi khi mua BĐS hình thành trong tương lai, và chủ đầu tư che đậy thông tin dẫn đến nhiều rủi ro về đạo đức. Vậy, vấn đề nằm ở việc bên có thông tin có khả năng ảnh hưởng đến giao dịch không lựa chọn hành xử đạo đức (công khai thông tin). Do đó, việc cần làm là bổ sung cơ chế phù hợp để kích thích bên có thông tin công khai, cân bằng lợi ích cho hai bên. Theo nhóm tác giả, có thể áp dụng quan điểm kinh tế học pháp luật để giải quyết vướng mắc hiện hữu của Luật Kinh doanh BĐS năm 2023. Theo đó, thông tin có thể được phân loại thành thông tin hữu ích và thông tin vô ích (Bạch Thị Nhã Nam, 2022). Thông tin được xem là hữu ích khi việc sử dụng thông tin đó có thể làm gia tăng của cải cho xã hội. Chẳng hạn thông tin về sáng chế

trong lĩnh vực được giúp chiết xuất được thuốc quý trên nền nguyên liệu đầu vào giá rẻ, thông tin này có ích vì giúp khai thác tốt hơn của cải của xã hội. Thông tin vô ích là thông tin sẽ không giúp khai thác tốt hơn các nguồn tài nguyên của xã hội, có khi còn đe dọa đến sự công bằng, ổn định chung của xã hội; chẳng hạn thông tin giám đốc công ty được này bị khởi tố, được một số cổ đông biết trước, họ quyết định bán tháo cổ phiếu cho những nhà đầu tư khác chưa biết tin. Như vậy, khi ấn định nghĩa vụ cho chủ đầu tư và người mua BĐSHTTTL, nghĩa vụ cung cấp các thông tin mang tính vô ích như ví dụ trên nên được đề xuất để làm cân bằng vị thế giữa hai bên, giúp cho người mua ít bất lợi hơn. Đề xuất quy định về nghĩa vụ này nên được thêm khoản riêng trong Điều 6 của Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 và bố trí trở thành điều khoản dự trừ cho những trường hợp phát sinh. Kèm theo việc ấn định nghĩa vụ cung cấp là các chế tài phù hợp khi các bên không tuân thủ.

Khi bàn đến sự thiếu chiều sâu của quy định pháp luật liên quan đến vấn đề huy động vốn. Chúng ta thấy rằng Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 cấm hoạt động huy động vốn trước khi BĐS đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 5 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản 2023, thậm chí cấm chủ đầu tư nhận tiền trước khi người mua BĐS hình thành trong tương lai nhận được thư bảo lãnh của ngân hàng (khoản 6 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023). Việc này xét từ góc độ bảo vệ người tiêu dùng là hoàn toàn có cơ sở và đúng đắn nhằm bảo vệ sự lành mạnh và ổn định của thị trường. Diễn biến trong thực tế cho thấy rằng các nhà đầu tư dự án BĐS có xu hướng vi phạm quy định về huy động vốn đối với BĐSHTTTL, việc vi phạm diễn ra trong thời gian dài và ngày càng gia tăng về mức độ nghiêm trọng. Thế nhưng, quy định trên cũng trực tiếp khiến nhà đầu tư và các chủ thể kinh doanh khác gặp rất nhiều khó khăn trong việc chuẩn bị vốn để đầu tư kinh doanh. Hơn nữa, thị trường vốn cho BĐS ở Việt Nam còn khiếm khuyết, thiếu lành mạnh do phụ thuộc quá nhiều vào tín dụng ngân hàng (Trâm Anh, 2024). Đây điểm chí tử khiến cả thị trường BĐS trở nên trì trệ một khi hệ thống ngân hàng xuất hiện những điều chỉnh tác động tới khả năng tiếp cận nguồn vốn. Việc ban hành quy định mà chưa cân nhắc kịp thời chính sách phù hợp, tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư tiếp cận nguồn vốn... đã vô tình bỏ nhà đầu tư lại phía sau. Đây là minh chứng cho sự thiếu chiều sâu trong việc ban hành chính sách. Với vấn đề này, nhóm tác giả đề xuất ý tưởng kết nối nhà đầu tư dự án BĐS với dòng vốn thông qua cơ chế đầu tư mạo hiểm, là cơ chế quen thuộc ở các quốc gia khác trên Thế giới, nhưng chưa được tạo điều kiện phát triển ở Việt Nam. Việc kiến tạo chính sách đầu tư mạo hiểm để tài trợ cho dự án kinh doanh BĐS ở giai đoạn nhà đầu tư chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh mang lại khá nhiều điểm lợi ích, trong đó, điểm cốt lõi là đa dạng hóa nguồn vốn cho chủ thể có nhu cầu. Tiếp đến, tạo cho nhà đầu tư dự án kinh doanh BĐS động lực đưa ra các hành xử phù hợp, chuẩn mực và minh bạch để có thể nắm bắt cơ hội tiếp cận nguồn vốn từ những nhà đầu tư mạo hiểm, là những chủ thể hoạt động đầu tư chuyên nghiệp, nhiều kinh nghiệm, dám chấp nhận rủi ro và đủ tiềm lực để lấp đầy khoảng trống

do sự bất cân xứng thông tin giữa chủ đầu tư và nhà đầu tư mạo hiểm. Chính sách này cũng gián tiếp tạo sự phân hóa trên tinh thần minh bạch, rõ ràng về giai đoạn đầu tư.

Kết luận

Từ việc phân tích những rủi ro pháp lý đối với người mua BĐSHTTTL, nhóm tác giả đã đề xuất những kiến nghị nhằm giảm thiểu mức thấp nhất những rủi ro này cho bên yếu thế. Trong đó nổi bật nhất là kiến nghị nghĩa vụ cung cấp thông tin đi kèm chế tài, và cơ chế đầu tư mạo hiểm. Theo đó, những chủ thể nào chấp nhận đầu tư cho dự án BĐS ở giai đoạn chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh sẽ xử sự và chịu sự điều chỉnh của quy định về đầu tư mạo hiểm. Khi đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, người mua sẽ được bảo vệ bởi pháp Luật Kinh doanh BĐS. Có như vậy mới hạn chế được việc nhà đầu tư dự án BĐS bất chấp rủi ro bị xử phạt để đi huy động vốn khi chưa đủ điều kiện, bởi lẽ chính sách này đã tạo con đường để họ phát triển thay vì chỉ cấm đoán đơn thuần./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Anh Minh (2023). Doanh nghiệp bất động sản vẫn 'than' khó với quy định cho vay. *Báo Điện tử Chính phủ*. Truy xuất từ <https://baochinhphu.vn/doanh-nghiep-bat-dong-san-van-than-kho-voi-quy-dinh-cho-vay-102231116162551095.htm>
- Bạch Thị Nhã Nam (2022). Nghĩa vụ cung cấp thông tin tiền hợp đồng dưới góc nhìn kinh tế học pháp luật. *Tạp chí khoa học Đại học Quốc gia Hà Nội, tập 38, số 2, tr1-20*. Truy xuất từ <https://js.vnu.edu.vn/LS/article/view/4375/3973>.
- Chính phủ (2023). Tờ trình dự án Luật Kinh doanh bất động sản đề ngày 26/04/2023. Truy xuất từ <https://vibonline.com.vn/wp-content/uploads/2023/04/To-trinh-day-du.pdf>
- Nguyen Minh Ngoc, Nguyen Hoang Tien (2021). *Strategic Risks Of Real Estate Enterprises In Vietnam Market*. 13th NEU-KKU international conference socio-economic and environmental issues in development. Truy xuất từ <https://khoamoitruongdothi.neu.edu.vn/vi/proceedings/proceeding-of-13th-international-conference>
- Nguyễn Tuấn (2022). Huỷ văn bản công nhận 752 căn thuộc dự án Aqua City đủ điều kiện bán. *Báo Người lao động điện tử*. Truy xuất từ <https://nld.com.vn/thoi-su/huy-van-ban-cong-nhan-752-can-thuoc-du-an-aqua-city-du-dieu-kien-ban-2022111513052602.htm>
- The Nobel Prize (2001). Truy xuất từ <https://www.nobelprize.org/prizes/economic-sciences/2001/popular-information/>
- Song Hà. (2023). Để tránh rủi ro cho người mua nhà hình thành trong tương lai. *Báo điện tử Đại biểu Nhân dân*. Truy xuất từ <http://https://daibieunhandan.vn/chinh-sach-va-cuoc-song/de-tranh-rui-ro-cho-nguoi-mua-nha-hinh-thanh-trong-tuong-lai-i333516/>

Tạ Doãn Trinh, Nguyễn Thanh Tùng, Đặng Thu Giang và Tạ Doãn Hải (2014). Vốn đầu tư mạo hiểm – Từ góc nhìn của lý thuyết đại diện. *Tạp chí Chính sách và Quản lý Khoa học và Công nghệ, tập 4, số 4, tr 59-71*. Truy xuất từ https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Fvietnamstijournal.net%2Findex.php%2FJSTPM%2Farticle%2Fdownload%2F172%2F318%2F540&psig=AOvVaw31w3V_xwex6AAwqWkDo90N&ust=1722596049661000&source=images&cd=vfe&opi=89978449&ved=0CAQQn5wMahcKEwjI0ua_0NOHaxUAAAAHQAAAAAQBA

Trâm Anh (2024). Bất động sản ngóng đợi dòng tiền. *Tạp chí kinh tế Việt Nam*. Truy xuất từ <https://vneconomy.vn/bat-dong-san-ngong-doi-dong-tien.htm>

Phát triển thị trường vốn đầu tư mạo hiểm ở Việt Nam. *Cổng thông tin điện tử Bộ Tài chính*. Truy xuất từ http://https://mof.gov.vn/webcenter/portal/vclvcstc/pages_r/l/chi-tiet-tin?dDocName=MOFUCM227620

Vai trò của thị trường bất động sản trong nền kinh tế và giải pháp ổn định thị trường tại Việt Nam. (2023). *Tạp chí Kinh tế và Dự báo*. Truy xuất từ <https://tapchitaichinh.vn/vai-tro-cua-thi-truong-bat-dong-san-trong-nen-kinh-te-va-giai-phap-on-dinh-thi-truong-tai-viet-nam.html>

NHỮNG BẤT CẬP CỦA QUY ĐỊNH VỀ NỘI DUNG BẮT BUỘC TRONG HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở THEO MẪU DƯỚI GÓC ĐỘ BẢO VỆ QUYỀN LỢI NGƯỜI MUA

Nguyễn Phan Phương Tàn*

TÓM TẮT

Quy định về nội dung bắt buộc trong các hợp đồng kinh doanh bất động sản nói chung và các hợp đồng mua bán nhà ở theo mẫu nói riêng đã được sử dụng rộng rãi trong Luật Kinh doanh bất động sản và một số luật chuyên ngành khác. Nghiên cứu này đưa ra tranh luận về tính hiệu quả của quy định này dưới góc độ bảo vệ quyền lợi người mua. Từ đó, tác giả đưa ra kết luận quy định có nhiều bất cập và khả năng gây hại cho người mua nhà trong các giao dịch mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư và khách hàng.

Từ khóa: nội dung bắt buộc, điều khoản bắt buộc, hợp đồng mua bán nhà ở, người mua nhà

ABSTRACT

Regulations on mandatory content in real estate business contracts in general, and standardized housing purchase and sale contracts in particular, have been widely used in law on real estate business and other specialized laws. This study debates the effectiveness of this regulation from the perspective of protecting the interests of buyers. Thence, the author concludes that the regulations have many inadequacies and may harm house buyers in housing transactions.

Keywords: mandatory content, mandatory terms, housing purchase and sale contract, home buyer

1. Nguyên tắc ngôn ngữ rõ ràng và quy định về nội dung bắt buộc trong hợp đồng mua bán nhà ở theo mẫu giữa chủ đầu tư và người mua

1.1. Nguyên tắc ngôn ngữ rõ ràng trong pháp luật hợp đồng

Nguyên tắc ngôn ngữ rõ ràng (plain meaning rule) là một quy tắc trong việc giải thích quy chế hoặc hợp đồng được áp dụng rất rộng rãi vào thế kỷ thứ 19 và 20 trong các án lệ của Anh và Mỹ (Murphy, 1975). Nguyên tắc này có nghĩa là khi ngôn ngữ của hợp đồng không mơ hồ và đã rõ ràng thì việc giải thích ý nghĩa của hợp đồng phải được xác

* TS. Giảng viên, Khoa Luật kinh tế, Trường Đại học Kinh tế - Luật, ĐHQG TP. HCM. Email: tanpp@uel.edu.vn. Số điện thoại 0987196448.

định dựa trên ngôn ngữ trong hợp đồng chứ không phải từ bằng chứng bên ngoài. Nguyên tắc này đề cao việc tôn trọng nội dung trong hợp đồng mà các bên đã thống nhất trước đó. Tòa án căn cứ trên những ngôn từ và thỏa thuận trong hợp đồng để giải quyết các tranh chấp phát sinh.

Nguyên tắc này yêu cầu các bên trong hợp đồng phải cân nhắc kỹ lưỡng và cẩn trọng trong giai đoạn đàm phán và soạn thảo hợp đồng. Các bên sẽ phải bỏ ra nhiều chi phí hơn cho giai đoạn này để đảm bảo đã hiểu rõ thỏa thuận và lựa chọn những điều khoản cần thiết nhất để đưa vào hợp đồng, để khi có vi phạm hoặc tranh chấp xảy ra, nội dung hợp đồng sẽ là cơ sở ưu tiên để Tòa án căn cứ vào đó giải quyết cho các bên. Chi phí giao dịch phát sinh có thể sẽ bao gồm các chi phí đàm phán, chi phí thuê luật sư tư vấn, soạn thảo hoặc cả các chi phí cơ hội và thời gian bỏ ra để đọc dự thảo hợp đồng.

Ngoài ra, nguyên tắc này cũng là một nguyên tắc song hành với học thuyết chống lại bên soạn thảo (Doctrine of Contra-Proferentem), được áp dụng trong giải thích hợp đồng theo mẫu. Theo Holmes và Thurman (1987), trái lại với trường hợp ngôn ngữ hợp đồng đã rõ ràng (vì ngôn ngữ không phải lúc nào cũng đơn nghĩa), nếu hợp đồng có những điều khoản không rõ ràng thì khi giải thích hợp đồng, phải giải thích theo hướng có lợi hơn cho bên không soạn thảo hợp đồng theo mẫu.

Dựa trên các nguyên tắc và học thuyết trên, pháp Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng đã xây dựng các quy định riêng điều chỉnh cho hợp đồng mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư và khách hàng của họ.

1.2. Quy định pháp luật về nội dung bắt buộc trong các hợp đồng mua bán nhà ở theo mẫu giữa chủ đầu tư và khách hàng

Trước tiên, khách hàng giao dịch mua bán nhà ở trong phạm vi của nghiên cứu này chỉ giới hạn trong phạm vi khách hàng là người mua không vì mục đích thương mại theo cách hiểu của khoản 1 Điều 3 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 được Quốc hội ban hành ngày 20/6/2023 (*Luật BVQLNTD 2023*).

Hợp đồng mua bán nhà ở sẽ được chủ đầu tư soạn thảo toàn bộ nội dung của hợp đồng, còn khách hàng thông thường sẽ không có cơ hội đàm phán lại hay điều chỉnh các điều khoản đã được chuẩn hóa trong các hợp đồng này. Tính chất này phù hợp với khái niệm hợp đồng theo mẫu được quy định tại Điều 405 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, hợp đồng mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư và khách hàng có sự khác biệt so với các hợp đồng tiêu dùng thông thường. Trong các giao dịch này, chi phí giao dịch, hay cụ thể hơn là các chi phí phòng ngừa rủi ro (error cost) sẽ cao hơn nhiều so với hợp đồng tiêu dùng thông thường vì nhà ở có giá trị cao hơn nhiều so với các giao dịch tiêu dùng thông thường. Và mặc dù khả năng xảy ra tranh chấp ở thị trường nhà ở là thấp hơn so với các thị trường hàng hóa dịch vụ tiêu dùng khác như ô tô, xe máy, dịch vụ vận chuyển hay viễn thông, nhưng nếu có tranh chấp, chi phí bỏ ra để xử lý tranh chấp hoặc

thiệt hại gây ra là không nhỏ.

Tác giả cho rằng, nhằm mục đích giảm chi phí giao dịch và chi phí giải quyết tranh chấp, các nhà làm luật đã đứng trên nguyên tắc ngôn ngữ rõ ràng để đưa ra các quy định về nội dung bắt buộc trong các hợp đồng kinh doanh bất động sản nói chung và hợp đồng mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư và người mua nói riêng.

Theo Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được Quốc hội ban hành ngày 28/11/2023 (*Luật KDBDS 2023*) bắt đầu có hiệu lực từ 01/8/2024, các hợp đồng mua bán nhà ở bắt buộc phải có những nội dung như: (i) tên, địa chỉ của các bên; (ii) các thông tin về bất động sản; (iii) giá bán; (iv) phương thức và thời hạn thanh toán; (v) bảo lãnh của ngân hàng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với trường hợp bán nhà ở hình thành trong tương lai; (vi) thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo; (vii) bảo hành; (viii) quyền, nghĩa vụ của các bên; (ix) trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; (x) phạt vi phạm hợp đồng; (xi) các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý; (xii) phương thức giải quyết tranh chấp; và (xiii) thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Ngoài ra, vì mang tính chất của hợp đồng tiêu dùng, các hợp đồng mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư và khách hàng cũng phải đảm bảo đầy đủ các nội dung bắt buộc được quy định tại khoản 3 Điều 23 Luật BVQLNTD năm 2023, có thêm nội dung như trách nhiệm bảo vệ thông tin khách hàng hay trường hợp bất khả kháng.

Việc quy định các nội dung/điều khoản bắt buộc trong hợp đồng mang lại một số lợi ích nhất định:

Thứ nhất là đảm bảo nghĩa vụ cung cấp thông tin của chủ đầu tư và hạn chế ảnh hưởng của thông tin bất đối xứng.

Đối tượng hợp đồng là nhà ở, có thể là nhà ở hiện có hoặc nhà ở hình thành trong tương lai, có thể khiến cho người mua sẽ mất nhiều thời gian và công sức hơn để tìm hiểu và kiểm tra tính hợp pháp của nó. Ngoài ra, việc chủ đầu tư hoàn toàn nắm chủ động trong việc soạn thảo hợp đồng có thể tăng nguy cơ người mua không có khả năng tiếp cận với các thông tin cần thiết để đi đến quyết định giao kết hợp đồng và bị thiệt hại về sau.

Ví dụ tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ giữa người mua và chủ đầu tư trong Bản án số 106/2015/DS-PT được xét xử phúc thẩm bởi Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 21/01/2015. Trong vụ việc, người mua đã khởi kiện chủ đầu tư vì chậm bàn giao căn hộ theo thời hạn của hợp đồng đã ký. Do đó người mua yêu cầu hủy hợp đồng và đòi lại khoản tiền đã thanh toán và bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, quá trình giải quyết tranh chấp, các chứng cứ cho thấy chủ đầu tư đã ký hợp đồng mua bán căn hộ với người mua trước khi có quyết định phê duyệt của Ủy ban Nhân dân Thành phố, và trước khi thi công phần móng của dự án là vi phạm điều kiện mở bán theo quy định của pháp

luật. Do đó, Tòa án phúc thẩm đã tuyên bố vô hiệu toàn bộ hợp đồng mua bán căn hộ, người mua chỉ được hoàn lại số tiền đã thanh toán mà không bao gồm các khoản bồi thường thiệt hại liên quan.

Có thể thấy trường hợp này, người mua hoàn toàn không được cung cấp đầy đủ thông tin về tình trạng pháp lý của dự án, dẫn đến việc giao kết một hợp đồng vô hiệu. Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu bất lợi cho bên mua rất nhiều so với trường hợp người bán đơn thuần vi phạm nghĩa vụ chậm bàn giao nhà nếu hợp đồng có hiệu lực.

Thứ hai, các bên của hợp đồng và cơ quan giải quyết tranh chấp sẽ tiết kiệm được nhiều thời gian hơn liên quan đến việc cung cấp chứng cứ chứng minh cho các thỏa thuận giữa các bên.

Nếu hợp đồng không quy định đầy đủ các điều khoản cần thiết, các bên sẽ phải bỏ nhiều thời gian và chi phí để nghiên cứu pháp luật áp dụng trong quá trình thực hiện hợp đồng. Đồng thời các bên cũng phải thu thập, lưu trữ các bằng chứng để chứng minh khi có tranh chấp. Nếu hợp đồng quy định đầy đủ các điều khoản cần thiết cho giao dịch, việc giải thích hợp đồng vì thế cũng sẽ nhanh chóng hơn và tốn ít chi phí hơn.

Tuy nhiên, các quy định bắt buộc này có thể đem lại một số khó khăn và rủi ro cho người mua nếu không hiểu đúng bản chất pháp lý của chúng.

2. Những bất cập của quy định về nội dung bắt buộc trong hợp đồng mua bán nhà ở theo mẫu giữa chủ đầu tư và khách hàng

2.1. Bất cập trong xác định giá trị hiệu lực của hợp đồng

Luật KDBĐS 2023 và Luật BVQLNTD 2023 đều bắt buộc hợp đồng mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư và khách hàng phải có những nội dung/điều khoản cụ thể. Vấn đề đặt ra là, nếu hợp đồng theo mẫu do chủ đầu tư soạn thảo cho khách hàng không đủ các nội dung/điều khoản này thì sẽ dẫn đến hậu quả pháp lý là gì? Tòa án có công nhận giá trị pháp lý của hợp đồng nếu nội dung của hợp đồng thiếu một hoặc một vài nội dung theo luật định hay không?

Thứ nhất, xét về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Theo quy định của Điều 117 và Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng sẽ bị vô hiệu nếu vi phạm một trong các điều kiện:

- (i) Các chủ thể tham gia không có đủ năng lực để giao kết, thực hiện hợp đồng;
- (ii) Nội dung hoặc mục đích của hợp đồng vi phạm điều cấm của luật hoặc trái đạo đức xã hội;
- (iii) Giao kết phải được xác lập dựa trên cơ sở tự nguyện;
- (iv) Đảm bảo điều kiện hình thức nếu luật có quy định điều kiện này; và
- (v) Đối tượng của hợp đồng phải thực hiện được.

Như vậy, trong số các điều kiện đảm bảo hiệu lực của hợp đồng, không có bất kỳ trường hợp nào nói đến việc nếu hợp đồng quy định thiếu một nội dung nhất định thì sẽ dẫn đến vô hiệu.

Một số quan điểm cho rằng trường hợp này có thể xem là vi phạm điều cấm của luật. Trên quan điểm này, vi phạm điều cấm của luật có thể được tính đến trong trường hợp luật có yêu cầu một hành động mang tính bắt buộc, được thể hiện “*trong khuôn khổ một quy phạm mệnh lệnh*” mà chủ thể không thực hiện (Đoàn Thị Phương Diệp, 2019). Nếu luật bắt buộc hợp đồng phải có một số điều khoản nhất định mà các bên không quy định đầy đủ, hợp đồng có thể bị vô hiệu.

Quan điểm này đã từng được Tòa án áp dụng trong Bản án số 10/2018/DS-ST về tranh chấp hợp đồng đặt cọc do Tòa án Nhân dân Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An xét xử ngày 19/01/2018. Trong tranh chấp trên, người mua và người bán làm giấy nhận tiền cọc nhưng không hẹn ngày cụ thể để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà trong giấy đặt cọc chỉ ghi: “*ngày nào có sổ đỏ ra công chứng sẽ trả thêm 270.000.000 đồng*”. Do đó, Tòa án đã tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bên mua và bên bán là vô hiệu vì nhận định rằng “*Nội dung “Giấy nhận tiền cọc” đề ngày 30/5/2017 do bà T và bà C lập chỉ thể hiện số tiền nhận cọc, nghĩa vụ các bên khi không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng không ghi rõ thời hạn (ngày, tháng, năm) cụ thể để hai bên đến Phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng tiếp theo là vi phạm về nội dung hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.*” Như vậy, nếu thiếu nội dung bắt buộc phải có trong hợp đồng cũng có thể dẫn đến vô hiệu hợp đồng.

Tác giả không đồng tình với quan điểm này. Vì lẽ, Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015 đã giải thích cụ thể như thế nào là điều cấm của luật, tức là những hành vi cụ thể mà luật không cho các chủ thể làm. Có nghĩa là, pháp luật Việt Nam xem điều cấm phải là những điều không được phép làm, chứ không phải là những điều luật yêu cầu các chủ thể phải làm. Hơn nữa, nếu một nội dung mà hợp đồng không quy định nhưng nếu luật có quy định thì vẫn có thể căn cứ trên quy định của luật để thực hiện.

Thứ hai, dựa trên lý thuyết hợp đồng, các điều khoản trong hợp đồng có thể tạm thời được chia thành 3 loại: điều khoản cơ bản, điều khoản thông thường, và điều khoản tùy nghi (Đình Văn Thanh et al., 2018).

Theo đó, một hợp đồng sẽ không thể thực hiện được nếu không có các điều khoản cơ bản. Như vậy, nếu thiếu các điều khoản cơ bản, hợp đồng chưa thể được xem là đã giao kết xong, do đó chưa thể phát sinh hiệu lực. Còn lại, nếu chỉ là các điều khoản thông thường, thì cho dù hợp đồng không quy định, hợp đồng vẫn có thể xác lập và thực hiện được. Trường hợp này, việc thiếu vắng điều khoản thông thường không làm ảnh hưởng gì đến giá trị hiệu lực của hợp đồng.

Để phân biệt điều khoản cơ bản và điều khoản thông thường, người ta thường dựa

trên các nguồn khác của pháp luật hợp đồng ngoài thỏa thuận, ví dụ như quy định pháp luật, thói quen, tập quán, thông lệ, v.v. Nếu trong trường hợp các bên không thỏa thuận thì có thể áp dụng các nguồn khác để làm cơ sở thực hiện hay không? Nếu có thì nội dung đó sẽ là điều khoản thông thường.

Ví dụ điều khoản về địa điểm bàn giao nhà ở chẳng hạn. Nếu trong hợp đồng không thỏa thuận cụ thể, vẫn có thể áp dụng quy định tại khoản 2(a) Điều 277 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định địa điểm thực hiện nghĩa vụ bàn giao, là nơi có bất động sản tọa lạc.

Tương tự như vậy, với tình huống của hợp đồng đặt cọc trong Bản án số 10/2018/DS-ST như đã nêu, nếu hợp đồng đặt cọc không quy định thời hạn thì có thể dẫn chiếu đến khoản 3 Điều 278 Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định thời điểm thực hiện nghĩa vụ. Việc Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không có căn cứ.

Như vậy, trong số các nội dung mà Luật KDBĐS 2023 và Luật BVQLNTD 2023 bắt buộc hợp đồng mua bán nhà ở phải có, các bên trong giao dịch cũng như cơ quan giải quyết tranh chấp cần phải lọc ra những nội dung nào thuộc điều khoản cơ bản, nội dung nào thuộc điều khoản thông thường để quyết định việc chưa thỏa thuận những nội dung này có dẫn đến vô hiệu hợp đồng hay không.

Hơn nữa, tác giả cho rằng, việc tuyên bố một giao dịch như mua bán nhà ở, vốn có giá trị lớn, chỉ vì văn bản hợp đồng không thể hiện đủ các điều khoản là lãng phí và gây thiệt hại cho các bên. Chỉ trừ trường hợp các bên không thể cung cấp được các chứng cứ cho thấy đã từng thỏa thuận về những nội dung cơ bản cần thiết, làm cơ sở thực hiện được hợp đồng thì mới cần tuyên bố vô hiệu. Còn các trường hợp chỉ thiếu nội dung thông thường như thông tin của các bên, trách nhiệm do vi phạm hợp đồng, trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng, biện pháp chế tài, phương thức giải quyết tranh chấp, sự kiện bất khả kháng hay thời điểm có hiệu lực, v.v. thì không nên làm đó là cơ sở tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở.

2.3. Bất cập trong bảo vệ quyền của người mua khi xảy ra tranh chấp

Điều 46 Luật KDBĐS năm 2023 có đề cập đến việc phạt vi phạm là một nội dung bắt buộc phải có trong hợp đồng mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư và người mua. Tác giả cho rằng quy định này gây hại nhiều hơn là có lợi cho người mua nhà.

Thực tiễn tranh chấp các hợp đồng mua bán nhà ở theo mẫu soạn sẵn cho thấy, hầu hết các trường hợp, điều khoản phạt hợp đồng trong các hợp đồng mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư và người mua chỉ áp dụng để phạt khách hàng khi vi phạm thanh toán, rất ít trường hợp chủ đầu tư chịu phạt khi chậm bàn giao tiến độ. Nguyên nhân thường là do các điều khoản phạt hợp đồng đều được soạn thảo bởi chủ đầu tư, đã ràng buộc nhiều điều kiện nhất có thể nếu khách hàng muốn yêu cầu chủ đầu tư phạt vi phạm hợp đồng.

Ví dụ tại Bản án số 123/2019/DS-PT về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư do Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử ngày 24/5/2019. Mặc dù hợp đồng quy

định thời gian bàn giao căn hộ là “dự kiến Quý 1/2016”, đến 30/9/2017 chủ đầu tư vẫn chưa bàn giao nhà. Do đó, người mua nhà đã khởi kiện yêu cầu chủ đầu tư phải thanh toán tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ ở mức lãi suất 0,05%/ngày như hợp đồng quy định. Tuy nhiên, cũng theo thỏa thuận tại điểm a khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng: *“Bên mua phải thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng nhưng quá hạn 180 ngày kể từ ngày bên bán phải bàn giao thì bên bán mới phải chịu phạt vi phạm.”* Như vậy, bên mua phải hoàn thành hết nghĩa vụ thanh toán của mình trước khi bên bán phải thực hiện bàn giao căn hộ đúng tiến độ. Người mua sẽ không thể thanh toán nên người bán không ra thông báo bàn giao để người mua tiến hành thanh toán đợt cuối. Như vậy, gần như không có khả năng người mua phạt được người bán.

Chưa tính đến các quy định về điều khoản phạt vi phạm hiện hay chưa được hoàn thiện, việc bắt buộc đưa điều khoản phạt vi phạm vào hợp đồng mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư và người mua đã là trái nguyên tắc tự do thỏa thuận của loại điều khoản này. Tức là, phạt vi phạm vốn không phải là một chế tài mặc định của việc vi phạm hợp đồng, việc phạt chỉ phát sinh nếu có thỏa thuận trước của các bên theo Điều 418 Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, việc Luật KDBĐS năm 2023 bắt buộc đưa điều khoản này vào hợp đồng là trái với nguyên tắc của Bộ luật Dân sự năm 2015, và chỉ có lợi cho người bán chứ không chắc mang lại đảm bảo cho người mua nhà.

Kết luận

Như vậy, việc Luật KDBĐS năm 2023 cố gắng đưa vào những nội dung bắt buộc có khả năng mang lại những rủi ro lớn cho các bên khi không thống nhất được cách thức áp dụng. Người chịu ảnh hưởng lớn nhất chắc chắn là người mua nhà (người tiêu dùng), khi khả năng can thiệp vào nội dung giao dịch là rất thấp, nhưng khi xảy ra tranh chấp, họ phải bỏ ra mức chi phí rất đáng kể để xử lý.

Tác giả cho rằng các quy định về nội dung của hợp đồng mua bán nhà ở chỉ nên là các nội dung mang tính khuyến nghị. Trong trường hợp hợp đồng thiếu nội dung cần thiết có nguy cơ khiến người dùng không có đủ thông tin giao kết thì có thể thông qua cơ chế đăng ký như hiện nay để yêu cầu bổ sung.

Thực chất các điều khoản bắt buộc vốn dĩ đã được quy định từ lâu và áp dụng rộng rãi, nhưng thực tế cho thấy quyền của người mua vẫn không tránh khỏi bị xâm phạm. Điều đó có nghĩa là nhà làm luật nên ngừng áp dụng điều khoản bắt buộc để cải thiện tình hình./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Diệp, Đ. T. P. (2019). Pháp luật hợp đồng Việt Nam nhìn ở góc độ so sánh với luật Cộng hòa Pháp. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, số 11(387).
- Holmes, E. M. & Thurman, D. (1987). *A new and old theory for adjudicating standardized contracts*, p. 365.
- Murphy, A. W. (1975). Old Maxims Never Die: The Plain-Meaning Rule and Statutory Interpretation in the Modern Federal Courts. 75 Colum. L. Rev. 1299.
- Merriam-Webster. Merriam-Webster.com Legal Dictionary.<https://www.merriam-webster.com/legal/plain%20meaning%20rule>. Truy cập ngày 6/6/2024.
- Thanh, Đ. V., Tuấn, N. M. (2018). *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam, Tập II*. NXB. Công An Nhân Dân, Hà Nội, tr. 120.
- Tòa án Nhân dân Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (2018), Bản án số 10/2018/DS-ST về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, ngày 19/01/2018.
- Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội (2019), Bản án số 123/2019/DS-PT về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư về phạt chậm bàn giao căn hộ, ngày 24/5/2019.
- Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2015), Bản án số 106/2015/DS-PT về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, ngày 21/01/2015.

HOÀN THIỆN KHUNG PHÁP LÝ VỀ HỢP ĐỒNG MẪU NHẪM BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI MUA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Đặng Thị Thu Huyền*
Trần Minh Chương**

TÓM TẮT

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024, đã có nhiều quy định mới về hợp đồng kinh doanh bất động sản. Trong đó, khi thực hiện giao dịch mua bán nhà các bên phải giao kết bằng hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật. Trên cơ sở đó, bài viết tập trung phân tích và làm rõ các quy định của pháp luật hiện hành liên quan điều chỉnh hợp đồng mẫu trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai với tư cách là công cụ pháp lý nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua nhà ở hình thành trong tương lai, hướng đến việc hài hòa quyền lợi của các bên trong giao dịch, qua đó đề xuất các giải pháp giúp lành mạnh hóa thị trường bất động sản.

Từ khóa: Hợp đồng mẫu, mua bán nhà, nhà ở thương mại

ABSTRACT

The Law on Real Estate 2023, which comes into force from August 01, 2024, has many new rules about real estate business contracts. According to this law, when enter into real estate contracts, the parties have to use template contracts enacted by the State. Therefore, this article analyses and gives a clear overview of the rules of template contracts in off-plan housing transactions - legal tools in order to protect the rights of buyer as well as harmonize the interests of all parties in these relations, thereby proposes some solutions to promote healthy development in the real estate market.

Keywords: template contracts, sale and purchase housing, commercial house

Đặt vấn đề

Kinh doanh bất động sản (KDBĐS) được xem là hoạt động có ảnh hưởng sâu rộng đến nền kinh tế - xã hội. Xét về bản chất, hoạt động này được thực hiện dưới hình thức chủ yếu là hợp đồng dân sự. Hơn nữa, hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (HĐMBNỐHTTTL) chính là cơ sở pháp lý nhằm thiết lập các quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch, là căn cứ để các cơ quan tài phán tiến hành giải quyết tranh chấp.

* TS.LS. Khoa Luật, Trường ĐH Nguyễn Tất Thành. Email: dtthuyen@ntt.edu.vn. SĐT: 0963969699

** ThS. Khoa Luật, Trường ĐH Nguyễn Tất Thành. Email: tmchuong@ntt.edu.vn. SĐT: 0909760182

Tuy nhiên, do đặc thù, hoạt động KDBĐS thường là những giao dịch lớn, tiềm ẩn nhiều rủi ro pháp lý, nhất là đối với bên mua. Thực tế hiện nay, HĐMBNỐHTTTL đa số là hợp đồng mẫu do bên bán soạn sẵn. Trong đó, phần lớn các nội dung này thường được soạn thảo theo hướng có lợi cho bên bán và gây bất lợi cho người mua, đặc biệt là khi xảy ra tranh chấp (Hiền, 2021). Với ý nghĩa đó, việc điều chỉnh bằng pháp luật đối với các hợp đồng mẫu MBNỐHTTTL là thực sự cần thiết nhằm bảo vệ bên mua NỐHTTTL – với tư cách là bên yếu thế trong quan hệ hợp đồng, qua đó cân bằng quyền lợi giữa các bên và hạn chế, ngăn ngừa các tranh chấp.

Quy định về hợp đồng mẫu trong giao dịch MBNỐHTTTL nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua NỐHTTTL chính thức được ghi nhận tại LKDBĐS năm 2014 và gần đây nhất là LKDBĐS năm 2023. Điểm đặc biệt, luật hiện hành có quy định khá chi tiết, cụ thể và khá rõ ràng về hợp đồng mẫu trong KDBĐS so với những giai đoạn trước đó. Đơn cử, LKDBĐS năm dành ra hẳn chương VI (từ Điều 44 đến Điều 52) để quy định về hợp đồng KDBĐS. Trong đó, có những quy định mang tính mới mẻ về nội dung như khái niệm hợp đồng KDBĐS, việc sử dụng hợp đồng KDBĐS.

Tóm lại, khung pháp lý điều chỉnh hợp đồng mẫu trong giao dịch MBNỐHTTTL nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua NỐHTTTL ngày càng được quy định hoàn thiện hơn, theo hướng hài hòa, cân bằng quyền lợi của các bên, hạn chế những rủi ro pháp lý hơn cho người mua. Trong bối cảnh hiện nay khi TTĐS ngày càng trở nên trầm lắng, âm ỉ thì sự xuất hiện của quy định về hợp đồng mẫu trong giao dịch MBNỐHTTTL trở thành điểm sáng nổi bật, có ý nghĩa rất lớn. Quy định này một mặt bảo vệ tốt hơn quyền lợi của người mua đồng thời củng cố niềm tin đối với khách hàng đối với các doanh nghiệp KDBĐS và TTĐS. Do đó, trong phạm vi bài viết, nhóm tác giả chủ yếu nghiên cứu và phân tích về những điểm mới trong LKDBĐS năm 2023 liên quan đến khung pháp lý điều chỉnh hợp đồng mẫu trong giao dịch MBNỐHTTTL và đánh giá một số hạn chế trong quy định pháp luật hiện hành từ đó đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật.

1. Khung pháp lý điều chỉnh hợp đồng mẫu trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

1.1. Khái niệm hợp đồng mẫu trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Có thể nói, lần đầu tiên pháp luật có quy định chính thức về khái niệm hợp đồng KDBĐS. Căn cứ khoản 8, khoản 9 LKDBĐS năm 2023, hợp đồng KDBĐS được hiểu là “*sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức, cá nhân KDBĐS có đủ điều kiện theo quy định của Luật này với tổ chức, cá nhân khác để: mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS; chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS.*”

Về cơ bản, HĐMBNỐHTTTL là một dạng của HĐKDBĐS nhằm phân biệt với hợp đồng kinh doanh dịch vụ BĐS. Song, phải đến khi LKDBĐS năm 2023 thì khái niệm HĐKDBĐS mới được làm rõ về nội hàm. Tương ứng với từng hình thức kinh doanh, LKDBĐS có sự phân biệt rõ giữa kinh doanh hàng hóa BĐS và kinh doanh dịch vụ BĐS. Quy định này khắc phục được những hạn chế so với các giai đoạn cũ, tách bạch giữa kinh doanh hàng hóa BĐS và kinh doanh dịch vụ BĐS.

Từ những phân tích trên, có thể hiểu khái niệm HĐMBNỐHTTTL như sau: *HĐMBNỐHTTTL là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa doanh nghiệp KDBĐS (bên bán nhà) và khách hàng (bên mua nhà) về việc bán NỐHTTTL nhằm mục đích sinh lợi. Theo đó, bên bán sẽ bàn giao nhà ở cùng quyền sử dụng đất cho bên mua khi hoàn thành việc xây dựng và bên mua phải thanh toán tiền mua nhà cho bên bán theo nội dung do hai bên thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật.* (Hương, 2018)

1.2. Sử dụng hợp đồng mẫu trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Về lý luận, việc sử dụng loại hợp đồng nào phụ thuộc vào sự thỏa thuận giữa các bên, nhằm hướng đến việc tôn trọng, đề cao sự thỏa thuận giữa các bên (Điều 389 BLDS 2015). Song, như đã phân tích, do bên mua nhà ở luôn bị đặt ở thế yếu hơn trước những điều khoản “cài cắm” trong hợp đồng mẫu do bên bán soạn sẵn. Chính vì vậy, để bảo vệ quyền lợi bên mua, pháp luật KDBĐS có các quy định nhằm bảo vệ cho nhóm đối tượng này. Cần lưu ý, tùy vào các điều kiện kinh tế - xã hội, quan điểm của các nhà làm luật ở các giai đoạn khác nhau mà việc sử dụng hợp đồng mẫu trong giao dịch MBNỐHTTTL là bắt buộc hay không. Ví dụ, theo quy định tại LKDBĐS năm 2006, LKDBĐS năm 2014 cùng các văn bản hướng dẫn thi hành (NĐ 76/2015/NĐ-CP), việc sử dụng hợp đồng theo mẫu chỉ mang tính chất tham khảo trong quá trình giao kết hợp đồng miễn hợp đồng có đầy đủ các nội dung chính được quy định và không được trái với quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, đến Nghị định số 02/2022/NĐ-CP về sửa NĐ 76/2015/NĐ-CP lại có nội dung quy định việc sử dụng Hợp đồng theo mẫu giữa các bên mang tính chất bắt buộc mà không còn tham khảo như trước đây nữa. Cụ thể, “*việc bán bất động sản phải lập thành hợp đồng theo mẫu quy định dưới đây: Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ chung cư quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này*”. Kế thừa nội dung này, LKDBĐS năm 2023 đã chính thức luật hóa quy định tại Điều 6 của Nghị định số 02/2022/NĐ-CP. Theo tinh thần này, “*chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản sử dụng hợp đồng mẫu quy định tại Điều 44 của LKDBĐS năm 2014...*” Do đó, việc bắt buộc sử dụng hợp đồng theo mẫu là cần thiết nhằm hạn chế rủi ro theo hướng bất lợi cho người mua, nâng cao vị thế bình đẳng giữa các bên trong hợp đồng mua bán nhà ở, giảm thiểu các tranh chấp xảy ra trên thực tế.

1.3. Hình thức của hợp đồng mẫu trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Khác với quy định cũ trước đây, LKDBĐS năm 2023 chưa có quy định cụ thể nào khẳng định hợp đồng trong KDBĐS có phải lập thành văn bản hay không. Đây là vấn đề lẽ ra nên được kế thừa nhưng đáng tiếc bị LKDBĐS năm 2023 bỏ sót. Tuy nhiên, đổi lại, khoản 6 Điều 44 LKDBĐS 2023 về hợp đồng trong KDBĐS lại có quy định đề cập gián tiếp đến hình thức của HĐMBNỐHTTTL như sau:

“Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm bên sau cùng ký vào hợp đồng hoặc bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp hợp đồng có công chứng hoặc chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm văn bản công chứng, chứng thực có hiệu lực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.”

Quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng trong LKDBĐS năm 2023 cho thấy HĐMBNỐHTTTL phải được lập thành văn bản. Thêm vào đó, thông qua quy định tại khoản 2 Điều 45 LKDBĐS năm 2023 xác định chủ đầu tư dự án BĐS, doanh nghiệp BĐS phải sử dụng hợp đồng mẫu quy định tại Điều 44 của LKDBĐS năm 2023 và công khai các hợp đồng này trước khi áp dụng chúng theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 6 LKDBĐS năm 2023 về công khai thông tin hợp đồng mẫu. Từ những phân tích trên có thể đưa đến kết luận việc giao kết hợp đồng giữa các bên trong giao dịch MBNỐHTTTL phải bằng văn bản, trừ trường hợp ngoại lệ theo Điều 129 BLDS năm 2015. Sở dĩ LKDBĐS năm 2023 có quy định bắt buộc giao dịch MBNỐHTTTL phải lập bằng văn bản là bởi vì hình thức này cho phép bảo vệ tốt hơn quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch, đặc biệt là bên mua, hạn chế và ngăn ngừa các tranh chấp xảy ra. Ngoài ra, việc xác lập hợp đồng bằng văn bản nhằm tạo chứng cứ thuận lợi cho việc giải quyết các tranh chấp (nếu có).

Mặt khác, cần lưu ý, LKDBĐS năm 2023 không buộc các bên phải tiến hành công chứng, chứng thực MBNỐHTTTL tại tổ chức hành nghề công chứng mà chỉ dừng lại ở việc quy định buộc các bên giao kết bằng hợp đồng theo mẫu bằng văn bản.

1.4. Nội dung của hợp đồng mẫu trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Căn cứ Điều 46 LKDBĐS năm 2023, hợp đồng mẫu trong giao dịch MBNỐHTTTL phải có các điều khoản chủ yếu do quy định của pháp luật gồm: *tên, địa chỉ của các bên; các thông tin về BĐS; giá bán; phương thức và thời hạn thanh toán; bảo lãnh thanh toán của ngân hàng đối với chủ đầu tư bán NOHTTTL; thời hạn giao nhận BĐS và hồ sơ kèm theo; bảo hành; quyền và nghĩa vụ của các bên; trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; phạt vi phạm; các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý; phương thức giải quyết tranh chấp; thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.*

So sánh các nội dung của LKDBĐS năm 2023 với LKDBĐS năm 2014 có thể thấy, một số nội dung của HĐMBNÖHTTTL có nhiều thay đổi mới mẻ hơn như: các thông tin về bất động sản, thanh toán, bàn giao bất động sản và hồ sơ. Những sự thay đổi này thể hiện sự điều chỉnh phù hợp của pháp luật đối với giao dịch MBNÖHTTTL. Tuy nhiên, yếu tố tự do thỏa thuận trong HĐMBNÖHTTTL không mang tính tuyệt đối mà bị hạn chế bởi ý chí của Nhà nước thông qua các quy định cụ thể như sau:

Một là, điều khoản về đối tượng của hợp đồng được LKDBĐS 2023 quy định chặt chẽ hơn so với LKDBĐS năm 2014. Chẳng hạn, khi giao kết MBNÖHTTTL, bên bán phải đáp ứng các điều kiện: (i) Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; (ii) Có một trong các loại giấy tờ về QSDĐ; (iii) Có các loại giấy tờ về xây dựng; (iv) Có bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của ngân hàng thương mại; (v) Có biên bản nghiệm thu phần móng của tòa nhà; (vi) Có văn bản của Sở Xây dựng về nhà ở mua bán đủ điều kiện kinh doanh; (vii) Nhà ở đã thực hiện việc công khai thông tin đúng quy định. Việc quy định các điều kiện kinh doanh đối với NÖHTTTL nhằm hạn chế tình trạng bên bán tiến hành giao kết hợp đồng khi chưa đủ các điều kiện kinh doanh dưới hình thức bán lúa non, qua đó gây thiệt hại cho bên mua.

Hai là, điều khoản thanh toán trong MBNÖHTTTL là một trong những điểm mới đột phá của LKDBĐS năm 2023. Trước tiên, về tiến độ thanh toán, Luật mới đã bổ sung thêm nội dung về đặt cọc vốn đang gặp nhiều sai phạm trong thời gian qua. Theo đó, chủ đầu tư dự án BĐS chỉ được thu tiền đặt cọc tối đa 5% giá bán. Ngoài ra, LKDBĐS có sự thay đổi theo hướng giảm tỷ lệ thanh toán ở lần thanh toán đầu tiên, thu không quá 30% giá trị hợp đồng (gồm cả tiền đặt cọc), những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở, không quá 95% khi bên mua chưa được cấp giấy chứng nhận. Quy định này về cơ bản kế thừa tinh thần của LKDBĐS năm 2014 nhưng có sự bổ sung, điều chỉnh theo hướng khống chế tỉ lệ tiền đặt cọc, tỉ lệ tiền thanh toán của chủ đầu tư, tránh tình trạng chiếm dụng vốn hoặc lừa đảo chiếm đoạt tài sản của chủ đầu tư, qua đó giúp bảo vệ quyền lợi bên mua. Đáng kể nhất, phải nói đến các quy định về phương thức thanh toán trong LKDBĐS. Cụ thể, khi nhận tiền thanh toán từ khách hàng, chủ đầu tư phải thực hiện thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam. Sở dĩ, LKDBĐS ràng buộc việc thanh toán giữa các bên phải thực hiện thông qua tài khoản ngân hàng nhằm mục đích hạn chế tình trạng sử dụng tiền mặt, đặc biệt là nguy cơ rửa tiền trong giao dịch BĐS trong thời gian qua. Quy định này cũng đồng thời kiểm soát tiến độ huy động vốn của chủ đầu tư, tạo chứng cứ cho việc giải quyết các tranh chấp và khắc phục những hạn chế của LKDBĐS cũ. Tuy nhiên, theo quan điểm của nhóm tác giả, LKDBĐS năm 2023 chỉ buộc các bên phải thực hiện thanh toán thông qua ngân hàng mà chưa chỉ rõ đó là ngân hàng nhận bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư hay bất kỳ ngân hàng hợp pháp nào hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam. Như vậy, sẽ rất khó kiểm soát với số tiền vốn huy động do ngân hàng nhận thanh toán có thể không phải là ngân hàng bảo lãnh.

Ba là, điều khoản về bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai. Theo đó, việc bàn giao nhà ở phải được lập thành biên bản kèm theo các giấy tờ pháp lý liên quan đến mua nhà (Điều 25 Nghị định số 95/2004 Luật Nhà ở năm 2023). Quy định về bàn giao NOHTTTL của bên bán là một trong những điểm mới tiến bộ của LKDBĐS năm 2023, nhằm nâng cao trách nhiệm của bên bán, bảo vệ quyền lợi của người mua trước những vi phạm từ bên bán. Trên thực tế, đây là điều khoản rất dễ bị vi phạm do bên bán không thực hiện hoặc chậm thực hiện việc bàn giao nhà ở. Thậm chí, trong nhiều HĐMBNOHTTTL bên bán sử dụng các cụm từ “*dự kiến thời gian bàn giao nhà*” với mục đích giải phóng cho chính mình thoát khỏi nghĩa vụ bàn giao nhà trong trường hợp bên bán là bên vi phạm nghĩa vụ này.

Bốn là, điều khoản về bảo lãnh ngân hàng và cấp GCN quyền sở hữu NOHTTTL. Các quy định này có nội dung tương tự như LKDBĐS năm 2014 nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua. Bởi vì, nếu không có quy định về bảo lãnh thanh toán của ngân hàng sẽ dẫn đến việc bên bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà. Ngoài ra, hiện nay, kể cả khi người mua được bàn giao nhà và ở đó rất lâu nhưng vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, khiến người mua không thể thực hiện được quyền của chủ sở hữu.

1.5. Hiệu lực pháp lý của hợp đồng mẫu trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Hiệu lực của hợp đồng mẫu trong giao dịch MBNOHTTTL là một trong những vấn đề quan trọng nhất của hợp đồng. Vì suy cho cùng, các bên thiết lập hợp đồng với mục đích ràng buộc quyền và nghĩa vụ đối với nhau (Hùng, 2015), nghĩa là hợp đồng giao kết phải phát sinh hiệu lực pháp lý. Hiện nay, LKDBĐS năm 2023 không có quy định về hiệu lực pháp lý của các hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản nói chung và hợp đồng mẫu trong giao dịch MBNOHTTTL. Chính vì vậy, việc xác định hiệu lực pháp lý của hợp đồng mẫu trong giao dịch MBNOHTTTL sẽ căn cứ vào các quy định của BLDS năm 2015.

Đối chiếu BLDS năm 2015, LKDBĐS năm 2023, có thể rút ra 1 số vấn đề chính như sau:

Một là, các điều kiện phát sinh hiệu lực của HĐMBNOHTTTL. Căn cứ vào Điều 117 BLDS năm 2015, các điều kiện phát sinh hiệu lực pháp lý của HĐMBNOHTTTL bao gồm: (i) Bên bán và bên mua NOHTTTL phải có năng lực chủ thể giao kết HĐMBNOHTTTL; (ii) Việc giao kết hợp đồng mẫu dựa trên sự tự nguyện, thiện chí; (iii) Nội dung của hợp đồng mẫu không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; (iv) Hình thức hợp đồng mẫu phù hợp với quy định của pháp luật. Ngoài ra, trước khi giao kết hợp đồng mẫu, bên bán phải công khai thông tin này để bên mua biết theo quy định tại Điều 45 LKDBĐS năm 2023 quy định về thủ tục đăng ký, sử dụng hợp đồng mẫu trước khi áp dụng. Đây là được xem là điểm mới đồng thời là một trong các điều

kiện làm phát sinh hiệu lực pháp lý của HĐMBNÖHTTTL, có tác dụng bảo vệ người mua NÖHTTTL.

Hai là, thời điểm giao kết hợp đồng mẫu trong giao dịch MBNÖHTTTL. Hợp đồng KDBĐS được ký kết khi BĐS đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của LKDBĐS. Quy định này lần đầu được ghi nhận trong LKDBĐS năm 2023 nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua. Bởi vì, thực tiễn giải quyết tranh chấp về HĐMBNÖHTTTL, bên bán thường bất chấp lợi nhuận nên có thể ký hợp đồng bán nhà nhằm huy động vốn trái phép khi chưa đủ các điều kiện này. Đây sẽ là rủi ro lớn cho khách hàng, nhất là khi NÖHTTTL chưa hình thành tại thời điểm ký hợp đồng như nhà ở có sẵn.

1.6. Chế tài xử lý đối với các vi phạm liên quan đến hợp đồng mẫu trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Trong thực tế, hành vi vi phạm các quy định liên quan đến hợp đồng MBNÖHTTTL được thể hiện dưới các hình thức chủ yếu như sau: *Không giao kết hợp đồng kinh doanh bất động sản bằng văn bản hoặc nội dung của hợp đồng không có đầy đủ các nội dung chính do pháp luật quy định hoặc giao kết hợp đồng theo mẫu nhưng không tuân thủ các quy định về giao kết hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung.*

Hiện nay, chế tài xử lý đối với những hành vi này được quy định tại Nghị định số 16/2022/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực xây dựng. Mặc dù, pháp luật đã có chế tài xử lý vi phạm hành chính rõ ràng đối với từng hành vi vi phạm nhưng những chế tài này chưa thật sự hiệu quả, chưa đủ sức răn đe các vi phạm của chủ đầu tư vì mức xử phạt còn quá thấp. Trong đó, mức xử phạt cao nhất đối với hành vi vi phạm các quy định về hợp đồng mẫu trong MBNÖHTTTL chỉ phạt tối đa là 600 triệu đồng. Điều này có thể dẫn đến việc bên bán bất chấp sẵn sàng vi phạm, qua đó vô hiệu hóa các quy định về sử dụng hợp đồng mẫu, gây thiệt hại cho người mua.

2. Một số kiến nghị và đề xuất hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mẫu trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Thứ nhất, sửa đổi quy định tại Điều 44 LKDBĐS năm 2023 tương tự như LKDBĐS năm 2014 trước đây (Điều 17) theo hướng cần có quy định trực tiếp khẳng định việc giao kết hợp đồng trong kinh doanh hàng hóa BĐS nói chung và hợp đồng trong giao dịch MBNÖHTTTL phải thực hiện dưới hình thức bằng văn bản. Quy định này nhằm khẳng định và tăng cường hiệu lực pháp lý trong việc sử dụng hợp đồng mẫu đối với các giao dịch BĐS. Qua đó, tạo cơ sở pháp lý vững chắc trong việc bảo vệ quyền lợi của người mua NÖHTTTL.

Thứ hai, tăng cường các biện pháp quản lý hành chính nhà nước đối các doanh nghiệp KDBĐS đối với các điều kiện giao dịch và hàng hóa BĐS đưa vào giao dịch

(Nhưng, 2022). Đơn cử, theo LKDBĐS năm 2023, có thể kể đến việc kiểm soát doanh nghiệp KDBĐS trong việc công khai hợp đồng mẫu trước khi các bên giao kết MBNÖHTTTL là một trong các điều kiện làm phát sinh hiệu lực pháp lý của các hợp đồng trong KDBĐS. Tuy nhiên, quy định này trên thực tế rất dễ bị vi phạm bởi bên bán nếu pháp luật thiếu cơ chế kiểm soát chặt chẽ. Vì vậy, theo nhóm tác giả, ngoài việc bên bán có nghĩa vụ công khai các hợp đồng mẫu này cần có biên bản thỏa thuận giữa các bên về việc bên bán đã thực hiện nghĩa vụ công khai thông tin trước khách hàng. Nếu quy định này được thực hiện triệt để thì quyền lợi của người mua sẽ hoàn toàn được bảo đảm, từ đó có thể giúp bên mua nắm bắt đầy đủ các thông tin và cân nhắc, quyết định việc giao kết hợp đồng.

Thứ ba, cần sửa quy định của LKDBĐS năm 2023 theo hướng việc thanh toán trong giao dịch mua bán nhà ở giữa các bên phải được thực hiện thông qua ngân hàng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư. Có như vậy mới có thể kiểm soát với số tiền vốn huy động do ngân hàng nhận thanh toán này cũng đồng thời là ngân hàng bảo lãnh.

Thứ tư, tăng mức xử phạt vi phạm hành chính đối với các hành vi vi phạm các quy định về hợp đồng mẫu lên nhiều lần (5-10 lần) trong trường hợp bên bán vi phạm các quy định này. Trong đó, mức xử phạt vi phạm hành chính cần dựa trên hậu quả do hành vi vi phạm gây ra. Đồng thời, các chế tài xử lý vi phạm cần thể hiện tính răn đe nghiêm khắc, có tác dụng hạn chế, ngăn ngừa các vi phạm từ phía bên bán.

Thứ năm, nhanh chóng ban hành án lệ hướng dẫn giải quyết các tranh chấp trong giao dịch HĐMBNÖHTTTL. Thực tế, các tranh chấp phát sinh trong giao dịch MBNÖHTTTL ngày càng trở nên phổ biến, phức tạp, ảnh hưởng đến trật tự xã hội. Trong khi đó, số lượng các án lệ giải quyết các tranh chấp trong giao dịch MBNÖHTTTL còn khá khiêm tốn. Thiết nghĩ, TANDTC cần sớm ban hành án lệ làm cơ sở cho việc giải quyết các tranh chấp và thống nhất về đường lối xét xử nhằm bảo vệ tốt hơn quyền lợi của các bên trong giao dịch MBNÖHTTTL.

Kết luận

Cùng với sự ra đời của LKDBĐS năm 2023, hợp đồng mẫu trong MBNÖHTTTL đã trở thành công cụ pháp lý hữu hiệu trong việc bảo vệ quyền lợi của người mua NÖHTTTL. HĐMBNÖHTTTL đã kiến tạo khung pháp lý cơ bản, cần thiết để bảo vệ người mua NÖHTTTL bằng việc đưa ra các tiêu chuẩn tối thiểu buộc bên bán phải tuân thủ. Những tiêu chuẩn này có tác dụng hạn chế, ngăn ngừa những vi phạm từ phía bên bán, giảm thiểu xung đột lợi ích giữa các bên. Tuy nhiên, khung pháp lý này vẫn còn nhiều hạn chế và chưa đầy đủ. Do đó, việc tiếp tục hoàn thiện các quy định của pháp luật KDBĐS về HĐMBNÖHTTTL trở thành một trong những vấn đề bức thiết nhất hiện nay.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Hiền, N.T và Hoàng, N.G (2021). “*Bàn về hình thức và nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*”, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, truy xuất từ <https://lsvn.vn/ban-ve-hinh-thuc-va-noi-dung-cua-hop-dong-mua-ban-can-ho-chung-cu1614569297.html>
- Hợi, V.H (2018). *Pháp luật về kinh doanh bất động sản*, sách chuyên khảo, Nhà xuất bản tư pháp.
- Hùng, L.M (2015). *Hiệu lực của hợp đồng*: Nhà xuất bản Hồng Đức.
- Nhung, N.T.H (2022). *Một số vấn đề pháp lý về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai*, Tạp chí điện tử Luật sư Việt Nam, truy xuất từ <https://lsvn.vn/mot-so-van-de-phap-ly-ve-mua-ban-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai1657031860.html>
- Phong, N.Đ và Hương, N.T (2018). Một số bất cập về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, *Tạp chí điện tử Tòa án nhân dân*, truy xuất từ <https://tapchitoaan.vn/mot-so-bat-cap-ve-hop-dong-mua-ban-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai>

NHỮNG RỦI RO CHO NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN CHIA NHỎ THÔNG QUA ỨNG DỤNG HỢP ĐỒNG THÔNG MINH

Huỳnh Minh Quân*
Nguyễn Thị Hồng Phước**

TÓM TẮT

Mô hình chia nhỏ bất động sản thông qua công nghệ blockchain và hợp đồng thông minh đang tạo ra bước tiến trong lĩnh vực bất động sản hiện nay, đặc biệt là trong giai đoạn thị trường bất động sản gặp nhiều biến động. Bài viết nghiên cứu vai trò của ứng dụng hợp đồng thông minh trong mô hình chia nhỏ bất động sản, thực trạng ứng dụng mô hình này cũng như những rủi ro về mặt pháp lý cho người mua bất động sản hiện nay liên quan đến mô hình này và đề xuất những khuyến nghị cho người mua.

Từ khóa: bất động sản chia nhỏ, blockchain, hợp đồng thông minh, kinh doanh bất động sản, người mua

ABSTRACT

The subdivided real estate model through blockchain technology and smart contracts is making strides in the current real estate sector, especially during market volatility. This article studies the role of smart contract applications in the subdivided real estate model, the current state of its application, and the risks for real estate buyers related to this model today. It also proposes recommendations for buyers.

Keywords: subdivided real estate, blockchain, smart contracts, real estate business, buyers

Đặt vấn đề

Blockchain và hợp đồng thông minh đã trở thành những từ khóa nổi bật trong ngành công nghệ tài chính và bất động sản trong những năm qua. Việc áp dụng công nghệ này vào giao dịch bất động sản không chỉ cải thiện tính minh bạch, bảo mật, mà còn tăng hiệu quả và giảm chi phí. Trên Thế giới, đặc biệt tại các quốc gia tiên tiến như Mỹ, Anh, và các nước châu Âu, blockchain và hợp đồng thông minh đang dần trở thành một phần không thể thiếu trong quy trình giao dịch bất động sản. Các nền tảng như Propy và RealT đã tiên phong trong việc sử dụng công nghệ blockchain để thực hiện các giao dịch bất động sản trực tuyến, từ việc niêm yết tài sản đến thanh toán và chuyển nhượng quyền sở

* ThS. Khoa Luật - Trường Đại học Sài Gòn. Email: hmquan@sgu.edu.vn. SĐT: 0985034233.

** TS. Khoa Luật - Trường Đại học Sài Gòn. Email: nthphuc@sgu.edu.vn. SĐT: 0985656511.

hữu. Những công ty này đã chứng minh rằng công nghệ blockchain và hợp đồng thông minh không chỉ là lý thuyết mà còn là những giải pháp thực tiễn có thể triển khai rộng rãi.

Tại Việt Nam, mặc dù khung pháp lý và nhận thức của thị trường về công nghệ này còn hạn chế, một số công ty như KardianChain, Sky Mavis, và VBee đã bắt đầu thử nghiệm và triển khai các ứng dụng blockchain và hợp đồng thông minh trong giao dịch bất động sản. Các dự án này đang từng bước thay đổi cách thức giao dịch bất động sản truyền thống, mang lại nhiều lợi ích cho người mua và người bán. Bằng cách cho phép chia nhỏ quyền sở hữu tài sản thành các phần nhỏ hơn, mô hình này mở ra cơ hội đầu tư cho nhiều người và mang lại nhiều lợi ích cho người mua bất động sản. Hợp đồng thông minh có thể được sử dụng như công cụ kết nối các nhà đầu tư cùng mua chung bất động sản.

1. Hợp đồng thông minh

Để hiểu hợp đồng thông minh (smart contract), trước tiên cần hiểu nền tảng cơ bản của nó là blockchain - một loại công nghệ sổ cái phân tán (Distributed Ledger Technology, DLT). Trong khi một sổ cái phân tán thông thường, các bản ghi dữ liệu được lưu trữ liên tục trong một sổ cái (Government, 2016), thì blockchain được thiết kế dưới dạng một chuỗi các khối được kết nối an toàn với nhau, trong đó mỗi khối chứa một bộ sưu tập các giao dịch. Bắt đầu từ khối đầu tiên trong sổ cái, còn được gọi là "khối Genesis", khối mới tiếp theo được thêm vào để tạo thành một chuỗi (Elcom, 2023). Kết quả là chuỗi này tạo thành một đăng ký các giao dịch theo thứ tự thời gian, thông qua mã hóa phức tạp nhằm bảo mật và đảm bảo tính toàn vẹn của dữ liệu. Sổ cái blockchain được coi là bản ghi chính thức, tất cả các giao dịch được lưu trữ bất biến trong sổ cái đó, được sao chép trên tất cả các nút xác thực.

Blockchain dựa trên các khối lưu trữ dữ liệu bảo mật và có trật tự, với thành phần cơ bản là các cây băm Merkle (Merkle Tree), được đặt theo tên của nhà khoa học máy tính Ralph Merkle (1982). Cây băm Merkle là một cấu trúc dữ liệu dạng cây, trong đó mọi nút lá được dán nhãn bằng giá trị băm của khối dữ liệu và mọi nút không phải là nút lá được dán nhãn bằng giá trị băm của các nút con của nó. Cây băm Merkle cho phép xác minh hiệu quả và an toàn nội dung của các cấu trúc dữ liệu lớn. Nó được sử dụng trong nhiều nền tảng blockchain như Bitcoin và Ethereum để kiểm tra tính toàn vẹn của dữ liệu chỉ bằng cách duyệt cây từ Hash Root. Bitcoin là blockchain đầu tiên áp dụng Merkle Tree, được Satoshi Nakamoto giới thiệu vào năm 2008 và khởi động vào năm 2009.

Ethereum, giới thiệu bởi Vitalik Buterin năm 2013, là nền tảng phát triển ứng dụng hợp đồng thông minh. Hợp đồng thông minh, xuất phát từ ý tưởng của Nick Szabo (1994), là các chương trình chạy trên blockchain, thực hiện các chức năng tự động mà không cần trung gian.

Blockchain là một hệ thống cơ sở dữ liệu phân tán, nơi thông tin được lưu trữ trong các khối và liên kết với nhau bằng mã hóa. Mỗi khối chứa thông tin về giao dịch và được liên kết với khối trước đó bằng một mã băm duy nhất, tạo thành một chuỗi khối. Đặc điểm nổi bật của blockchain là tính minh bạch, bất biến và bảo mật cao, do mọi thông tin trên blockchain không thể bị thay đổi hoặc xóa bỏ mà không có sự đồng thuận của toàn bộ mạng lưới.

Trên Ethereum, hợp đồng thông minh là các tài khoản có thể giao dịch và thực thi các quy tắc qua mã, không thể bị xóa bỏ và các tương tác với chúng là không thể thay đổi. Hợp đồng thông minh là các đoạn mã lập trình được triển khai trên nền tảng blockchain, tự động thực thi các điều khoản và điều kiện của hợp đồng khi các điều kiện được thiết lập trước đó được đáp ứng. Điều này giúp giảm thiểu rủi ro do yếu tố con người và tăng cường tính minh bạch và hiệu quả của các giao dịch.

2. Ứng dụng hợp đồng thông minh trong lĩnh vực bất động sản

Trong lĩnh vực bất động sản đòi hỏi phải xử lý một lượng lớn giao dịch phức tạp và thường xuyên. Việc quản lý và thực hiện các giao dịch này không chỉ tiêu tốn nhiều thời gian mà còn đòi hỏi chi phí cao và dễ phát sinh các rủi ro về gian lận. Trong bối cảnh đó, công nghệ blockchain và hợp đồng thông minh nổi lên như một giải pháp tiên tiến giúp nâng cao hiệu quả và minh bạch trong các hoạt động giao dịch bất động sản.

Hợp đồng thông minh cho phép tự động hóa toàn bộ quy trình giao dịch bất động sản. Thông qua việc sử dụng mã lập trình, các điều khoản và điều kiện của hợp đồng được thiết lập một cách rõ ràng và minh bạch. Khi các điều kiện được đáp ứng, hợp đồng thông minh sẽ tự động thực thi mà không cần sự can thiệp của con người. Điều này giúp loại bỏ các bước thủ công, giảm thiểu sai sót và tăng tốc độ xử lý giao dịch. Các nhà đầu tư và người mua bất động sản có thể tiết kiệm được đáng kể thời gian và chi phí, từ đó tập trung vào các hoạt động chiến lược khác.

Việc tự động hóa các quy trình giao dịch thông qua hợp đồng thông minh không chỉ giảm thiểu thời gian xử lý mà còn giúp cắt giảm chi phí liên quan đến các bên trung gian. Trong giao dịch bất động sản truyền thống, các bên trung gian như luật sư, ngân hàng và công chứng viên thường đóng vai trò quan trọng và đòi hỏi chi phí cao. Hợp đồng thông minh có thể thay thế vai trò của các bên này, giảm bớt sự phụ thuộc và chi phí phát sinh, giúp tối ưu hóa lợi nhuận cho các nhà đầu tư.

Một trong những lợi ích quan trọng của hợp đồng thông minh là khả năng kiểm soát và ngăn chặn tình trạng gian lận trong quá trình giao dịch. Nhờ vào tính minh bạch và không thể thay đổi của blockchain mọi thông tin và giao dịch đều được ghi lại một cách rõ ràng và công khai. Điều này giúp tăng cường niềm tin và sự minh bạch giữa các bên tham gia, đồng thời giảm thiểu nguy cơ tranh chấp. Đồng thời, với sự tự động hóa, hợp đồng thông minh đảm bảo rằng các điều khoản và điều kiện được thực hiện chính xác

theo thỏa thuận ban đầu, không có sự thay đổi hay can thiệp bất hợp pháp.

Sự ra đời và ứng dụng của hợp đồng thông minh trong ngành bất động sản đánh dấu một bước ngoặt quan trọng trong việc hiện đại hóa và tối ưu hóa quy trình giao dịch. Các nhà phát triển và doanh nghiệp bất động sản ngày càng nhận thức rõ ràng hơn về tiềm năng và lợi ích mà công nghệ này mang lại. Trong tương lai, việc áp dụng rộng rãi hợp đồng thông minh sẽ không chỉ nâng cao hiệu quả và tiết kiệm chi phí mà còn tạo ra một môi trường giao dịch minh bạch, an toàn và đáng tin cậy hơn.

Ứng dụng hợp đồng thông minh trong mô hình chia nhỏ bất động sản

Hiện nay, với giải pháp chia nhỏ bất động sản, nhà đầu tư chỉ cần bỏ ra số vốn rất nhỏ, hợp lý để có thể đầu tư ngay, đặc biệt là những nhà đầu tư nhỏ lẻ và những người muốn đa dạng hóa danh mục đầu tư của mình (Hayes, 2024). Điều này giúp giảm bớt rào cản tài chính, cho phép người dân thông thường hoặc những nhà đầu tư mới bắt đầu có thể tham gia vào thị trường bất động sản một cách dễ dàng hơn. Bên cạnh đó, không ít nhà đầu tư chuyên nghiệp muốn đa dạng hoá danh mục đầu tư bằng cách “bỏ nhiều trứng vào các giỏ khác nhau”, nghĩa là đầu tư nhiều suất, nhiều căn cùng một lúc (Lĩnh, 2022) giúp giảm thiểu rủi ro bằng cách phân bổ vốn vào nhiều dự án khác nhau, từ đó tối ưu hóa lợi nhuận và đảm bảo tính ổn định của danh mục đầu tư và blockchain có thể giúp chia nhỏ suất đầu tư thông qua hợp đồng thông minh. Hợp đồng thông minh đang được sử dụng như công cụ đầu tư với 3 mô hình chính là: hợp đồng hợp tác kinh doanh; đồng sở hữu; quỹ đầu tư kinh doanh bất động sản (Tần, 2023). Phương thức phổ biến là doanh nghiệp chia nhỏ giá trị của một bất động sản (căn nhà, nền đất) thành hàng nghìn phần rồi “token hóa” để bán cho nhiều người. Thực ra, đây chỉ là công nghệ fintech về huy động vốn dưới dạng "hợp đồng hợp tác kinh doanh", người góp vốn hoàn toàn không sở hữu, đứng tên bất động sản, cũng không sở hữu phần vốn (hoặc cổ phần) của công ty (Tần, 2023). Hiện nay, nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đã phát triển các ứng dụng mua bán trực tuyến nhằm tạo điều kiện cho nhiều người có thể kết nối và mua chung bất động sản. Các ứng dụng này thường cho phép người dùng tham gia vào các dự án bất động sản thông qua việc mua các đơn vị phần quyền sở hữu, hoặc các token tương đương trên nền tảng blockchain. Điều này giúp tăng tính thanh khoản và giảm thiểu rủi ro đầu tư, đồng thời mở rộng phạm vi tham gia đầu tư cho nhiều đối tượng người dùng khác nhau trên thị trường.

Tháng 6/2024, Chứng khoán VPS đã hợp tác với Fnest để bán các căn hộ, biệt thự chia nhỏ cho nhà đầu tư với giá chỉ từ 10.000 đồng một cổ phần. Dịch vụ này được thực hiện thông qua ứng dụng SmartOne của VPS và khách hàng cần phải là nhà đầu tư của VPS mới có thể tham gia. Mỗi bất động sản được đơn vị kinh doanh định giá và quy đổi ra số cổ phần có thể bán cho nhà đầu tư sơ cấp bằng đơn vị là Fnest. Trong đó, 1 Fnest tương đương 10.000 đồng. Ví dụ, một căn hộ được định giá 10 tỷ đồng sẽ tương đương 1 triệu Fnest.

Với mô hình này, "ai cũng có thể tham gia đầu tư với số vốn chỉ 10.000 đồng" và không cần lo lắng về việc cho thuê hay rao bán bất động sản bởi đơn vị này sẽ hợp tác với các công ty quản lý để tối ưu hóa hiệu quả vận hành. Số tiền thuê cũng có thể được chia cho nhà đầu tư hàng tháng theo tỷ lệ tương ứng mức cổ phần sở hữu. Theo đó, Fnest đã đưa lên "sàn" 9 loại bất động sản gồm các công trình căn hộ, shophouse, biệt thự tại các dự án như: Garden City, Arden Park, Khai Sơn City... (Vnexpress, 2024)

Chia nhỏ bất động sản thông qua việc sử dụng công nghệ blockchain (token hóa các phần chia nhỏ để chào bán) và hợp đồng thông minh có thể tăng tính thanh khoản của tài sản. Token hóa bất động sản cho phép chia nhỏ quyền sở hữu tài sản, từ đó giảm bớt rào cản gia nhập đầu tư và mở ra cơ hội cho nhiều người tham gia vào thị trường vốn được coi là chỉ dành cho những người có vốn lớn. Quyền sở hữu một phần tài sản thông qua token hóa đang tạo ra một mô hình đầu tư mới, nơi mà bất kỳ ai cũng có thể sở hữu một phần nhỏ của một tài sản lớn các nhà đầu tư có thể dễ dàng mua bán các token số hóa giúp tăng cường sự linh hoạt trong giao dịch và giảm thiểu thời gian rỗng của vốn. Điều này đặc biệt quan trọng trong bối cảnh thị trường bất động sản truyền thống thường đòi hỏi số vốn ban đầu lớn. Việc chia nhỏ bất động sản cũng có thể giúp giảm thiểu các chi phí liên quan đến quản lý và vận hành. Các hợp đồng thông minh có thể tự động hóa các quy trình quản lý tài sản như thu nhập từ cho thuê, phân phối lợi tức, và các chi phí phát sinh khác. Điều này giúp tối ưu hóa hoạt động và tăng cường lợi nhuận cho các nhà đầu tư.

3. Các rủi ro cho người mua bất động sản chia nhỏ thông qua ứng dụng hợp đồng thông minh ở Việt Nam

Giá trị pháp lý của hợp đồng thông minh ở Việt Nam hiện nay

Hiện nay, pháp luật Việt Nam chưa có quy định pháp luật cụ thể để điều chỉnh về hợp đồng thông minh. Hợp đồng thông minh có thể được coi là một dạng của hợp đồng nên hợp đồng thông minh có hiệu lực ràng buộc các bên khi đáp ứng được các yêu cầu về: (i) điều kiện có hiệu lực của hợp đồng dân sự; (ii) điều kiện có hiệu lực của hợp đồng điện tử; và (iii) điều kiện có hiệu lực của hợp đồng thông minh. Tính đến thời điểm hiện tại, pháp luật Việt Nam đã có những quy định tương đối đầy đủ để đảm bảo hiệu lực của giao dịch được xác lập bằng chữ ký số, tuy nhiên, giá trị pháp lý của hợp đồng thông minh thì chưa được ghi nhận rõ ràng trong hệ thống pháp luật Việt Nam. Do đó, nếu có bất kỳ vấn đề pháp lý nào liên quan đến hợp đồng thông minh, các quy định về hợp đồng của Bộ luật Dân sự và các quy định của luật chuyên ngành liên quan (ví dụ: Luật Giao dịch điện tử, Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, Luật Thương mại...), án lệ và lẽ công bằng sẽ được áp dụng để giải quyết. Do đó, những giao dịch bất động sản ứng dụng hợp đồng thông minh thì nếu phát sinh tranh chấp trong thực tế thì vấn đề đầu tiên cần phải xem xét đó là giá trị pháp lý của loại hợp đồng này. Hiện nay, việc điều chỉnh hợp đồng thông minh có thể thực hiện thông qua các quy định pháp luật về hợp đồng vẫn đảm

bảo cho việc giải quyết những vấn đề tranh chấp phát sinh. Tuy nhiên, bởi vì đây là loại hợp đồng được ứng dụng khá phổ biến trên Thế giới hiện nay, và nhiều quốc gia đã cụ thể hóa quy định pháp luật để điều chỉnh trực tiếp về loại hợp đồng này thì Việt Nam cũng không thể đứng ngoài xu thế này. Vì vậy, nếu có thể thì trong tương lai Bộ luật Dân sự và một số văn bản khác điều chỉnh về hợp đồng có thay đổi thì nên có những bổ sung quy định trực tiếp cho việc điều chỉnh loại hợp đồng này như những hợp đồng thông dụng khác.

Rủi ro về mặt pháp lý đối với mô hình kinh doanh bất động sản chia nhỏ thông qua ứng dụng hợp đồng thông minh

Hiện nay, việc ứng dụng hợp đồng thông minh trong mô hình chia nhỏ bất động sản mang lại nhiều lợi ích nhưng cũng đi kèm với những rủi ro tiềm ẩn mà người mua có thể gặp phải. Các ứng dụng kêu gọi mua chung bất động sản hiện chỉ là công nghệ fintech về huy động vốn dưới dạng "hợp đồng hợp tác kinh doanh" mà không phải là đầu tư bất động sản (VOV, 2021). Và việc sở hữu coin hay token mà nhiều người sở hữu như vậy thì không được gọi là sở hữu bất động sản vì không có quyền sở hữu và chiếm hữu, đặc biệt là không có quyền định đoạt. Trường hợp nếu một bất động sản đó có tranh chấp hoặc phát sinh những vấn đề pháp lý thì không thể nào giải quyết được bởi các nhà đầu tư không có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt thì không thể xử lý được các quyền liên quan.

Hiện nay, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 chưa có các quy định rõ ràng và cụ thể về việc giao dịch và sở hữu bất động sản chia nhỏ thông qua các công nghệ mới như Blockchain và hợp đồng thông minh. Điều này tạo ra một khoảng trống pháp lý, khiến cho các hoạt động này không được điều chỉnh một cách chặt chẽ và có thể gây ra tranh chấp pháp lý. Vì vậy việc luật hóa hình thức này trong tương lai cần phải được cụ thể và rõ ràng trong các văn bản hướng dẫn bởi vì xu hướng đầu tư nay đang được thực hiện ở Việt Nam khá phổ biến.

Một vấn đề pháp lý khác ảnh hưởng đến việc ứng dụng hợp đồng thông minh trong giao dịch bất động sản chia nhỏ là Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Có thể thấy hiện nay luật vẫn yêu cầu các hợp đồng này phải tuân thủ quy định áp dụng mẫu hợp đồng. Ngoài ra, cũng không có quy định nào đề cập hay giải thích hình thức tương tự văn bản của hợp đồng, hoặc các hình thức điện tử của các loại hợp đồng liên quan đến kinh doanh bất động sản. Với các quy định như vậy có thể hiểu, nhà làm luật vẫn chưa mạnh dạn công nhận cho phép các giao dịch hợp đồng được thực hiện bằng các loại hình thức khác ngoài văn bản giấy thông thường. Quy định này sẽ cản trở trực tiếp các giao dịch thực hiện bằng smart contract vì không thể hợp thức các giao kết hợp đồng thông minh giữa nhà đầu tư hoặc môi giới với khách hàng. (Tần, 2023)

Đồng thời, việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản thông qua hệ thống blockchain sẽ không đăng ký quyền sở hữu cho người mua và người mua cũng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do đó, việc mua bán, chuyển nhượng này không tuân theo quy định của pháp luật về mua bán bất động sản nên khả năng tiềm ẩn các rủi ro là vô cùng lớn đối với mô hình này cho nhà đầu tư. Trong quá trình mua bán bất động sản thông thường, việc công chứng hợp đồng giúp xác nhận tính pháp lý và bảo vệ quyền lợi của các bên. Trong trường hợp sử dụng blockchain, có thể dẫn đến sự tranh chấp về tính pháp lý của hợp đồng trong quá trình thực hiện hợp đồng cũng như là vấn đề về chứng cứ và chứng minh trong quá trình giải quyết tranh chấp. Rất cần thiết công nhận và bổ sung hình thức tương đương văn bản cho các hợp đồng kinh doanh bất động sản mà trong đó một bên là các doanh nghiệp kinh doanh BĐS, giúp tăng hiệu quả đầu tư, đảm bảo giảm thiểu rủi ro liên quan đến giá trị hợp đồng đối với những hình thức đầu tư mới trên nền tảng kỹ thuật số, một nhu cầu có thực hiện nay của thị trường bất động sản trong thời đại 4.0.

Việc xác nhận quyền sở hữu bất động sản thông qua việc đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là một quy trình pháp lý quan trọng, giúp đảm bảo tính pháp lý và bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia giao dịch bất động sản. Hồ sơ chứng từ rõ ràng và pháp lý đầy đủ là cơ sở để xác nhận quyền sở hữu đối với bất động sản. Khi các quy định về trình tự thủ tục sở hữu bất động sản không được áp dụng đối với quan hệ này sẽ làm cho sự chắc chắn về quyền sở hữu của bất động sản sẽ bị mất đi, dẫn đến sự bất định của các nhà đầu tư và tiềm ẩn các tranh chấp pháp lý có thể phát sinh bất cứ lúc nào. Vì vậy, để mô hình này hoạt động an toàn và hiệu quả, rất cần sớm có hành lang pháp lý rõ ràng, để bảo vệ quyền lợi của các nhà đầu tư.

4. Khuyến nghị cho người mua bất động sản chia nhỏ thông qua ứng dụng hợp đồng thông minh hiện nay

Việc ứng dụng hợp đồng thông minh trong mô hình chia nhỏ bất động sản đang trở thành xu hướng hiện đại, mang lại nhiều tiện ích cho nhà đầu tư. Trong bối cảnh pháp lý chưa đầy đủ, đầu tư các dự án bất động sản chia nhỏ để “sở hữu” token được giới chuyên môn cảnh báo có thể đến rủi ro cho nhiều bên. Những thông điệp đầu tư bất động sản chia nhỏ bằng giá trị được ghi nhận bởi công nghệ chuỗi khối đang vẽ ra một viễn cảnh cho huy động và góp vốn đầy hấp dẫn trên thị trường bất động sản. Tuy nhiên, để đảm bảo an toàn và tối ưu hóa lợi ích khi tham gia vào thị trường này thì nhà đầu tư nên tham khảo các khuyến nghị sau:

Thứ nhất: Trước khi đầu tư, người mua cần nắm rõ các quy định pháp luật liên quan đến giao dịch bất động sản và hợp đồng thông minh. Ở Việt Nam, việc mua bán bất động sản thông qua blockchain và hợp đồng thông minh chưa được cụ thể hóa trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Điều này có thể dẫn đến rủi ro pháp lý nếu các giao dịch không được công nhận hoặc không tuân thủ quy định pháp luật. Trong trường hợp cần

thiết, người mua nên tham khảo ý kiến của luật sư hoặc các chuyên gia pháp lý để hiểu rõ hơn về các quy định và tránh các rủi ro pháp lý.

Thứ hai: Tính pháp lý của việc huy động cũng như các dự án phải rõ ràng. Nhà đầu tư muốn tham gia chắc chắn phải nghiên cứu kỹ phương án phát hành của chủ đầu tư và phải xem tính chất pháp lý của mô hình này khi doanh nghiệp thực hiện, có nghĩa là nhà đầu tư phải xem chủ đầu tư có được nhà nước cho phép thực hiện hay không và chủ đầu tư đang thực hiện theo khung pháp lý nào. Bởi vì nếu có tranh chấp, nhà đầu tư tham gia có nguy cơ mất toàn bộ số vốn đã bỏ ra. Đây là cách hạn chế rủi ro trong giai đoạn hiện tại mà nhà đầu tư cần phải làm.

Thứ ba: Khi đầu tư vào các dự án chia nhỏ bất động sản, các nhà đầu tư cần phải xem xét kỹ lưỡng các điều kiện đi kèm để đảm bảo lợi ích và hạn chế rủi ro để đảm bảo khoản đầu tư của nhà đầu tư được an toàn và mức sinh lợi tốt nhất. Tìm hiểu về các chính sách hỗ trợ từ chủ đầu tư hoặc các cơ quan liên quan, như hỗ trợ vay vốn, bảo hiểm, hay các chương trình khuyến mãi là cần thiết.

Thứ tư: Hợp đồng thông minh ứng dụng công nghệ blockchain, tự động thực hiện các điều khoản mà không cần sự can thiệp của con người. Người mua nên tìm hiểu sâu về cách thức hoạt động của hợp đồng thông minh và các nguyên tắc cơ bản của công nghệ blockchain. Điều này giúp họ hiểu rõ quy trình giao dịch, cũng như quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong các giao dịch. Nghiên cứu về các nền tảng cung cấp dịch vụ chia nhỏ bất động sản và sử dụng hợp đồng thông minh để kiểm tra độ tin cậy, uy tín và các đánh giá từ người dùng trước khi tham gia.

Những khuyến nghị trên sẽ giúp người mua giảm thiểu rủi ro và đảm bảo an toàn tài chính khi đầu tư vào bất động sản chia nhỏ.

Kết luận

Việc ứng dụng hợp đồng thông minh trong mô hình chia nhỏ bất động sản mở ra nhiều cơ hội đầu tư hấp dẫn, tuy nhiên cũng tiềm ẩn không ít rủi ro, đặc biệt là rủi ro về mặt pháp lý. Nhà đầu tư cần phải nhận thức rõ về những thách thức liên quan đến pháp lý cũng như việc lựa chọn nền tảng uy tín, kiểm tra tính pháp lý của bất động sản, và tham khảo ý kiến từ các chuyên gia pháp lý và tài chính là những bước quan trọng. Chỉ khi nào các nhà đầu tư có sự chuẩn bị kỹ lưỡng và nhận thức rõ ràng về các rủi ro tiềm ẩn đối với mô hình này thì mới nên thực hiện các hoạt động đầu tư.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Distributed Ledger Technology: beyond blockchain. (2016). Truy xuất từ <https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5a818d6fe5274a2e87dbe3dd/gs-16-1-distributed-ledger-technology.pdf>

- Lĩnh, H (2022). Chia nhỏ bất động sản: Mô hình phổ biến tại nhiều quốc gia. VTV Online. Truy xuất từ <https://vtv.vn/kinh-te/chia-nho-bat-dong-san-mo-hinh-pho-bien-tai-nhieu-quoc-gia-2022110823383186.htm>
- Hayes, A (2024). Are real estate syndicates a good investment?. Investopedia. Truy xuất từ <https://www.investopedia.com/are-real-estate-syndicates-a-good-investment-8416965>
- Mua chung BĐS blockchain: Nhiều rủi ro với nhà đầu tư cá nhân. (2021). Truy xuất từ <https://vovgiaothong.vn/mua-chung-bds-blockchain-nhieu-rui-ro-voi-nha-dau-tu-ca-nhan-d19977.html>
- Tần, N. P. P (2023). Ứng dụng hợp đồng thông minh vào hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam và những cản trở pháp lý. Tạp chí Pháp luật và phát triển. Truy xuất từ <https://phapluatphattrien.vn/nghien-cuu-ly-luan/ung-dung-hop-dong-thong-minh-vao-hoat-dong-kinh-doanh-bat-dong-san-tai-viet-nam-va-nhung-can-tro-phap-ly-118232.html>
- Thêm mô hình đầu tư bất động sản chia nhỏ với vốn từ 10.000 đồng. (2024). Truy xuất từ <https://vnexpress.net/them-mo-hinh-dau-tu-bat-dong-san-chia-nho-voi-von-tu-10-000-dong-4758893.html>

BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN TỪ THỰC TIỄN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Văn Trang*

TÓM TẮT

Bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản là vấn đề luôn nhận được sự quan tâm lớn của xã hội. Hiện nay, các giao dịch mua bán bất động sản thông qua uỷ quyền ngày càng phổ biến, một mặt mang lại nhiều thuận lợi cho các chủ thể, mặt khác cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro, đặc biệt là cho người mua bất động sản. Qua phân tích đánh giá các quy định pháp luật về hợp đồng uỷ quyền và nghiên cứu thực tiễn giao dịch tại Thành phố Hồ Chí Minh, tác giả chỉ ra một số bất cập, hạn chế của pháp luật về hợp đồng uỷ quyền từ góc nhìn bảo vệ quyền lợi người mua bất động sản, trên cơ sở đó đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật.

Từ khoá: người mua, bất động sản, uỷ quyền

ABSTRACT

Protecting the rights of real estate buyers is an issue that consistently garners significant societal attention. Currently, real estate transactions through authorization are increasingly popular, offering numerous advantages to stakeholders but also carrying inherent risks, particularly for buyers. By analyzing legal regulations on authorization contracts and researching transaction practices in Ho Chi Minh City, the author identifies certain deficiencies and limitations in the law concerning authorization contracts from the perspective of safeguarding the rights of real estate buyers. Based on this analysis, the author proposes several recommendations aimed at enhancing the legal framework.

Keywords: buyer, real estate, authorization

Đặt vấn đề

Trong các giao dịch mua bán bất động sản, hợp đồng uỷ quyền được sử dụng khá phổ biến như một công cụ đặc lực thúc đẩy các giao dịch mua bán, chuyển nhượng vì tính thuận tiện. Nhìn chung, quy định của pháp luật về hợp đồng uỷ quyền đã tạo điều kiện để các chủ thể có thể tham gia vào loại giao dịch này. Tuy nhiên, do sự phát triển mạnh mẽ của kinh tế - xã hội, pháp luật về hợp đồng uỷ quyền của Việt Nam còn có

* ThS. Khoa Luật, trường Đại học Sài Gòn. Email: nvtrang@sgu.edu.vn. SĐT: 0979788229

những hạn chế, bất cập tác động tiêu cực đến các quan hệ xã hội, làm phát sinh những tranh chấp.

Những năm gần đây, trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, thị trường bất động sản phát triển sôi nổi, trong đó các giao dịch thông qua người được uỷ quyền chiếm một số lượng lớn. Những tranh chấp liên quan đến hợp đồng uỷ quyền cũng có xu hướng tăng. Thực tiễn cho thấy, dưới góc độ bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản, quy định pháp luật về hợp đồng uỷ quyền có nhiều vấn đề cần xem xét, đánh giá lại một cách cẩn trọng. Để góp phần hoàn thiện những quy định của pháp luật về hợp đồng uỷ quyền và khắc phục những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện hợp đồng thì việc nghiên cứu làm sáng tỏ những quy định của pháp luật là rất quan trọng. Việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng uỷ quyền ở Việt Nam nhằm bảo vệ tốt hơn quyền lợi người mua bất động sản là cần thiết.

1. Khung pháp lý về hợp đồng uỷ quyền ở Việt Nam

Ở Việt Nam, cùng với sự phát triển của kinh tế - xã hội, hợp đồng uỷ quyền ngày càng thể hiện vai trò quan trọng của mình trong đời sống dân sự. Trên cơ sở kế thừa khái niệm hợp đồng uỷ quyền trong Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 1995 và 2005, Điều 562 của BLDS năm 2015 quy định: “Hợp đồng uỷ quyền là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên được uỷ quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên uỷ quyền, bên uỷ quyền chỉ phải trả thù lao nếu có thoả thuận hoặc pháp luật có quy định”.

- Chủ thể của hợp đồng uỷ quyền

Trong hợp đồng uỷ quyền có hai bên chủ thể quan trọng đó là bên uỷ quyền và bên nhận uỷ quyền. Khi giao kết hợp đồng uỷ quyền, bên uỷ quyền và bên nhận uỷ quyền một mặt phải có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự, mặt khác phải thoả mãn các điều kiện luật định liên quan đến nội dung, phạm vi uỷ quyền. Chẳng hạn, một người chỉ có thể uỷ quyền cho người khác chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay cho mình khi người đó có đầy đủ căn cứ để chứng minh mình là chủ sử dụng đất. Người uỷ quyền cũng không thể giao lại cho người khác thực hiện công việc, hành vi vượt quá phạm vi mà mình có quyền thực hiện. Ví dụ, trường hợp căn nhà là tài sản chung của vợ chồng, song một người đứng ra uỷ quyền bán đối với toàn bộ căn nhà đó là hành vi vượt quá thẩm quyền được làm đối với căn nhà.

- Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng uỷ quyền

Quyền và nghĩa vụ cơ bản của các bên được quy định trong hợp đồng uỷ quyền được quy định trong BLDS năm 2015. Theo đó, bên uỷ quyền có nghĩa vụ cung cấp thông tin, tài liệu và phương tiện cần thiết để bên được uỷ quyền thực hiện công việc, chịu trách nhiệm về cam kết do bên được uỷ quyền thực hiện trong phạm vi uỷ quyền; thanh toán chi phí hợp lý mà bên được uỷ quyền đã bỏ ra để thực hiện công việc được uỷ quyền; trả thù lao cho bên được uỷ quyền nếu có thoả thuận (Điều 567 BLDS). Bên uỷ

quyền có quyền yêu cầu bên được ủy quyền thông báo đầy đủ về việc thực hiện công việc ủy quyền; yêu cầu bên được ủy quyền giao lại tài sản, lợi ích thu được từ việc thực hiện công việc ủy quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; được bồi thường thiệt hại, nếu bên được ủy quyền vi phạm nghĩa vụ (Điều 568 BLDS). Bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc theo ủy quyền và chỉ được thực hiện công việc trong phạm vi đã được ủy quyền. Bên được ủy quyền phải tiến hành những công việc theo cách thức mà bên ủy quyền giao trong hợp đồng. Nếu hợp đồng không quy định về cách thức thực hiện công việc thì bên được ủy quyền phải thực hiện công việc một cách tốt nhất, như công việc của chính mình. Trong quá trình thực hiện, bên được ủy quyền phải thông báo cho bên ủy quyền biết về việc thực hiện công việc đó; phải bảo quản, giữ gìn tài liệu và phương tiện được giao; giữ các bí mật, thông tin; bồi thường thiệt hại nếu vi phạm nghĩa vụ...(Điều 565 BLDS). Bên được ủy quyền có quyền yêu cầu bên ủy quyền cung cấp thông tin và tài liệu cần thiết để thực hiện công việc được ủy quyền; được thanh toán các chi phí hợp lý; được hưởng thù lao nếu có thỏa thuận (Điều 566 BLDS).

Tuỳ thuộc vào mục đích ủy quyền mà các bên sẽ thỏa thuận với nhau về nội dung ủy quyền cụ thể trong hợp đồng.

- *Hình thức của hợp đồng ủy quyền*

BLDS năm 2015 không có quy định riêng về hình thức của hợp đồng ủy quyền. Vì vậy có thể hiểu, hợp đồng ủy quyền có thể được xác lập dưới hình thức lời nói, văn bản, hành vi cụ thể. BLDS năm 2015, Luật đất đai năm 2013 và Luật Công chứng năm 2014 không có điều khoản nào bắt buộc việc ủy quyền phải lập thành văn bản có công chứng. Văn bản ủy quyền liên quan đến việc thực hiện các quyền với bất động sản được phép công chứng tại bất kỳ tổ chức công chứng nào, kể cả tổ chức công chứng có trụ sở tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi không có bất động sản.

- *Căn cứ chấm dứt hợp đồng ủy quyền*

Khoản 3, Điều 140 BLDS năm 2015 quy định, hợp đồng ủy quyền chấm dứt trong các trường hợp: i) Theo thỏa thuận; ii) Hết thời hạn ủy quyền; iii) Công việc được ủy quyền đã hoàn thành; iv) Người được đại diện hoặc người đại diện đơn phương chấm dứt thực hiện việc ủy quyền; v) Người được đại diện, người đại diện là cá nhân chết; người được đại diện, người đại diện là pháp nhân chấm dứt tồn tại; vi) Người đại diện không còn đủ điều kiện quy định; vii) các căn cứ khác làm cho việc đại diện không thể thực hiện được.

2. Những rủi ro pháp lý liên quan đến hợp đồng ủy quyền mà người mua bất động sản có thể gặp phải - thực tiễn tại TP Hồ Chí Minh

Thị trường bất động sản ở Việt Nam nói chung và trên địa bàn TP Hồ Chí Minh nói riêng đang ngày càng phát triển, nhận được sự quan tâm lớn từ xã hội. Khi thực hiện giao dịch mua bán bất động sản, vì nhiều lý do khác nhau, các chủ thể có thể cần đến sự hỗ trợ

của chủ thể khác thông qua hợp đồng ủy quyền để thực hiện giao dịch một cách hiệu quả. Nội dung ủy quyền liên quan đến giao dịch bất động sản rất đa dạng. Chẳng hạn như ủy quyền mua/bán bất động sản, ủy quyền tiến hành các thủ tục hành chính với cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc yêu cầu cấp mới/cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất...(Nguyễn, 2020). Nhìn chung, việc sử dụng hợp đồng ủy quyền trong các giao dịch mua bán bất động sản mang lại nhiều lợi ích cho các bên, như tiết kiệm thời gian, công sức, chi phí, đặc biệt là đối với những người mua bất động sản để đầu tư lướt sóng, hay trong các trường hợp người bán/người mua vì những lý do riêng mà không thể trực tiếp tiến hành giao dịch mua/bán. Tuy nhiên, bên cạnh những ưu điểm đó, vẫn còn tồn tại những rủi ro pháp lý mà các bên, đặc biệt là bên mua có thể gặp phải.

- *Giả mạo hợp đồng ủy quyền mua/bán bất động sản*

Hợp đồng ủy quyền mua bán bất động sản giả mạo là một loại hợp đồng được lập ra để lừa đảo, trong đó bên ủy quyền không đủ điều kiện để ủy quyền cho bên được ủy quyền thực hiện giao dịch mua bán bất động sản; hoặc bên được ủy quyền giả mạo danh tính của chủ sở hữu thực sự của bất động sản để ký kết hợp đồng ủy quyền. Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền giả mạo đó, bên được ủy quyền tiến hành các giao dịch mua bán với một bên thứ ba, gây thiệt hại cho chủ sở hữu thực sự và bên thứ ba (bên mua bất động sản).

Hiện nay, việc in ấn các văn bản, chứng chỉ, giấy tờ giả mạo được thực hiện một cách rất tinh vi với sự hỗ trợ của công nghệ. Nhiều trường hợp giấy tờ giả được làm bằng phôi thật, chữ ký và con dấu giả nhưng thông tin trong giấy tờ hoàn toàn trùng hợp với thông tin giao dịch trước đó. Hiện tượng làm giả giấy tờ tác động xấu đến việc bảo đảm an toàn pháp lý trong giao dịch dân sự, giải quyết thủ tục hành chính, thiệt hại về vật chất cho người dân. Không ít đối tượng thuê người mạo danh chủ sở hữu của một số loại tài sản có giá trị để giao dịch mua bán nhằm “qua mặt” Công chứng viên. Với các thủ đoạn khác nhau được thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, nhiều đối tượng đã lừa đảo, chiếm đoạt của các tổ chức, cá nhân số tiền hàng tỉ đồng (Nguyễn & Nguyễn, 2024).

Thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh cho thấy có rất nhiều giao dịch mua bán bất động sản đã được thực hiện trên cơ sở hợp đồng ủy quyền giả mạo, làm phương hại đến quyền và lợi ích chính đáng của nhiều chủ thể. Đơn cử, tranh chấp được giải quyết bởi Bản án số 400/2019/DS-ST ngày 19/09/2019 về Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu của TAND Quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh. Theo đó, Khoảng ngày bà N có đăng báo bán căn nhà số 137/8 Đường T, phường L, quận P, Tp. Hồ Chí Minh. Sau khi đăng tin, nhiều khách hàng đến xem nhà và bà N đã cho khách xem giấy tờ nhà, bị đánh tráo giấy chứng nhận quyền sở hữu. Sau đó, bà N biết có một hợp đồng ủy quyền được làm giả với nội dung bà N ủy quyền cho bà M được quyền quản

lý, trông coi, xây dựng, cho thuê, bán ... theo hợp đồng ủy quyền do Văn phòng công chứng X chứng nhận. Bà N đã trình báo với cơ quan công an và đến Văn phòng công chứng X làm việc. Một thời gian sau, có người đàn ông tên Q cầm hợp đồng mua bán căn nhà số 137/8 Đường T, phường L, quận P, Tp. Hồ Chí Minh đến gặp bà N và yêu cầu bà N giao nhà vì người này đã mua căn nhà trên do bà M ký hợp đồng mua bán. Bà N từ chối vì chưa bao giờ ủy quyền cho bà M bán căn nhà này.

Sau khi được cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà, bà N làm đơn khởi kiện ra Tòa yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền của bà N cho bà M do Văn phòng công chứng X chứng nhận. Vì hợp đồng này giả tạo, không phải do bà N lập. Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N (FDVN, 2023).

Trong thực tế, nhiều trường hợp hợp đồng ủy quyền là giả mạo nên hợp đồng mua bán được giao kết bởi bên được ủy quyền giả mạo cũng vô hiệu. Khi hợp đồng vô hiệu, theo quy định của Bộ luật Dân sự, các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, việc hoàn trả lại không phải khi nào cũng tiến hành thuận lợi bởi đối tượng mạo danh chủ sở hữu để bán tài sản có thể bỏ trốn, không hoàn trả lại số tiền đã nhận. Lúc này, người mua vừa không mua được nhà, vừa phải đối diện với nguy cơ mất tiền.

- *Người được ủy quyền vượt quá phạm vi ủy quyền.*

Vượt quá phạm vi ủy quyền là hành vi của người được ủy quyền thực hiện các công việc nằm ngoài phạm vi các quyền và nghĩa vụ mà người đó được ủy quyền thực hiện. Chẳng hạn như tranh chấp về hợp đồng ủy quyền được giải quyết theo Bản án số 1000/2019/DS-PT ngày 06/11/2019 của TAND TP Hồ Chí Minh. Theo đó, Ông Nam ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Mạnh Tân hợp đồng ủy quyền có công chứng để thay mặt ông Nam thực hiện các công việc được ủy quyền như: Liên hệ với Công ty Thăng Long, cơ quan công chứng và các cơ quan chức năng khác để thực hiện và hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng căn hộ CHB.09.02. Sau khi căn hộ trên được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, ông Tân được quyền chuyển nhượng, mua bán và thực hiện các giao dịch khác đối với căn hộ nêu trên. Đến thời điểm hiện nay dù Công ty Thăng Long chưa bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ nhưng ông Tân đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng căn hộ trên cho bà Nhung và sau đó là ông Thành mà không hề thông báo cho ông Nam được biết.

Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm và phúc thẩm đều nhận định, theo hợp đồng ủy quyền có công chứng nội dung như nguyên đơn trình bày, xét thấy hiện căn hộ vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận, nhưng ông Tân đã lần lượt ký hợp đồng mua bán căn hộ trên cho bà Nhung và sau đó là ông Thành mà không thông báo cho ông Nam biết là đã vượt quá phạm vi ủy quyền, vi phạm nghĩa vụ (FDVN, 2023).

Trên nguyên tắc bảo vệ quyền và lợi ích của người ủy quyền, các hành vi vượt quá phạm vi ủy quyền không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với bên ủy quyền. Tuy

nhiên, việc áp dụng nguyên tắc này một cách tuyệt đối có thể không đảm bảo quyền lợi chính đáng cho bên thứ ba khi họ không thể tiếp cận và dự đoán trước được các hành vi vượt quá phạm vi ủy quyền. Thực tế cho thấy, quyền lợi của bên thứ ba cũng cần được bảo vệ như quyền lợi của các bên khác. Theo pháp luật dân sự, hậu quả pháp lý của các hành vi vượt quá phạm vi ủy quyền được quy định trong pháp lý về hậu quả của các giao dịch dân sự do người đại diện thực hiện vượt quá phạm vi đại diện. Cụ thể “Giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện vượt quá phạm vi đại diện không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của người được đại diện đối với phần giao dịch được thực hiện vượt quá phạm vi đại diện, trừ một trong các trường hợp sau đây: (a) Người được đại diện đồng ý; (b) Người được đại diện biết mà không phản đối trong một thời hạn hợp lý; (c) Người được đại diện có lỗi dẫn đến việc người đã giao dịch không biết hoặc không thể biết về việc người đã xác lập, thực hiện giao dịch dân sự với mình vượt quá phạm vi đại diện”.(khoản 2, Điều 142 BLDS năm 2015)

Quay lại với bản án nói trên, căn cứ cứ vào lời khai, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện ông Nam đã thông báo cho ông Tân biết việc đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền một khoảng thời gian hợp lý. Vì lẽ đó, kháng cáo của ông Thành (người mua nhà) ở cấp phúc thẩm về hiệu lực của hợp đồng mua bán giữa ông Thành và ông Tân là không có cơ sở chấp nhận.

- *Dùng hợp đồng ủy quyền để che giấu giao dịch mua bán*

Thời gian qua cho thấy, giao dịch ủy quyền là một trong số các giao dịch có tính rủi ro cao, thường bị nhầm lẫn hay lạm dụng để che giấu một giao dịch khác. Hiện nay, khi tiến hành mua bán bất động sản, không phải trong mọi trường hợp các bên đều thỏa thuận giao dịch thông qua hợp đồng mua bán được công chứng, chứng thực. Vì nhiều lý do, thông thường là bên mua nhà chưa đủ điều kiện được sở hữu nhà tại Việt Nam; nhà chưa đủ điều kiện để bán theo Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014; nhằm mục đích trốn thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước... các bên thỏa thuận lập hợp đồng ủy quyền nhằm che giấu giao dịch mua bán bất động sản. Theo đó, các bên sẽ tiến hành lập song song hai hợp đồng: hợp đồng mua bán bất động sản và hợp đồng ủy quyền. Nội dung hợp đồng mua bán bất động sản sẽ nêu rõ đặc điểm bất động sản, giá cả, phương thức thanh toán, đặt cọc, quyền và nghĩa vụ của các bên... Tuy nhiên, hợp đồng này sẽ không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật Việt Nam. Thay vào đó, để hợp pháp hóa việc chuyển giao bất động sản, các bên lập thêm hợp đồng ủy quyền, trong đó, bên bán giữ vai trò bên ủy quyền, ủy quyền cho bên mua – giữ vai trò bên được ủy quyền – toàn quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt bất động sản. Hợp đồng ủy quyền này sẽ giúp các bên chuyển giao “quyền sở hữu” từ bên bán (bên ủy quyền) sang bên mua (bên được ủy quyền) vì bằng hợp đồng ủy quyền, bên được ủy quyền sẽ hưởng mọi quyền của một chủ sở hữu tài sản theo pháp luật Việt Nam (quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản). Để bảo đảm tính xác thực của hợp đồng, hai bên tiến hành công chứng, chứng thực hợp đồng ủy quyền tại ủy ban nhân dân xã, phường hoặc các tổ chức hành nghề công chứng.

Sau khi hoàn tất mọi thủ tục đối với hợp đồng ủy quyền nói trên, các bên an tâm về tính pháp lý của giao dịch vì cơ quan công chứng hoặc chứng thực đã xác thực việc hưởng mọi quyền của một chủ sở hữu bất động sản đối với bên được ủy quyền.

Tuy nhiên, việc làm trên của các bên che giấu bản chất thực của giao dịch, làm mất đi tính tự nguyện của giao dịch, làm cho nội dung ủy quyền không phản ánh trung thực sự thật khách quan. Từ đó văn bản ủy quyền mất đi tính xác thực, tính hợp pháp và dễ bị tranh chấp, mang đến không ít rủi ro cho các bên, đặc biệt là bên được ủy quyền (thực chất là bên mua) trong hợp đồng. Cụ thể:

Một, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hợp đồng ủy quyền sẽ không có hiệu lực pháp luật. Theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 503 của BLDS năm 2015, thì chỉ khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai thì việc chuyển nhượng mới có hiệu lực. Vì vậy, để tiến hành đăng ký vào sổ địa chính, phải có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã công chứng hoặc chứng thực. Do đó, hợp đồng ủy quyền không phải là hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người này sang người khác và không làm phát sinh đầy đủ giá trị pháp lý khi một người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người khác.

Hai, quyền đối với thửa đất có thể bị giới hạn theo phạm vi ủy quyền. Theo Điều 562 của BLDS năm 2015, Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên. Theo đó, pháp luật trao cho các bên có quyền tự thỏa thuận phạm vi ủy quyền. Điều này sẽ phát sinh rủi ro do người nhận ủy quyền. Cụ thể, bên nhận ủy quyền sẽ không được thực hiện đầy đủ các quyền của người sử dụng đất nếu hợp đồng ủy quyền không thỏa thuận. Thực tế, việc này đã xảy ra rất nhiều trường hợp sẽ bên mua (Bên nhận ủy quyền) đã trả tiền cho chủ sở hữu đất (Bên ủy quyền), nhưng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ về thửa đất vẫn đứng tên chủ sở hữu cũ. Như vậy, quyền sử dụng đất của bên nhận ủy quyền sẽ bị hạn chế nếu như hai bên không thỏa thuận rõ phạm vi ủy quyền trong hợp đồng ủy quyền.

Ba, bên ủy quyền có thể đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền. Điều 569 BLDS năm 2015 quy định về đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền tương đối cởi mở. Theo đó, bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền. Do đó, khi một trong các bên cảm thấy phúc lợi từ việc chuyển nhượng đất này không còn tốt như mong muốn hay vì nhiều lý do khác thì có thể chấm dứt hợp đồng ủy quyền này bất cứ lúc nào, và người chịu thiệt sẽ là bên còn lại.

Bốn, thời hạn ủy quyền có thể hết nếu các bên không thỏa thuận. Điều 563 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Thời hạn ủy quyền do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định. Nếu không có thỏa thuận và pháp luật không có quy định thì hợp đồng ủy quyền có hiệu lực một năm”. Như vậy, khi hết thời hạn này các bên phải làm Hợp đồng ủy quyền mới. Trong trường hợp bên nhận ủy quyền đề nghị ký Hợp đồng ủy quyền mới mà bên ủy quyền từ chối thì bên nhận ủy quyền sẽ mất quyền lợi với mảnh đất đó.

Năm, hợp đồng đương nhiên hết hiệu lực nếu bên ủy quyền hoặc bên được ủy quyền chết. Theo khoản 3 Điều 422 BLDS năm 2015, khi cá nhân giao kết hợp đồng chết thì hợp đồng sẽ đương nhiên bị chấm dứt. Do đó, khi người ủy quyền chết, quyền sử dụng đối với thửa đất trong hợp đồng sẽ trở thành di sản thừa kế và sẽ được chia cho những người thừa kế của người ủy quyền theo quy định của pháp luật về thừa kế. Người được ủy quyền sẽ không còn quyền đối với thửa đất.

Sáu, khi thực hiện Hợp đồng ủy quyền, để nhằm thực hiện việc mua bán, chuyển quyền sử dụng đất, nếu có tranh chấp, hợp đồng ủy quyền được coi là hợp đồng giả tạo, sẽ đương nhiên vô hiệu. Mặt khác, các cá nhân, tổ chức dùng Hợp đồng ủy quyền nhằm che giấu mục đích thật sự của giao dịch là mua bán chuyển nhượng bất động sản (quyền sử dụng đất, nhà ở...) nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai như để trốn đóng thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ, phí công chứng... thì có thể bị xử lý hình sự về Tội trốn thuế được quy định tại Điều 200 BLHS năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017).

3. Những bất cập của quy định pháp luật về hợp đồng ủy quyền từ góc nhìn bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản và một số kiến nghị.

Có thể nói, pháp luật về hợp đồng ủy quyền nhìn chung đã tạo được hành lang pháp lý tương đối đầy đủ, góp phần đảm bảo tính minh bạch trong các giao dịch ủy quyền liên quan đến bất động sản và bảo vệ quyền lợi của người mua. Tuy nhiên, trên cơ sở nghiên cứu các quy định pháp luật hiện hành và đánh giá các rủi ro pháp lý mà người mua bất động sản có thể phải đối mặt liên quan đến hợp đồng ủy quyền, có thể nhận thấy pháp luật về hợp đồng ủy quyền vẫn còn một số tồn tại, hạn chế sau đây:

Thứ nhất, về hình thức hợp đồng ủy quyền.

Như đã đề cập ở trên, Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013 và Luật Công chứng năm 2014 không có điều khoản nào bắt buộc việc ủy quyền phải lập thành văn bản có công chứng. Điều này dẫn đến hệ quả, trường hợp có tranh chấp phát sinh liên quan đến ủy quyền bất động sản, việc bảo vệ quyền lợi hợp pháp, chính đáng của các bên sẽ gặp nhiều khó khăn, vướng mắc. Ngoài ra, đối với Hợp đồng ủy quyền liên quan đến việc thực hiện các quyền đối với bất động sản, phạm vi công chứng không phụ thuộc vào địa phương. Nói cách khác, hợp đồng ủy quyền liên quan đến quyền sử dụng đất có thể được công chứng bởi bất kỳ tổ chức hành nghề công chứng nào trên phạm vi toàn quốc hoặc quốc tế và đều có giá trị pháp lý (Điều 42 Luật Công chứng). Do vậy, việc kiểm tra, thanh tra nhằm phát hiện, ngăn chặn và hạn chế các rủi ro pháp lý trong trường hợp khách hàng công chứng cố tình giả mạo các giấy tờ để phục vụ cho mục đích lừa đảo tại thời điểm này rất khó thực hiện được.

Công chứng là một trong những công cụ hữu hiệu của Nhà nước nhằm quản lý, đảm bảo an toàn cho các giao dịch quan trọng (Trần, 2019), như các giao dịch mua, bán, chuyển nhượng bất động sản. Do đó, tác giả kiến nghị, đối với trường hợp ủy quyền có

đối tượng là bất động sản, cần bổ sung quy định hợp đồng ủy quyền phải lập thành văn bản và phải được công chứng. Ngoài ra, để ngăn chặn tình trạng giả mạo giấy tờ để lừa đảo cần sớm đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong việc lưu trữ, đối chiếu, xác nhận hồ sơ, danh tính. Đơn cử như sử dụng công nghệ sinh trắc học trong việc xác nhận danh tính kết hợp với đối chiếu hồ sơ tại các tổ chức hàng nghề công chứng.

Thứ hai, về trường hợp hợp đồng ủy quyền chấm dứt khi một trong các bên trong hợp đồng ủy quyền chết.

Quy định về việc hợp đồng ủy quyền chấm dứt khi một trong các bên chết (khoản 3, Điều 140 Bộ luật Dân sự năm 2015) chưa thực sự giải quyết hoàn toàn vấn đề và bảo vệ tốt quyền lợi của các bên liên quan. Bởi, có nhiều trường hợp các bên không thể biết được bên kia đã chết nếu không có sự thông báo của người khác hoặc một bên đã biết bên còn lại đã chết nhưng giữ bí mật để tiếp tục thực hiện xong công việc như ủy quyền (đặc biệt là ủy quyền liên quan đến bất động sản). Ngoài ra, pháp luật hiện hành cũng chưa có quy định nào về việc khi một trong các bên trong hợp đồng ủy quyền chết thì xử lý như thế nào để bảo vệ được quyền lợi của các bên có liên quan còn lại.

Vi lẽ đó, tác giả kiến nghị cần bổ sung thêm quy định để làm rõ trong trường hợp một trong các bên tham gia hợp đồng ủy quyền chết thì trách nhiệm của bên còn lại và những người liên quan sẽ như thế nào để có thể đảm bảo tốt nhất về quyền và lợi ích của các bên tham gia vào quan hệ ủy quyền.

Thứ ba, về hậu quả pháp lý trong trường hợp hợp đồng ủy quyền giả tạo vô hiệu.

Theo quy định của pháp luật dân sự, khi hợp đồng vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, quy định này chưa thực sự bảo đảm được lợi ích của các chủ thể. Chẳng hạn, trong giao dịch ủy quyền liên quan đến quyền sử dụng đất, trường hợp bên được ủy quyền (thực chất là bên mua thông qua hợp đồng ủy quyền giả tạo) đã xây dựng nhà ở, công trình trên mảnh đất đó, sau đó, hợp đồng ủy quyền bị tuyên bố vô hiệu, thì Tòa án buộc bên được ủy quyền phải tháo dỡ công trình trên đất để trả lại hiện trạng đất ban đầu cho bên ủy quyền. Lúc này dù làm đúng quy định của luật nhưng không phát huy được hiệu quả về mặt kinh tế, thậm chí gây tổn thất, thiệt hại lớn cho các bên (Chung, 2024). Hơn nữa, nếu không thể hoàn trả bằng hiện vật, việc xác định giá trị bằng tiền để thay thế cũng gặp khó khăn trong quá trình xác định. Cụ thể, giá trị bằng tiền của bất động sản nên được xác định tại thời điểm ký hợp đồng hay tại thời điểm xảy ra tranh chấp? Đặc biệt là khi giá bán bất động sản thực tế phụ thuộc chủ yếu vào sự thoả thuận của các bên, thường dao động theo thị trường, có sự chênh lệch đáng kể so với khung giá quy định của Nhà nước. Do đó, pháp luật cần có quy định cụ thể đối với trường hợp không thể hoàn trả bằng hiện vật và phải sử dụng giá trị tiền để bồi thường. Theo đó, cần bổ sung quy định về phương pháp xác định giá trị tiền tương đương nhằm đảm bảo việc thanh toán được thực hiện chính xác, đầy đủ, bảo vệ quyền lợi chính đáng của các bên liên quan.

Kết luận

Qua thực tiễn tại TP Hồ Chí Minh, có thể thấy việc bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản theo quy định của pháp luật về hợp đồng uỷ quyền đang đặt ra nhiều vấn đề cần có sự cân nhắc, xem xét lại. Dù đã có một hành lang pháp lý tương đối đầy đủ về hợp đồng uỷ quyền, song tình trạng mạo danh, làm giả giấy tờ, giao kết hợp đồng uỷ quyền giả tạo nhằm che dấu các mục đích khác vẫn diễn ra phổ biến. Từ thực tế đó đòi hỏi một mặt, cần hoàn thiện các quy định pháp luật nói chung và pháp luật về hợp đồng uỷ quyền nói riêng nhằm bảo vệ tốt hơn quyền lợi người mua bất động sản, mặt khác cần phối hợp đồng bộ với các giải pháp hỗ trợ như ứng dụng công nghệ thông tin trong việc lưu trữ, kiểm tra, xác nhận hồ sơ; nâng cao nhận thức của người dân trong việc chấp hành pháp luật.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Chung, L. H. Á. (2024). Hợp đồng dân sự giả tạo - Thực trạng và một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật. *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật Kỳ 1 (Số 406), tháng 6/2024*.
- FDVN (2024). *Tổng hợp 20 Bản án liên quan đến tranh chấp Hợp đồng uỷ quyền*. Truy xuất từ <https://fdvn.vn/tong-hop-20-ban-an-lien-quan-den-tranh-chap-hop-dong-uy-quyen/>.
- Nguyễn, K. T. (2020). Hợp đồng uỷ quyền thực hiện giao dịch có đối tượng là nhà ở, quyền sử dụng đất và thực tiễn tại tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn thành phố Hà Nội. *Luận văn thạc sĩ*, Trường ĐH Luật Hà Nội, tr24.
- Nguyễn, T. M. C. & Nguyễn, T. T. T. (2024). Một số vấn đề về công chứng hợp đồng uỷ quyền. *Tạp chí Tòa án Nhân dân điện tử*, truy xuất từ <https://tapchitoaan.vn/mot-so-van-de-ve-cong-chung-hop-dong-uy-quyen10617.html>.
- Trần, L. H. (2019). Hợp đồng uỷ quyền xác lập, thực hiện giao dịch bất động sản - Một số bất cập và giải pháp hoàn thiện. *Tạp chí Nhân lực Khoa học xã hội, Số 09/2019*, tr 8.

HỌC THUYẾT PROMISSORY ESTOPPEL THEO PHÁP LUẬT ÚC VÀ KIẾN NGHỊ ĐỂ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ HÌNH THỨC HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NHẪM BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN

Nguyễn Song Ngọc Chung*
Cao Văn Hải**

TÓM TẮT

Bài viết này khái quát về hình thức của hợp đồng liên quan đến bất động sản theo pháp luật Úc và pháp luật Việt Nam, trong đó tập trung vào hậu quả pháp lý khi vi phạm quy định về hình thức theo pháp luật của hai nước và học thuyết promissory estoppel (lời hứa không thể hủy bỏ) của pháp luật Úc để từ đó đưa ra một số kiến nghị góp phần hoàn thiện pháp luật Việt Nam về hình thức hợp đồng kinh doanh bất động sản nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản.

Từ khóa: hình thức hợp đồng, bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản, học thuyết promissory estoppel

ABSTRACT

This article analyses the formalities of real estate contracts under both Australian law and Vietnamese law, focusing on legal consequences when violating the contract forms. This article uses the doctrine of promissory estoppel of Australian law as a base to recommend some solutions to improve Vietnamese law to protect the rights of the real estate buyers.

Keywords: contract forms, protect the rights of the real estate buyers, the doctrine of promissory estoppel

Đặt vấn đề

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đã điều chỉnh hầu hết các vấn đề liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản, góp phần tạo lập môi trường kinh doanh bất động sản công khai, minh bạch, phát triển lành mạnh, bền vững; tạo thuận lợi tối đa cho nhà đầu tư, doanh nghiệp, người dân tiếp cận các bất động sản đa dạng, đáp ứng nhu cầu kinh doanh, sử dụng, thiết thực phục vụ cuộc sống. Tuy nhiên, bên cạnh các kết quả đã đạt

* ThS. Khoa Luật, Trường Đại học Sài Gòn. Email: nsnchung@sgu.edu.vn. SĐT: 0586601692.

** CN. Công ty TNHH Xuất khẩu Uni. Email: hai.cao@uniexport.vn. SĐT: 0865419726.

được thì vẫn còn số tồn tại, vướng mắc, gây khó khăn trong quá trình thực hiện đòi hỏi phải sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật để bảo đảm phù hợp với yêu cầu thực tiễn của hoạt động kinh doanh bất động sản, bảo đảm đồng bộ, thống nhất với các Luật mới được ban hành hoặc chuẩn bị được ban hành.

Trên cơ sở đó, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã được ban hành nhằm khắc phục những tồn tại, hạn chế của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Đáng chú ý, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã có nhiều quy định mới nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản như chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán nhà ở tương lai; giảm số tiền thanh toán trước khi thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; hay việc bổ sung nhiều khái niệm pháp lý quan trọng liên quan đến kinh doanh bất động sản và hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Tuy nhiên, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 vẫn có sự phân biệt giữa hợp đồng kinh doanh bất động sản mà các bên là cá nhân và hợp đồng kinh doanh bất động sản mà một bên là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Theo đó, khi một bên là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì việc công chứng, chứng thực là không bắt buộc. Điều này có thể dẫn đến bất lợi cho người mua bất động sản là cá nhân vì không phải cá nhân nào cũng đủ kiến thức pháp luật và đủ khả năng kiểm tra hồ sơ, thủ tục, điều kiện kinh doanh cũng như năng lực của nhà đầu tư. Ngược lại, khi các bên tham gia hợp đồng là cá nhân thì hợp đồng bắt buộc phải được công chứng, chứng thực; nếu vi phạm hình thức hợp đồng, hợp đồng có thể bị vô hiệu. Điều này đi ngược với nguyên tắc về sự tự do, tự nguyện của pháp luật dân sự và một bên có thể dựa vào quy định này thu lợi bất chính.

Để góp phần hoàn thiện pháp luật về vấn đề này, bài viết phân tích một số quy định của pháp luật Úc liên quan đến hình thức của hợp đồng kinh doanh bất động sản làm cơ sở đề xuất một số giải pháp.

1. Hình thức của hợp đồng kinh doanh bất động sản theo pháp luật Úc

1.1. Khái quát chung

Theo quy định của pháp luật Úc, hợp đồng có thể được lập bằng lời nói, bằng văn bản hay thậm chí có thể được ngầm hiểu thông qua hành động của các bên. Nhìn chung, các bên được tự do chọn lựa hình thức của hợp đồng theo nhu cầu thực tế. Đối với loại hợp đồng đơn giản như những giao dịch dân sự hằng ngày, các bên thường lựa chọn hình thức hợp đồng miệng. Ngược lại, đối với giao dịch mang giá trị lớn, có tính phức tạp, các bên sẽ lựa chọn hình thức hợp đồng bằng văn bản vì ngoài mục đích ghi nhận quyền và nghĩa vụ của các bên, hợp đồng bằng văn bản còn có thể dễ dàng được dùng làm bằng chứng khi có tranh chấp. Hình thức hợp đồng bằng văn bản cũng rất đa dạng: có thể đơn giản là văn bản viết tay có kèm chữ ký của các bên hay phức tạp hơn với hình thức chứng thư (deed).

Tuy nhiên, trong một số trường hợp, pháp luật quy định hợp đồng bắt buộc phải được lập bằng văn bản. Đặc biệt, đối với các giao dịch liên quan đến bất động sản, các bên phải lập hợp đồng bằng văn bản, kèm chữ ký của các bên và có thể được “đóng dấu” (seal) (Clive, John & Roger, 2021). Việc quy định bắt buộc về hình thức hợp đồng đối với hợp đồng liên quan đến bất động sản là nhằm thực hiện hai mục đích, bao gồm: mục đích chứng cứ và mục đích cảnh báo.

Trước hết, việc lập thành văn bản là nhằm chứng minh về sự tồn tại của thỏa thuận giữa các bên; ghi nhận quyền và nghĩa vụ của các bên bằng các điều khoản trong hợp đồng; góp phần đảm bảo tính an toàn pháp lý trong giao dịch. Việc quyền và nghĩa vụ của các bên đã được ghi nhận cụ thể, rõ ràng bằng văn bản có thể giúp hạn chế việc vi phạm nghĩa vụ hay tranh chấp về hợp đồng. Ngoài ra, việc lập hợp đồng bằng văn bản còn giúp tòa án dễ dàng có bằng chứng chính xác và thuyết phục trong quá trình tố tụng khi có tranh chấp.

Thứ hai, giao dịch liên quan đến bất động sản thường là các giao dịch có giá trị lớn, thậm chí có thể là toàn bộ tài sản của một cá nhân, do đó, việc quy định hình thức hợp đồng liên quan đến bất động sản bắt buộc phải bằng văn bản được xem như một lời cảnh báo về tầm quan trọng của loại hợp đồng này để các bên suy nghĩ thận trọng trước khi thực hiện giao kết. Không chỉ dừng lại ở việc khuyến khích các bên suy nghĩ thận trọng trước khi tham gia giao dịch mà việc quy định hình thức hợp đồng còn nhằm giúp các bên tăng cường sự cẩn trọng trong việc soạn thảo hợp đồng, tránh những sai lầm do sử dụng ngôn ngữ một cách bất cẩn (Fuller, 1941).

1.2. Hậu quả pháp lý của việc vi phạm hình thức hợp đồng và học thuyết promissory estoppel

Tại hầu hết các bang của Úc, hợp đồng liên quan đến bất động sản bắt buộc phải được lập thành văn bản. Cụ thể, pháp luật Úc quy định “... thủ tục tố tụng không chống lại một người trong hợp đồng mua bán ... trừ khi hợp đồng đó được lập thành văn bản có chữ ký của người đó ...” (Civil Law (Property) Act 2006 - Sect 204(1)). Quy định này có nguồn gốc lịch sử từ một đạo luật nhằm chống gian lận (Statute of Fraud) được ra đời ở Anh năm 1677. Cụ thể, Đạo luật này quy định một số loại hợp đồng quan trọng, như hợp đồng liên quan đến đất đai, phải được lập thành văn bản để tòa án có bằng chứng xác đáng nhằm đảm bảo việc thực thi hợp đồng khi có tranh chấp xảy ra (Hugh, 2010).

Tuy nhiên, việc “thủ tục tố tụng không chống lại một người trong hợp đồng mua bán” không đồng nghĩa với “hợp đồng vô hiệu” (hợp đồng “invalid”) mà chỉ có nghĩa khi có tranh chấp, các bên không thể dựa vào hợp đồng để chứng minh quyền và nghĩa vụ của mình và tòa cũng sẽ không bảo vệ quyền và lợi ích của các bên theo điều khoản của hợp đồng (hợp đồng “unenforceable”). Chẳng hạn, nếu hai bên chỉ thỏa thuận miệng về việc mua bán đất, hợp đồng miệng giữa hai bên là “unenforceable”, tòa sẽ không dựa vào hợp đồng để giải quyết khi có tranh chấp. Tuy nhiên, nếu người mua đã trả tiền đặt cọc

mà không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán thì người bán hoàn toàn có quyền giữ số tiền cọc đó dù giữa hai bên không có hợp đồng bằng văn bản (Thomas v Brown (1876)).

Ngoài ra, pháp luật Úc vẫn sẽ bảo vệ quyền lợi của các bên trong hợp đồng theo học thuyết “thực hiện một phần” (part performance). Theo đó, nếu một bên đã thực hiện một phần lớn hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình theo hợp đồng thì hợp đồng đó dù có không thỏa mãn về mặt hình thức vẫn sẽ có hiệu lực thi hành (Clive, John & Roger, 2021).

Bên cạnh học thuyết “thực hiện một phần”, pháp luật Úc còn áp dụng học thuyết “lời hứa không thể hủy bỏ” (promissory estoppel) đối với các hợp đồng liên quan đến bất động sản vi phạm về hình thức, hoặc các bên đã có thỏa thuận sẽ ký hợp đồng nhưng chưa hoàn tất thủ tục đúng quy định. Theo đó, cam kết của các bên vẫn sẽ được công nhận nếu thỏa mãn sáu điều kiện sau: (1) một bên cam kết làm cho (2) bên còn lại tin rằng có hoặc sẽ có hợp đồng giữa các bên; (3) bên còn lại đã hành động dựa trên cam kết đó và (4) có thiệt hại xảy ra; (5) bên cam kết biết về hành động của bên còn lại nhưng (6) không ngăn cản (Clive, John & Roger, 2021). Ví dụ, trong vụ việc giữa Sidhu và Van Dyke, Van Dyke đã thuê nhà của Sidhu và giữa hai người phát sinh tình cảm dẫn đến ngoại tình và cuối cùng Sidhu đã li hôn vợ. Sidhu hứa sẽ tặng cho Van Dyke ngôi nhà hai người đang chung sống. Tuy nhiên sau tám năm, khi chia tay, Sidhu đã không giữ lời hứa. Tòa án cho rằng trong trường hợp, Van Dyke đã vì lời cam kết của Sidhu mà tin rằng giữa hai người có hợp đồng với nhau dẫn đến việc cô đồng ý ở cùng Sidhu trong một khoảng thời gian dài trong căn nhà đó. Vì vậy tòa đã bảo vệ quyền lợi của Van Dyke dù giữa hai người không có hợp đồng được lập thành văn bản (Sidhu v Van Dyke (2014)).

Học thuyết promissory estoppel này là một phần của Luật Công bằng (Equity law) của Anh. Theo đó, nếu chỉ áp dụng thông luật (Common law) một cách cứng nhắc, một bên có thể chịu bất công; do đó, tòa án sẽ sử dụng quyền tự quyết của mình để áp dụng công lý sao cho công bằng. Từ đó hình thành nên hệ thống Luật Công bằng, là tập hợp các nguyên tắc pháp lý, các học thuyết và các biện pháp bổ sung cho các quy tắc nghiêm ngặt của thông luật (Catharine, 2021).

Học thuyết promissory estoppel cho phép bảo vệ quyền lợi của một người do tin tưởng vào lời hứa của một người khác mà hành động dù chưa có sự đảm bảo về mặt pháp luật, có thể được hiểu là cách thức đảm bảo cho việc phải thực hiện lời hứa dù các bên không có hợp đồng đúng theo quy định của pháp luật (Lê, 2023). Tuy nhiên, điều này không có nghĩa pháp luật Úc tự mâu thuẫn với những quy định của mình về hình thức của hợp đồng. Pháp luật Úc vẫn đề cao chức năng chứng cứ của hợp đồng bằng văn bản. Theo đó, một lời hứa nếu đủ quan trọng thì chúng phải được đưa vào hợp đồng bằng văn bản; và promissory estoppel chỉ là giải pháp cuối cùng để bảo vệ quyền lợi của các bên. Quan điểm này được chứng minh trong vụ việc giữa Crown Melbourne Ltd với Cosmopolitan Hotel (Vic) (Pty Ltd Crown Melbourne Ltd v Cosmopolitan Hotel (Vic)

Pty Ltd (2016)) khi Công ty Crown Melbourne hứa sẽ ưu tiên cho khách sạn Cosmopolitan gia hạn hợp đồng thuê bất động sản nhưng không ghi vào hợp đồng bằng văn bản. Mặc dù vì lời hứa này mà bên phía khách sạn đã dùng một khoản tiền lớn để tiếp tục đầu tư cho dự án nhưng theo quan điểm của Tòa, về mặt từ ngữ, “ưu tiên gia hạn hợp đồng” không đồng nghĩa với việc cam kết gia hạn hợp đồng. Mặt khác, hai bên tham gia vào hợp đồng có địa vị pháp lý ngang nhau, hoàn toàn có thể yêu cầu bên còn lại ghi nhận thỏa thuận gia hạn vào hợp đồng bằng văn bản. Việc áp dụng promissory estoppel trong trường hợp này sẽ là lạm dụng và không đúng với tinh thần công bằng của học thuyết (Clive, John & Roger, 2021).

Ngoài ra, học thuyết promissory estoppel không mâu thuẫn với các quy định về hình thức của hợp đồng là do nguyên tắc khắc phục hậu quả của nó. Theo đó, nguyên tắc chỉ đạo khi áp dụng học thuyết này là đền bù ở mức tối thiểu nhằm giảm bớt thiệt hại và đảm bảo công bằng. Ví dụ trong vụ việc của Waltons Stores (Interstate) Ltd và Maher (Waltons Stores (Interstate) Ltd v Maher (1988)), giữa hai bên không có hợp đồng bằng văn bản trong khi luật quy định hợp đồng liên quan đến xây dựng phải được lập thành văn bản. Giá trị của hợp đồng này cao hơn nhiều so với giá thị trường nên mặc dù được áp dụng promissory estoppel nhưng Maher chỉ nhận được số tiền theo giá thị trường thay vì theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Từ các phân tích trên, có thể thấy, đối với pháp luật Úc, việc quy định hợp đồng liên quan đến bất động sản phải được lập thành văn bản chủ yếu nhằm mục đích bảo vệ quyền và lợi ích của các bên; cung cấp chứng cứ khi có tranh chấp; thiên về hỗ trợ quá trình tố tụng, giúp tòa án có chứng cứ xác đáng, rõ ràng; góp phần đảm bảo tính an toàn pháp lý trong giao dịch.

2. Hình thức của hợp đồng kinh doanh bất động sản theo pháp luật Việt Nam

2.1. Khái quát chung

Trong pháp luật Việt Nam, về cơ bản, các bên được tự do lựa chọn hình thức hợp đồng, bao gồm hợp đồng bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể; trừ những hợp đồng mà hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định (khoản 2 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015), chẳng hạn như hợp đồng mua bán nhà ở (Điều 430 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 164 Luật Nhà ở năm 2023) hoặc hợp đồng về quyền sử dụng đất (Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Khi vi phạm hình thức hợp đồng thì hợp đồng vô hiệu, trừ trường hợp:

(1) Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;

(2) Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực (Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Tuy nhiên, việc xác định thế nào là đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch chưa được quy định rõ ràng. Vì thực tiễn thực hiện hợp đồng cho thấy, nghĩa vụ có thể là nghĩa vụ tài sản (thanh toán bằng tiền, hiện vật) hoặc nghĩa vụ phi tài sản (thực hiện thủ tục sang tên). Đối với nghĩa vụ tài sản, có thể dễ dàng đo lường hai phần ba nghĩa vụ. Nhưng đối với nghĩa vụ phi tài sản thì chưa có căn cứ để xác định (Trịnh, 2020).

2.2. Hình thức của hợp đồng kinh doanh bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định: “hợp đồng kinh doanh bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản có đủ điều kiện theo quy định của Luật này với tổ chức, cá nhân khác để: mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản” (khoản 8 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023). Ngoài việc hợp đồng phải được lập thành văn bản như quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 quy định thêm về việc công chứng, chứng thực như sau: “hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phân diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng mà các bên tham gia giao dịch là cá nhân phải công chứng hoặc chứng thực” và “hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản mà ít nhất một bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên” (Khoản 3 và khoản 4 Điều 44 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023).

Nếu xác định hình thức của hợp đồng là một hành lang pháp lý để bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia vào hợp đồng và nhằm hỗ trợ quá trình tố tụng, giúp tòa án có bằng chứng cụ thể, rõ ràng, xác đáng như đã phân tích phía trên thì việc có sự phân biệt giữa cá nhân và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là chưa hợp lý. Trong khi bất động sản là tài sản lớn, có giá trị cao với người dân mà giấy tờ pháp lý liên quan đến các sản phẩm bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thường rất phức tạp, không phải ai cũng đủ khả năng kiểm tra hồ sơ, thủ tục, điều kiện kinh doanh, năng lực của chủ đầu tư. Đây chính là nguy cơ tiềm ẩn nhiều rủi ro pháp lý cho người mua nhà mà thực tế đã chứng minh khi có tranh chấp, người mua nhà luôn là bên yếu thế. Do đó, việc công chứng trong trường hợp này có vai trò kiểm soát, cảnh báo, phòng ngừa và ngăn chặn rủi ro cho người dân (Báo Điện tử Chính phủ, 2023).

Ngược lại, nếu xác định hình thức của hợp đồng là một hành lang pháp lý để bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia vào hợp đồng và nhằm hỗ trợ quá trình tố tụng thì việc quy định hợp đồng vô hiệu nếu vi phạm điều kiện về hình thức hợp đồng là chưa thỏa đáng. Chẳng hạn, trường hợp ông Phan Q. và ông Lê Văn D. trong Bản án số 621/2020/DS-PT ngày 01 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Theo đó, ông Phan Q. chuyển nhượng đất cho ông Lê Văn D. từ năm 2002 bằng giấy tay. Đến năm 2011, các bên đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán và gia đình ông D. cũng dọn đến mảnh đất đó để ở. Năm 2017, cho rằng việc mua bán chỉ bằng giấy tay mà chưa có công chứng, chứng thực nên ông Q. khởi kiện yêu cầu Tòa tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông và ông D. vô hiệu. Tại bản án phúc thẩm, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Q, tuyên giao dịch vô hiệu. Như vậy, trong trường hợp này, quy định về hình thức của hợp đồng không chỉ không bảo vệ quyền lợi của bên mua mà còn là công cụ để bên bán trục lợi bất chính.

Một ví dụ khác về việc quy định hợp đồng vô hiệu nếu vi phạm điều kiện về hình thức là chưa thỏa đáng: Theo Bản án số 20/2015/KDTM-ST ngày 15 tháng 4 năm 2015 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình về tranh chấp hợp đồng thuê nhà thì hợp đồng thuê nhà đã được lập thành văn bản nhưng không công chứng hay chứng thực. Do thời hạn thuê nhà giữa hai bên đương sự thỏa thuận là 05 năm nên theo quy định tại Điều 492 Bộ luật Dân sự năm 2005, hợp đồng này phải có công chứng hoặc chứng thực và phải đăng ký. Vì vậy, hợp đồng thuê nhà này vô hiệu về mặt hình thức. Một lần nữa, việc tuyên hợp đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức là trái với tự do ý chí của các bên và không phù hợp với lợi ích của các bên.

Qua các phân tích trên, không thể phủ nhận vai trò của việc quy định bắt buộc về hình thức của hợp đồng, đặc biệt là vai trò của công chứng, chứng thực trong việc bảo vệ quyền và lợi ích của người dân. Tuy nhiên, các quy định hiện tại về hậu quả pháp lý khi vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng còn tồn tại bất cập, chưa thật sự phù hợp, hài hòa nguyên tắc tự do ý chí của các bên với việc bảo vệ quyền lợi của các bên cũng như tăng cường sự quản lý của Nhà nước.

3. Kiến nghị

Một số đề xuất để hoàn thiện pháp luật về hình thức hợp đồng kinh doanh bất động sản có thể xem xét đến như sau:

Về quy định văn bản công chứng, chứng thực là hình thức luật định của một số hợp đồng liên quan đến bất động sản. Hầu hết các giao dịch liên quan đến bất động sản đều là những giao dịch mang tính phức tạp, có thể làm nảy sinh nhiều tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của các bên. Hình thức văn bản công chứng, chứng thực với sự tham gia của công chứng viên là người am hiểu pháp luật sẽ là một biện pháp hữu hiệu để bảo vệ

quyền lợi của các bên, đồng thời đảm bảo chức năng cảnh báo và chức năng chứng cứ đã nhắc đến bên trên; đặc biệt là trong giao dịch mà một bên là cá nhân, khả năng am hiểu pháp luật là thấp hơn rất nhiều so với một bên là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Vì vậy, để bảo vệ quyền lợi cho người mua bất động sản, nên quy định công chứng, chứng thực là bắt buộc đối với giao dịch giữa cá nhân với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

Tuy nhiên, nếu cứ nhắc quy định hợp đồng vi phạm về hình thức là vô hiệu thì sẽ không đảm bảo được nguyên tắc tự do ý chí của các bên và sẽ tạo kẽ hở để một bên có thể trục lợi bất chính. Mặt khác, việc Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định trường hợp ngoại lệ khi một bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch là nhằm hạn chế việc một bên không thiện chí thực hiện hợp đồng và viện dẫn lý do vi phạm về hình thức của giao dịch để huỷ toàn bộ giao dịch khi giá trị của đối tượng hợp đồng biến động (Bộ Tư pháp, 2017). Ngoài ra, Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức thậm chí đã phát triển theo hướng mở rộng phạm vi, cho phép quy định này được áp dụng hồi tố đối với cả các giao dịch phát sinh vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực. Đây có thể được xem là cơ sở cho việc áp dụng lẽ công bằng. Tuy nhiên, cách tiếp cận hiện nay vẫn còn khá cứng nhắc khi yêu cầu phải chứng minh và xác định được một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ (Đỗ, 2023).

Trong khi đó, nếu áp dụng học thuyết promissory estoppel tương tự như pháp luật Úc thì việc giải quyết hậu quả pháp lý khi vi phạm điều kiện về hình thức sẽ linh hoạt hơn. Học thuyết này cho phép xem xét bản chất của từng vụ việc cụ thể. Mục đích chủ yếu của học thuyết này là nhằm hạn chế việc một bên không thiện chí thực hiện hợp đồng và viện dẫn lý do vi phạm về hình thức của giao dịch để huỷ toàn bộ giao dịch khi giá trị của đối tượng hợp đồng biến động; hoàn toàn phù hợp với tinh thần của Bộ luật Dân sự năm 2015./.

Kết luận

Như vậy, mặc dù Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã có nhiều quy định mới nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản, nhưng việc quy định khác biệt về công chứng, chứng thực khi các bên là cá nhân với khi một bên là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có thể dẫn đến bất lợi cho người mua bất động sản là cá nhân. Ngoài ra, quy định việc vi phạm hình thức hợp đồng có thể dẫn đến hợp đồng vô hiệu là đi ngược với nguyên tắc về sự tự do, tự nguyện của pháp luật dân sự và một bên có thể dựa vào quy định này thu lợi bất chính. Để góp phần hoàn thiện pháp luật về vấn đề này, bài viết đã phân tích một số quy định của pháp luật Úc và đề xuất một số giải pháp; trong đó, việc áp dụng học thuyết promissory estoppel là một giải pháp phù hợp với tinh thần của pháp luật Việt Nam.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Báo Điện tử Chính phủ. (2023). Không công chứng hợp đồng kinh doanh BĐS: Mừng ít, lo nhiều. Truy xuất từ <https://baochinhphu.vn/khong-cong-chung-hop-dong-mua-ban-bat-dong-san-mung-it-lo-nhieu-102230217185029439.htm>;
- Bộ Tư pháp. (2017). Những điểm mới của Bộ luật Dân sự năm 2015. NXB Lao Động;
- Catharine, T. (2021). *The Function of Equity in International Law*. Oxford University Press;
- Clive, T., John, T. & Roger, G. (2021). *Concise Australian Commercial Law*. Lawbook Co.;
- Đỗ, G. N. (2023). Hình thức của hợp đồng liên quan đến bất động sản ở một số quốc gia trên Thế giới và hàm ý chính sách cho Việt Nam. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, 12 (484).
- Fuller, L. (1941). Consideration and form. *Columbia Law Review* 41.5;
- Hugh, B. (2010). *Cases, Materials and Text on Contract Law*, Oxford (Hart Publishing);
- Lê, T. D. P. (2023). Áp dụng lẽ công bằng trong giải quyết tranh chấp của một số nước và kinh nghiệm cho Việt Nam. *Tạp chí Kiểm sát*, 14/2023.
- Trịnh, T. A. (2020). Hợp đồng vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức – Thực trạng và hướng hoàn thiện, *Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử*. Truy xuất từ <https://tapchitoaan.vn/hop-dong-vo-hieu-do-khong-tuan-thu-quy-dinh-ve-hinh-thuc-thuc-trang-va-huong-hoan-thien>;

THỜI ĐIỂM CHUYỂN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở TRONG HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI DƯỚI GÓC ĐỘ BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI MUA

Nguyễn Nhật Thanh*
Lê Thanh Hà**

TÓM TẮT

Một trong những vấn đề mà người mua nhà thường quan tâm nhất khi xác lập hợp đồng mua bán nhà ở thương mại với chủ đầu tư là thời điểm được xác lập quyền sở hữu đối với nhà ở đó. Vấn đề về thời điểm chuyển quyền sở hữu không chỉ dừng lại ở quy định của pháp luật liên quan mà còn phụ thuộc vào nội dung của hợp đồng mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư và bên mua. Do đó, trong bài viết này, nhóm tác giả sẽ nghiên cứu về thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở trong hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư dưới góc độ bảo vệ quyền lợi của người mua.

Từ khoá: thời điểm chuyển quyền sở hữu, bảo vệ quyền lợi, người mua nhà, chủ đầu tư

ABSTRACT

One of the issues that the buyers are most concerned about when establishing a commercial housing sales contract with the investors of real estate projects is the time when ownership rights over the housing unit are established. The issue of the transfer of ownership rights not only depends on the relevant legal regulations, but also on the content of the housing sales contract between the investors and the buyer. Therefore, in this article, the authors will study the time of transfer of housing ownership rights in the housing sales contract with the investors from the perspective of protecting the rights and interests of the home buyer.

Keywords: time of transfer of ownership rights, protection of rights and interests, the buyers, the investors of real estate projects

Dẫn nhập

Về nguyên tắc hợp đồng giữa chủ đầu tư và bên mua được xác lập trên tinh thần tự nguyện, tự định đoạt. Tuy nhiên, hiện nay việc giao kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại chủ yếu dựa trên ý chí đơn phương của chủ đầu tư thông qua một hợp đồng được chủ

*ThS. Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh. Email: nnthanh@hcmulaw.edu.vn. SĐT: 0912425726.

**ThS. Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh. Email: ltha@hcmulaw.edu.vn. SĐT: 0902443748.

đầu tư soạn thảo sẵn. Thông thường, chủ đầu tư ít khi chịu điều chỉnh nội dung hợp đồng theo ý kiến của khách hàng, mà nếu có thì cũng chỉ là những phần không quan trọng. Nếu khách hàng không tìm hiểu, không được tư vấn kỹ càng bởi người có chuyên môn thì dễ bị thiệt khi tranh chấp xảy ra (Đỗ Văn Đại, 2021). Việc xác định cụ thể thời điểm chuyển quyền sở hữu cũng là một điều khoản quan trọng và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bên mua. Vì vậy, trong nội dung bài viết dưới đây, nhóm tác giả sẽ phân tích quy định về thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở và sự ảnh hưởng của quy định này đến quyền lợi của bên mua.

1. Pháp luật điều chỉnh về thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở trong hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

1.1. Pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Nhà ở thương mại là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê mua, cho thuê theo cơ chế thị trường (khoản 4 Điều 2 LNO 2023). Chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở thương mại với mục đích kinh doanh thu lợi nhuận bằng việc chuyển nhượng nhà ở trong dự án cho các khách hàng thông qua hợp đồng mua bán. Nhà ở thương mại là đối tượng của hợp đồng mua bán giữa chủ đầu tư và người mua có thể phân làm hai loại: nhà ở có sẵn (khoản 23 Điều 2 LNO 2023) và nhà ở hình thành trong tương lai (NOHTTTL) (khoản 24 Điều 2 LNO 2023).

Với sự ra đời của Luật Nhà ở năm 2023 (LNO 2023) và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (LKDBĐS 2023) nhằm thay thế cho Luật Nhà ở năm 2014 (LNO năm 2014) và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (LKDBĐS 2014) thì các quy định liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở và thời điểm chuyển quyền sở hữu trong hợp đồng mua bán nhà ở cũng có những thay đổi nhất định.

Theo đó, nếu như trước đây LNO 2014 và LKDBĐS 2014 cùng có quy định về thời điểm xác lập quyền sở hữu đối với trường hợp mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở với người mua dẫn đến những khó khăn trong việc xác định ngành luật điều chỉnh trực tiếp vấn đề này thì với LNO 2023 đã được dẫn chiếu hoàn toàn sang LKDBĐS 2023. Cụ thể, khoản 4 Điều 12 LNO 2023 quy định: “*Trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở giữa chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở với người mua, người thuê mua thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản*”.

Trong quá trình chuyển tiếp giữa LNO 2014, LKDBĐS 2014 và LNO 2023, LKDBĐS 2023 thì việc xác định luật điều chỉnh đối với các hợp đồng mua bán nhà ở thương mại được xác lập trước khi các luật năm 2023 có hiệu lực và kéo dài thực hiện sau khi các luật năm 2023 có hiệu lực cũng cần được xem xét thấu đáo.

LNO 2023 không có quy định chuyển tiếp đối với các hợp đồng liên quan đến nhà ở nói chung và hợp đồng mua bán nhà ở thương mại nói riêng. Tuy nhiên, trên nguyên tắc

loại hợp đồng này được thống nhất quy định tại LKDBĐS 2023 nên quy định về chuyển tiếp này chỉ được thể hiện tại khoản 9 Điều 83 LKDBĐS 2023: “*Hợp đồng kinh doanh bất động sản đã được xác lập theo Luật số 66/2014/QH13 trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo Luật số 66/2014/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành; trường hợp sửa đổi, bổ sung hợp đồng sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì các bên phải điều chỉnh, bổ sung các nội dung liên quan về hợp đồng theo quy định của Luật này*”.

Như vậy, LKDBĐS 2023 quy định không áp dụng hồi tố đối với các hợp đồng được xác lập trước khi các ngành luật này có hiệu lực. Trường hợp các bên muốn điều chỉnh hợp đồng phù hợp với luật mới thì các bên phải có thỏa thuận điều chỉnh, bổ sung.

1.2. Quy định pháp luật về thời điểm chuyển quyền sở hữu trong Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Trước đây LNO 2014 tại khoản 3 Điều 12 quy định: “*Trường hợp mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở với người mua thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao nhà ở hoặc kể từ thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư...*”. Quy định này cũng được ghi nhận tương tự tại khoản 5 Điều 19 LKDBĐS 2014. Như vậy, cả LNO 2014 và LKDBĐS 2014 đều quy định về thời điểm chuyển quyền sở hữu khi đáp ứng một trong hai điều kiện: (i) bên bán bàn giao nhà cho bên mua; hoặc (ii) bên mua đã thanh toán đủ tiền cho bên bán.

Đến LNO 2023 không còn ghi nhận về thời điểm xác lập quyền sở hữu trong hợp đồng mua bán nhà ở thương mại mà chỉ dẫn sang LKDBĐS 2023 theo quy định tại khoản 4 Điều 12 LNO 2023. Tại khoản 5 Điều 13 LKDBĐS 2023 quy định: “*Thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đối với bên mua, thuê mua là kể từ thời điểm bên mua, thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác*”.

Như vậy, thời điểm xác lập quyền sở hữu trong hợp đồng mua bán nhà ở theo LKDBĐS 2023 đã có thay đổi đáng kể khi thay đổi điều kiện “hoặc” thành điều kiện “và”, điều này đồng nghĩa với thời điểm chuyển quyền sở hữu trong hợp đồng mua bán nhà ở thương mại được xác định khi đáp ứng đủ hai điều kiện: (i) bên bán bàn giao nhà cho bên mua; và (ii) bên mua đã thanh toán đủ tiền cho bên bán. Nhóm tác giả cho rằng với sự thay đổi này sẽ đem lại sự khó khăn hơn cho người mua nhà trong bối cảnh người mua mặc dù đã nhận bàn giao nhà và thanh toán tối đa khoản tiền mà pháp luật cho phép thì cũng không trở thành chủ sở hữu căn nhà. Điều này sẽ gây nhiều hệ quả cho người mua trong việc khai thác, định đoạt tài sản trong bối cảnh họ chưa là chủ sở hữu của nhà ở này.

Về thời điểm nhận bàn giao nhà: Đây là thời điểm mà chủ đầu tư chuyển quyền chiếm hữu, sử dụng đối với căn nhà ở thương mại thông qua thủ tục bàn giao. Thông thường việc bàn giao tài sản sẽ được xác lập thông qua biên bản bàn giao nhà ở giữa Chủ đầu tư và người mua được quy định trong hợp đồng. Tuy nhiên, nhà ở được bàn giao phải đảm bảo đáp ứng các điều kiện theo khoản 4 Điều 37 LNO 2023.

Trên thực tế cũng có nhiều chủ đầu tư đã thực hiện việc bàn giao nhà ở khi chưa đủ điều kiện nhằm tránh việc vi phạm hợp đồng và điều này tiềm ẩn nhiều rủi ro cho người mua nhà khi nhà chưa được kiểm định về chất lượng (Huân Cao, Thu Thảo, Tuấn Anh, 2019). Trong trường hợp này khi chủ đầu tư yêu cầu nhận bàn giao nhà ở thương mại mà chưa đáp ứng đủ điều kiện luật định thì người mua có quyền từ chối nhận bàn giao mà không bị coi là vi phạm hợp đồng ký kết.

Về điều kiện thanh toán đầy đủ tiền cho bên bán: Như đã đề cập ở nội dung trên thì một trong những bất cập lớn đối với điều kiện thanh toán của bên mua là việc pháp luật hiện hành không cho phép chủ đầu tư được phép thu đủ 100% giá trị hợp đồng trước khi người mua được cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà ở (sau đây viết tắt là “GCN”). Trên thực tế từ thời điểm chủ đầu tư bàn giao nhà ở cho đến khi người mua được cấp GCN là một khoảng thời gian khá dài, nhiều Dự án thời gian này có thể lên đến nhiều năm dẫn đến người mua không thể trở thành chủ sở hữu căn nhà (Ngân Nga, 2022). Chính quy định của Luật mặc dù hướng đến bảo vệ quyền lợi người mua khi vẫn ràng buộc trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc cấp GCN nhưng cũng chính quy định này lại tạo rào cản lớn cho người mua trong việc thực hiện quyền của mình đối căn nhà. Cụ thể, có trường hợp chủ đầu tư thực hiện việc thế chấp căn nhà đã bàn giao cho khách hàng và khi Chủ đầu tư mất khả năng thanh toán thì ngân hàng tiến hành xử lý tài sản thế chấp là căn nhà mà khách hàng đang sử dụng (Đình Du, 2017). Ngoài ra, trường hợp người mua cần khai thác, sử dụng căn nhà cũng gặp nhiều khó khăn khi không có quyền sở hữu (Ngân Nga, 2022).

2. Sự ảnh hưởng của việc xác định thời điểm chuyển quyền sở hữu đến quyền lợi của người mua nhà

2.1. Mối liên hệ giữa thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở và thời điểm nhà ở được Nhà nước công nhận quyền sở hữu

Điều 7 LNO 2023 ghi nhận: “Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sở hữu hợp pháp về nhà ở của chủ sở hữu theo quy định của Luật này”. Theo đó, Điều 9 LNO 2023, tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện và có nhà ở hợp pháp quy định được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu nhà ở thông qua việc cấp GCN. Ngoài ra, pháp luật đất đai cũng quy định GCN được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Hiểu rằng, GCN chính là chứng thư pháp lý hay cũng được xem là cơ sở để Nhà nước xác nhận và bảo hộ

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Như vậy, khi nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp (đã bảo đảm điều kiện xác lập quyền sở hữu) thì chủ sở hữu mới có quyền được cấp GCN (điểm c khoản 1 Điều 10 LNO 2023).

Tuy nhiên, với quy định tại khoản 5 Điều 13 LKDBĐS 2023, “Thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở... là kể từ thời điểm bên mua, thuê mua *đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở*... trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác”. Bên cạnh đó, tại điểm d khoản 2 Điều 20 và điểm e khoản 2 Điều 23 cũng khẳng định rõ: bên mua có quyền sở hữu nhà ở kể từ thời điểm đã thanh toán đủ tiền cho bên mua.

Sự khác biệt trong quy định về hai thời điểm này có khả năng xảy ra sự lệch nhau về thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở và thời điểm được Nhà nước công nhận quyền sở hữu nhà ở với hai trường hợp như sau:

- Trường hợp thứ nhất: bên mua đã được xác lập quyền sở hữu nhà ở, cụ thể đã nhận bàn giao nhà ở và thanh toán đầy đủ tiền để mua nhà ở cho chủ đầu tư nhưng chưa được cấp GCN. Trường hợp này có thể xảy ra ngay cả khi bên bán chưa thực hiện xong nghĩa vụ của mình trong hợp đồng mua bán, thuê mua (mới chỉ có giao nhà ở mà chưa hoàn tất thủ tục, giao GCN và hồ sơ có liên quan cho bên mua, bên thuê mua) thì LKDBĐS 2023 cũng khẳng định bên mua, bên thuê mua đã có quyền sở hữu đối với nhà ở nếu đã thanh toán xong tiền (Vũ Thị Hồng Yến, 2024).

Đây là thực trạng diễn ra rất phổ biến ở các dự án nhà ở thương mại xuất phát từ nhiều nguyên nhân như: Chủ đầu tư không hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai với nhà nước, chủ đầu tư xây dựng công trình sai với giấy phép được cấp, sử dụng đất sai mục đích... Việc chưa được cấp GCN gây ra khả năng bên mua chưa thực hiện trọn vẹn quyền sở hữu của chủ sở hữu, đặc biệt là quyền định đoạt đối với nhà ở đó. Bởi lẽ, trong rất nhiều trường hợp, pháp luật ghi nhận điều kiện để tham gia giao dịch về nhà ở như mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở, cũng như để kinh doanh nhà ở phải có GCN (điểm a khoản 1 Điều 160 LNO 2023; điểm a khoản 1 Điều 14 Luật KDBĐS năm 2023). Có thể thấy, một số quyền rất cơ bản và quan trọng của chủ sở hữu không thể thực hiện được mặc dù pháp luật quy định họ đã xác lập quyền sở hữu đối với tài sản của mình (Nguyễn Thị Thơ, 2023).

Mặc dù LNO 2014, LKDBĐS 2014 cũng như LNO 2023, LKDBĐS 2023 đã đưa ra giải pháp để giải quyết nhu cầu định đoạt tài sản của chủ sở hữu trong giai đoạn trước khi được cấp GCN là cho phép người mua có thể thực hiện việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại được xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo điểm e khoản 2 Điều 118 LNO 2014, Điều 49 LKDBĐS 2023 hoặc có quyền nhận thừa kế nhà ở theo điểm đ khoản 2 Điều 118 LNO 2014, điểm đ khoản 2 Điều 160 LNO 2023. Tuy vậy, dưới góc độ pháp lý, quyền sở hữu của bên mua đối với nhà ở vẫn không thể coi là đã chuyển giao cho người mua khi quyền định đoạt của người đó đối với tài sản còn chưa trọn vẹn (Bành Quốc Tuấn, Nguyễn Hoàng Anh, 2023).

- Trường hợp thứ hai: chủ đầu tư đã làm thủ tục nộp hồ sơ cấp GCN cho bên mua và cơ quan nhà nước đã cấp GCN cho bên mua nhưng thực tế bên mua chưa bảo đảm đủ hai điều kiện *đã nhận bàn giao nhà ở và thanh toán đầy đủ tiền* mua nhà ở cho chủ đầu tư. Điều này xuất phát từ quy định tại khoản 3 Điều 25 Luật KDBĐS chỉ cho phép chủ đầu tư thu đến 95% cho đến khi bên mua được cấp GCN. Điều này có thể hiểu rằng, bên mua chỉ thanh toán 5% giá trị hợp đồng mua nhà ở sau khi cơ quan nhà nước cấp GCN. Như vậy, có khả năng bên mua chưa cần thanh toán đầy đủ tiền mua nhà (100% giá trị hợp đồng) cũng đã được Nhà nước công nhận quyền sở hữu nhà ở.

Ở đây, có thể thấy sự quy định về thời điểm được cấp GCN để Nhà nước công nhận quyền sở hữu nhà ở và thời điểm được xác lập quyền sở hữu là *“đã nhận bàn giao nhà ở và thanh toán đầy đủ tiền”* không có sự tương thích.

Mặc dù, trên thực tế, để hạn chế tranh chấp phát sinh trước khi thực hiện thủ tục cấp GCN, chủ đầu tư thường yêu cầu bên mua cung cấp đầy đủ hồ sơ bao gồm hợp đồng mua bán nhà ở, biên bản bàn giao nhà... nên dù GCN đã ghi nhận thông tin bên mua là chủ sở hữu nhưng GCN chưa được bàn giao cho bên mua và bên mua cũng không có Hợp đồng mua bán thì cũng không thể thực hiện quyền năng của chủ sở hữu theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, với sự lệch nhau trong quy định về thời điểm được cấp GCN (trước) và thời điểm xác lập quyền sở hữu (sau), đây điều là bất hợp lý và không đảm bảo quyền lợi của bên mua nhà trong việc tiếp nhận đầy đủ quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu.

Như vậy, để bảo đảm sự thống nhất nên điều chỉnh quy định theo hướng “*thanh toán đầy đủ của bên mua ở thương mại là việc thanh toán đầy đủ theo quy định của Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại đến thời điểm nhận bàn giao nhà ở*”.

2.2. Bên mua không có quyền sở hữu dù đã nhận bàn giao nhà ở

Theo khoản 5 Điều 13 LKDBĐS 2023, nếu không có thoả thuận khác thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở phải đảm bảo cả hai điều kiện là (i) *đã thanh toán đủ tiền mua nhà* và (ii) *đã nhận bàn giao nhà ở*. Bên cạnh đó, đối với trường hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, bên mua cũng chỉ thanh toán 5% *giá trị còn lại* của hợp đồng cho chủ đầu tư khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền *đã cấp GCN* theo quy định của pháp luật cho bên mua. Nếu không có thoả thuận thì quyền sở hữu nhà ở của bên mua chỉ được xác lập khi bên mua đã nhận bàn giao nhà ở, được cấp GCN và thanh toán đủ tiền mua nhà. Có thể thấy, quy định này còn gây nhiều bất lợi và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bên mua hơn so với quy định của LNO 2014, LKDBĐS 2014. Thực tế, khi nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư, bên mua đã có được hai quyền năng của chủ sở hữu là quyền chiếm hữu và quyền sử dụng nhà ở (Điều 158 BLDS năm 2015), đồng thời đã thực hiện thanh toán đến 95% giá trị hợp đồng mua bán nhà ở thế nhưng không được xem là chủ sở hữu nhà ở và không được thừa nhận quyền của chủ sở hữu tại Điều 10 LNO 2023.

Khi nhà ở chưa được chuyển quyền sở hữu cho bên mua thì quyền sở hữu nhà vẫn

thuộc sở hữu của chủ đầu tư. Có khả năng sẽ gặp không ít trường hợp, chủ đầu tư mặc dù đã bán căn hộ và thu tiền của bên mua nhưng sau đó chủ đầu tư lại đem thế chấp những căn hộ đã bán để vay tiền ngân hàng. Ví dụ: vụ việc liên quan đến 213 căn chung cư Phú Thạnh (quận Tân Phú, TP Hồ Chí Minh) do Công ty TNHH thiết kế và xây dựng Trung Nam thế chấp căn hộ đã bán và thu tiền thanh toán đến 95% giá trị căn hộ cho chủ đầu tư, còn lại 5% giá trị hợp đồng chưa thanh toán do chưa được cấp GCN tại Ngân hàng Việt Á (Nguyễn Cảnh, 2024).

Mặc dù Luật KDBĐS có quy định điều kiện để bán NOHTTTL thì chủ đầu tư phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ở với khách hàng (khoản 2 Điều 183 LNO 2023) và quyền của cá nhân, tổ chức mua NOHTTTL trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để mua nhà ở đó (khoản 3 Điều 183 LNO 2023). Thế nhưng, đối với NOHTTTL khi nhà ở chưa được chuyển quyền sở hữu cho bên mua thì quyền sở hữu nhà ở là của chủ đầu tư dự án nhà ở và chủ đầu tư được dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để thế chấp theo quy định của pháp luật dân sự. Tuy nhiên, việc nhìn nhận quyền sở hữu nhà ở vẫn thuộc sở hữu của chủ đầu tư và chủ đầu tư được thực hiện các quyền năng của chủ sở hữu khi nhà ở đã được bàn giao đủ điều kiện là không phù hợp và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bên mua.

2.3. Bên mua phải chịu rủi ro về nhà ở dù không phải là chủ sở hữu

Theo quy định tại Điều 162 BLDS năm 2015 “Chủ sở hữu phải chịu rủi ro về tài sản thuộc sở hữu của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác”. Luật KDBĐS không có quy định về vấn đề chịu rủi ro tài sản nên áp dụng theo quy định của pháp luật dân sự nếu các bên không có thỏa thuận thì chủ sở hữu phải chịu rủi ro về tài sản. Tuy nhiên, khi nghiên cứu các mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tại Danh mục hợp đồng mẫu và điều kiện giao dịch chung trên website: <https://www.bvntd.gov.vn/hop-dong-mau/> của Ủy ban cạnh tranh quốc gia của Bộ công thương, đều cho thấy phần lớn các hợp đồng thường không có sự thỏa thuận về điều khoản “thời điểm xác lập hoặc chuyển quyền sở hữu nhà ở”, do đó, thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở sẽ được thực hiện theo quy định của Luật, cụ thể là thời điểm khi bên mua đã nhận bàn giao nhà ở, được cấp GCN và thanh toán đủ tiền mua nhà.

Tuy nhiên, thực tế, tại các mẫu hợp đồng này thường có một điều khoản : “*Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật*” (Mẫu Hợp đồng mua bán căn hộ của Công ty cổ phần Vinpearl (Mã hợp đồng: 2016 HDM 765). Điều khoản này được hiểu là kể từ thời điểm bàn giao nhà ở bên mua phải tự chịu mọi trách nhiệm và rủi ro đối với nhà ở.

Với các điều khoản nêu trên, có thể thấy, chủ đầu tư khi soạn thảo hợp đồng thường áp đặt những điều khoản có lợi về phía mình và đẩy những bất lợi, rủi ro về phía bên mua. Ở đây, mặc dù chưa được xác lập quyền sở hữu nhưng bên mua hoàn toàn phải chịu những rủi ro có thể phát sinh đối với nhà ở đã mua kể từ thời điểm hai bên đã ký biên bản bàn giao nhà ở đủ điều kiện nghiệm thu bàn giao, kể cả trường hợp bên mua có thực tế sử dụng hay chưa sử dụng nhà ở đó.

Kết luận

Quy định về thời điểm xác lập quyền sở hữu theo LKDBĐS 2023 và LNO 2023 đã có sự thay đổi đáng kể so LKDBĐS 2014 và LNO 2014, khi xác định phải đủ hai điều kiện bên mua đã nhận bàn giao và thanh toán đủ tiền. Quy định như vậy nhằm ngăn chặn việc bên bán không thể tiếp tục bán nhà ở đó cho chủ thể khác khi đã giao nhà và nhận tiền, mặc dù vẫn đứng tên trên GCN vì quyền sở hữu đã được chuyển giao cho bên mua. Tuy nhiên, với những phân tích nêu trên cũng đã cho thấy những điểm hạn chế của quy định này ảnh hưởng tiêu cực đến quyền lợi của bên mua, không được bảo vệ triệt để, mà dường như lại bảo vệ tốt hơn cho quyền lợi của chủ đầu tư dự án bất động sản. Do đó, để bảo vệ tốt hơn quyền lợi của bên mua cần có sự thống nhất giữa quy định về thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở và quy định khác ghi nhận về quyền sở hữu nhà ở của cá nhân, tổ chức mua nhà ở tại dự án nhà ở thương mại của chủ đầu tư.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

A. Văn bản pháp luật

Bộ luật Dân sự năm 2015.

Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014.

Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023.

Luật Nhà ở năm 2014.

Luật Nhà ở năm 2023.

Công văn số 3292/STN/MT-VP ngày 20/4/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường

B. Tài liệu tham khảo

Đỗ Văn Đại (2021). *Giao dịch dân sự về bất động sản*. Nhà xuất bản Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam.

Nguyễn Cảnh (2024). *Người dân bức xúc vì chủ đầu tư đem căn hộ đã bán đi thế chấp*. Truy xuất từ <https://cand.com.vn/dieu-tra-theo-don-ban-doc/nguoi-dan-buc-xuc-vi-chu-dau-tu-dem-can-ho-da-ban-di-the-chap-i736701/>.

Huân Cao, Thu Thảo, Tuấn Anh (2019). *Chủ đầu tư dự án Topaz Home bị phạt vì chưa nghiệm thu công trình đã đưa dân vào ở*. Truy xuất từ <https://lsvn.vn/chu-dau-tu-du-an-topaz-home-bi-phat-vi-chua-nghiem-thu-cong-trinh-da-dua-dan-vao-o.html>.

- Đình Du (2017). *Dự án bị chủ đầu tư 'cắm' ngân hàng, người dân mất nhà*. Truy xuất từ <https://tienphong.vn/du-an-bi-chu-dau-tu-cam-ngan-hang-nguoi-dan-mat-nha-post985906.tpo>.
- Ngân Nga (2022). *Hơn 2500 hộ dân kêu cứu vì bị nợ sổ hồng gần 10 năm*. Truy xuất từ <https://vnexpress.net/hon-2-500-ho-dan-keu-cuu-vi-bi-no-so-hong-gan-10-nam-4482779.html>.
- Nguyễn Thị Thơ (2023). Bình luận chuyên sâu các quy định về thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi). *Tạp chí điện tử Luật sư Việt Nam*. Truy xuất từ svn.vn/binh-luan-chuyen-sau-cac-quy-dinh-ve-thoi-diem-xac-lap-quyen-so-huu-nha-o-.
- Bành Quốc Tuấn, Nguyễn Hoàng Anh (2023). Hoàn thiện quy định của pháp luật về thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, số 10 (482)*. Truy xuất từ <http://www.lapphap.vn/Pages/TinTuc/211644/Hoan-thien-quy-dinh-cua-phap-luat-ve-thoi-diem-chuyen-quyen-so-huu-nha-o.html>.
- Vũ Thị Hồng Yến (2024). Những điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản về giao dịch dân sự liên quan đến bất động sản. *Tài liệu hội thảo Những điểm mới của pháp luật về giao dịch liên quan đến bất động sản*. Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh.

MỘT SỐ BẤT CẬP TRONG THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Luyện Đức Anh*

TÓM TẮT

Chung cư có vai trò quan trọng trong sự phát triển của đô thị hiện đại, đông dân như Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, việc xây dựng nhà chung cư là rất cần thiết, giúp cho thành phố tiết kiệm được quỹ đất, giảm giá thành xây dựng, tạo cơ hội nhà ở cho nhiều người ở các tầng lớp khác nhau. Tuy nhiên, sự phát triển nhanh chóng của chung cư cũng làm nảy sinh nhiều vấn đề nhưng các quy định của pháp luật chưa điều chỉnh chặt chẽ, kịp thời dẫn đến những tranh chấp, khiếu kiện kéo dài giữa cư dân chung cư với chủ đầu tư và các bên có liên quan. Vì vậy, rất cần có những quy định pháp luật chặt chẽ để giúp công tác quản lý nhà nước về nhà chung cư đạt hiệu quả cao trong thực tiễn.

Từ khóa: nhà chung cư, phí bảo trì nhà chung cư, chủ đầu tư, người mua chung cư, Ban quản trị nhà chung cư

ABSTRACT

Apartment buildings play an important role in the development of modern, densely populated cities like Ho Chi Minh City. Therefore, the construction of apartment buildings is very necessary, helping the city save land funds, reduce construction costs, and create housing opportunities for many people in different classes. However, the rapid development of apartment buildings also raises many problems such as legal regulations that have not been strictly and promptly regulated, leading to long-term disputes and lawsuits between apartment residents and investors and related parties. Therefore, strict legal regulations are needed to help the state management of apartment buildings achieve high efficiency in practice.

Keywords: apartment building, apartment maintenance fee, investor, apartment buyer, apartment management board

Đặt vấn đề

Dự thảo chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021 - 2030 của Sở Xây dựng thành phố đã đặt mục tiêu xây dựng thêm 107,5 triệu m² nhà ở, đáp ứng chỗ ở cho hơn 11,29 triệu dân của thành phố, với tổng nguồn vốn cần khoảng 1,52 triệu tỷ đồng. Trong đó, đẩy mạnh phát triển nhà chung cư, tăng hệ số sử dụng đất quanh khu vực các ga metro để tận dụng hạ tầng, tăng tỷ trọng nhà ở cho thuê để đáp ứng nhu cầu của đối tượng thu nhập thấp (VnEconomy, 21/06/2022).

* ThS. Giảng viên Khoa Luật - Trường Đại học Sài Gòn. Email: ld.anh@sgu.edu.vn. Số điện thoại: 0903170881

Có thể thấy, nhu cầu tăng số lượng diện tích nhà ở, đặc biệt là nhà chung cư ở các thành phố lớn của nước ta là thực sự cấp thiết. Vì vậy, để tạo một hành lang pháp lý phù hợp hơn với giai đoạn hiện nay và trong tương lai, tại kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XV đã thông qua Luật Nhà ở (sửa đổi, bổ sung năm 2024) và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi, bổ sung năm 2024). Hai luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024. Để nhanh chóng triển khai Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản 2023 vào thực tiễn, Chính phủ cần sớm ban hành các văn bản quy phạm pháp luật để hướng dẫn thi hành các luật này.

1. Thực tiễn thực hiện pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư

Trong thực tiễn, hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư đã xảy ra một số bất cập của quy định pháp luật hiện hành, dẫn đến phát sinh những tranh chấp, gây thiệt hại cho người mua, sử dụng nhà chung cư và khó khăn cho công tác quản lý nhà nước về hoạt động này. Một số những mâu thuẫn, tranh chấp liên quan đến quá trình sử dụng nhà chung cư như sau:

1.1. Về kinh phí bảo trì nhà chung cư

Kinh phí bảo trì là phần kinh phí do các chủ sở hữu nhà chung cư đóng góp để thực hiện các công việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư. Theo Luật Nhà ở 2023, Điều 152 quy định về kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu, thì đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bán, cho thuê mua thì người mua, thuê mua phải đóng kinh phí bảo trì là 2% giá trị căn hộ, phần diện tích bán, cho thuê mua này. Số tiền này ban đầu do chủ đầu tư thu và quản lý nhưng sau khi cư dân về ở tại dự án, tổ chức Hội nghị nhà chung cư và bầu Ban quản trị, kinh phí bảo trì sẽ được bàn giao lại cho Ban quản trị. Thực tế, tranh chấp, khiếu kiện tại các chung cư trong thời gian vừa qua phần nhiều liên quan đến kinh phí bảo trì. Nếu vẫn còn quy định khi mua nhà chung cư, người mua nhà phải nộp kinh phí bảo trì 2% sẽ còn phát sinh tranh chấp. Nhà chung cư có tuổi thọ trung bình khoảng 50 năm. Trong khoảng 5 năm đầu đưa vào sử dụng, chi phí bảo dưỡng, bảo trì thiết bị chưa nhiều. Tuy nhiên, càng về sau, chi phí bảo trì thiết bị càng gia tăng. Do đó, không nhất thiết phải nộp 2% phí bảo trì ngay từ đầu, mà có thể thực hiện đóng hằng năm, hằng quý hoặc nếu phát sinh vấn đề cần phải có chi phí, cư dân sẽ đóng góp.

Khi thực hiện bảo trì tòa nhà, pháp luật cần có quy định yêu cầu Ban quản trị phải thuê đơn vị tư vấn, giám sát, tư vấn đấu thầu, giám sát chất lượng (nguồn kinh phí thuê đơn vị tư vấn, giám sát này được trích ra từ kinh phí bảo trì nhà chung cư và được ghi vào sổ, sách rõ ràng để Ban quản trị báo cáo trong Hội nghị nhà chung cư). Bởi vì, Ban quản trị chỉ là tổ chức đại diện cho cư dân chung cư, không phải là tổ chức chuyên nghiệp trong việc thực hiện bảo trì nhà chung cư, nên sẽ không đủ năng lực, kinh nghiệm trong việc kiểm tra, giám sát, nghiệm thu việc bảo trì, bảo dưỡng tòa nhà. Pháp luật cần có quy định để các hoạt động sử dụng kinh phí bảo trì cần được công khai, minh bạch,

tăng tính giám sát của người dân. Ban quản trị phải báo cáo, giải trình chi tiết mọi chi tiêu, sử dụng quỹ bảo trì và có ý kiến đóng góp của cư dân.

1.2. Về Ban quản trị nhà chung cư

Ban quản trị nhà chung cư - một tổ chức đại diện cho cư dân sống ở tòa chung cư để thay mặt cư dân chung cư thực hiện các hoạt động liên quan đến công tác quản lý, vận hành nhà chung cư. Tuy nhiên, thực tiễn đã nảy sinh một số tranh chấp giữa người dân sống ở chung cư với Ban quản trị nhà chung cư vì Ban quản trị đã thực hiện không đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định của pháp luật. Điển hình như vụ việc ở chung cư The Central Garden, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại chung cư The Central Garden (số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1) không chỉ xảy ra nhiều mâu thuẫn giữa dân cư và Ban quản trị hiện tại mà còn có thêm nhiều vấn đề liên quan đến chủ đầu tư cũ. Những mâu thuẫn xoay quanh hai vấn đề chính là sự lạm quyền của Ban quản trị và thiếu minh bạch về tài chính. Cụ thể, Ban quản trị hoạt động chưa được bao lâu thì chia rẽ, mất đoàn kết nghiêm trọng. Nội bộ của Ban quản trị chia thành hai nhóm: một nhóm bảo vệ quyền lợi cư dân và một nhóm bảo vệ quyền lợi của chủ đầu tư cũ (được gọi là nhóm lợi ích). Nhóm lợi ích cấu kết với chủ đầu tư, được đơn vị này hậu thuẫn nên lạm quyền. Từ ngày thành lập 30/8/2018, chưa bao giờ Ban quản trị tổ chức Hội nghị nhà chung cư thường niên theo đúng quy định, chưa bao giờ đối thoại với dân cư mặc dù liên tục được yêu cầu. Ban quản trị đã soạn dự thảo thay thế quy chế hoạt động của Ban quản trị, đưa ra quy định người tham dự phải đóng tiền ký quỹ trước cho Ban quản trị. Trong cuộc họp, cư dân chỉ được ngồi nghe, nếu phát biểu trái ý Ban quản trị sẽ bị phạt tiền và trù vào tiền ký quỹ (Thanh Niên, 2021).

Hiện tại, theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (được sửa đổi, bổ sung bởi: Thông tư số 22/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng), *Điều 18: Mô hình Ban quản trị nhà chung cư: Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã hoặc của công ty cổ phần. Hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn mô hình hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư cho phù hợp với thực tế từng tòa nhà, cụm nhà chung cư. Trường hợp Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã thì việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban quản trị được thực hiện theo quy định của pháp luật về hợp tác xã. Trường hợp Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần thì việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban quản trị được thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp. Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư có một chủ sở hữu được thành lập và hoạt động theo mô hình tự quản; các thành viên Ban quản trị tự thống nhất phân công thực hiện các quyền và trách nhiệm quy định.*

Thực tế, hiện nay có ba mô hình Ban quản trị nhà chung cư đang hoạt động: Thứ nhất, Ban quản trị là một tổ chức mang tính dân sự, đại diện cho cư dân ký hợp đồng với công ty quản lý nhà chung cư. Sau đó, công ty quản lý sẽ đứng ra cung cấp toàn bộ dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà theo dự toán và giá đấu thầu. Ban quản trị có vai trò giám sát hoạt động của các công ty quản lý. Thứ hai, Ban quản trị tự thu tự chi, tự điều hành, trực tiếp ký hợp đồng mua sắm từng loại hình dịch vụ, từ vệ sinh, bảo vệ... đến việc bảo trì, bảo dưỡng chung cư. Thứ ba, mô hình Ban quản trị hỗn hợp, một nửa khoán cho công ty quản lý, một nửa tự thu tự chi.

Đối với những dự án chung cư mô lớn, kinh phí dịch vụ cao, số tiền thu lớn, thặng dư nhiều, Ban quản trị thường lại muốn điều hành trực tiếp việc thu chi. Từ đây, các vấn đề phát sinh tiêu cực, rủi ro thâm hụt quỹ có nguy cơ cao. Nguyên nhân là khi Ban quản trị tự thu tự chi, thì cần phải có một bộ máy giám sát theo đúng quy định của luật doanh nghiệp, như Ban kiểm soát hay Kiểm soát viên trong công ty cổ phần. Theo đó, các hoạt động tài chính, kế toán, kiểm toán, thuế, hoá đơn... cần hết sức công khai minh bạch. Trong khi đó, hành lang pháp lý cho Ban quản trị hiện chưa rõ ràng. Như vậy, các pháp luật cần có các quy định cụ thể về hoạt động quản lý, thu chi tài chính của Ban quản trị. Cần ban hành một thông tư riêng, quy định về việc quản lý tài chính, kế toán, hạch toán quỹ bảo trì tại các chung cư và các cơ chế giám sát tài chính của quỹ, để hoạt động tài chính của ban quản trị mới được quản lý chặt chẽ, tránh những rủi ro.

Về cơ chế xử lý vi phạm của Ban quản trị nhà chung cư, Nghị định số 16/2022/NĐ-CP đã có chế tài khá nghiêm khắc đối với việc vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư đối với Ban quản trị nhà chung cư (Điều 69, Nghị định số 16/2022/NĐ-CP). Tuy nhiên, cơ chế quản lý, giám sát của pháp luật chưa nghiêm. Đa phần tại nhiều chung cư, các sai phạm của Ban quản trị chỉ được biết đến khi người dân tố giác. Việc quản lý tại các chung cư không được các cơ quan chức năng quan tâm thấu đáo để kịp thời để ngăn chặn hành vi biến thủ quỹ bảo trì. Thường là những sai phạm của Ban quản trị nhà chung cư khi người dân báo với chính quyền địa phương thì các cơ quan quản lý coi đó là tranh chấp dân sự và trả hồ sơ về UBND Phường, đưa vụ việc về nội bộ chung cư để xử lý. Để tranh đề xảy ra những sai phạm của Ban quản trị nhà chung cư và tranh tình trạng người dân lựa chọn biện pháp đấu tranh, đòi quyền lợi bằng cách căng băng rôn, khẩu hiệu, tố giác các hành vi sai phạm lên mạng xã hội, gây mất an ninh, trật tự, pháp luật cần có quy định về việc khi có trình báo của cư dân nhà chung cư, các cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương cần vào cuộc, giám sát, phát hiện và xử lý kịp thời các điểm nóng sai phạm chung cư, ngăn chặn những hệ quả xấu, đảm bảo an ninh, trật tự, an sinh xã hội cho người dân.

1.3. Về chỗ để xe nhà chung cư

Ngày 09 tháng 12 năm 2020, Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh ra thông báo về việc thụ lý vụ án “tranh chấp các quyền khác đối với tài sản” xảy ra tại chung cư The EverRich Infinity (địa chỉ số 290 An Dương Vương, P4, Q.5). Đây là chung cư do Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt (Công ty BĐS Phát Đạt)

làm chủ đầu tư. Nguyên đơn là ông N.V.N (SN 1969, địa chỉ liên lạc tại P.Tân Tạo, Q.Bình Tân). Ông N. yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 5 buộc Công ty BĐS Phát Đạt không được bán chỗ đậu xe ô tô; phải bàn giao 1 chỗ đậu xe ô tô, diện tích để 2 xe máy và 1 xe đạp tại tầng hầm chung cư The EverRich Infinity (Vietnamnet, 2020).

Theo Luật Nhà ở năm 2023, việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với chỗ để xe được quy định như sau: Đối với chỗ để xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người khuyết tật cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được tính vào giá bán, giá thuê mua căn hộ chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô; chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm công khai các chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Việc mua hoặc thuê chỗ để xe ô tô quy định tại điểm này được ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc lập hợp đồng riêng.

Như vậy, các văn bản hướng dẫn Luật Nhà ở năm 2023, cần đưa ra quy định để làm rõ để việc quản lý chỗ để xe nhà chung cư được chặt chẽ, tránh các tranh chấp xảy ra và đặc biệt là cư dân không có chỗ để xe, như:

- Quy định về hoạt động kinh doanh bãi đỗ xe của chủ đầu tư: Việc chủ đầu tư kinh doanh chỗ để xe được thực hiện như thế nào, diện tích chỗ để xe để kinh doanh ra sao. Theo quy định thì việc bố trí chỗ để xe ô tô của nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Như vậy, sẽ có trường hợp, khi người mua nhà chung cư không có nhu cầu để xe ô tô nên khi mua chung cư, họ không mua/thuê chỗ để xe ô tô. Nhưng sau một thời gian, họ có nhu cầu mua/thuê chỗ để xe chung cư thì họ có quyền liên hệ với chủ đầu tư để mua/thuê chỗ để xe ô tô và chủ đầu tư phải tạo điều kiện cho các chủ sở hữu chung cư mua/thuê chỗ để xe ô tô; tránh tình trạng chủ đầu tư tăng giá cao để kinh doanh cho thuê với khách khu văn phòng, trung tâm thương mại trong khi cư dân của tòa nhà không thể mua/thuê được chỗ để xe ô tô.

- Vì kinh doanh bãi đỗ xe ô tô sẽ ảnh hưởng đến môi trường, chất lượng sống của cư dân nhà chung cư, nên cần có quy định cụ thể về điều kiện kinh doanh bãi đỗ xe ô tô như đảm bảo công tác phòng cháy, chữa cháy, ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, giao thông, an ninh, trật tự; mật độ lưu lượng xe được kinh doanh, tránh các bãi đỗ xe quy định theo lượt gây quá tải và phải có quy định về hợp đồng thuê chỗ để xe.

- Cần phải công khai tổng diện tích chỗ để xe đã bán trên hợp đồng mua bán căn hộ để có cơ sở xác định chủ đầu tư đã bố trí đủ diện tích chỗ đậu xe cho cư dân hay chưa,

phần diện tích giữ lại của chủ đầu tư là bao nhiêu để tính diện tích sử dụng của chung cư.

Theo luật, chủ đầu tư không được tính chi phí đầu tư xây dựng chỗ để ô tô vào giá bán căn hộ, nhưng sẽ rất khó để người mua chung cư biết được khi ký hợp đồng mua căn hộ chung cư, chủ đầu tư có tính chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô vào giá bán căn hộ hay không. Việc không xác định được chỗ để ô tô thuộc phần sở hữu nào là nguyên nhân phát sinh tranh chấp giữa chủ đầu tư và cư dân. Bản chất, chỗ để ô tô của nhà chung cư thuộc phần sở hữu chung. Vì vậy, pháp luật cần quy định cụ thể vấn đề này theo hướng chỗ để xe ô tô là thuộc sở hữu chung của nhà chung cư và kể từ thời điểm bàn giao, chủ đầu tư sẽ chấm dứt quyền sở hữu của mình. Khi chỗ để xe ô tô thuộc sở hữu chung của nhà chung cư thì những ai có nhu cầu để xe ô tô sẽ phải đóng phí hàng tháng và số tiền này sẽ được đưa vào kinh phí bảo trì nhà chung cư.

1.4. Về tranh chấp giữa chủ đầu tư và người mua chung cư trong hợp đồng mua bán nhà chung cư hình thành trong tương lai

Sáng 10/8/2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội mở phiên tòa hình sự sơ thẩm xét xử bị cáo Lê Thanh Thảo (Chủ tịch Tập đoàn Mường Thanh, Tổng Giám đốc Công ty Bemes) do có hành vi lừa dối khách hàng trong việc bán Tòa nhà chung cư CT6 Kiến Hưng (quận Hà Đông, Hà Nội). Theo cáo trạng của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội, bị cáo Lê Thanh Thảo là Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Bemes. Công ty này được UBND Thành phố Hà Nội cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, nhưng bị cáo Thảo đã chỉ đạo thi công vi phạm nghiêm trọng quy hoạch xây dựng. Bị cáo Thảo tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất, xây dựng sai phạm nghiêm trọng quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Với khối nhà cao tầng, bị cáo Thảo đã chỉ đạo tăng diện tích xây dựng, tăng chiều cao công trình, thay đổi công năng sử dụng. Công ty Bemes còn xây dựng tầng căn hộ và xây thêm một tòa CT6C không nằm trong quy hoạch được duyệt. Với khu nhà thấp tầng, Công ty Bemes tăng diện tích đất được xây dựng và số căn thấp tầng, vi phạm chỉ giới đường đỏ. Từ tháng 3/2011, bị cáo Thảo đã chỉ đạo cấp dưới quảng cáo thông tin gian dối về tính pháp lý của dự án để bán các căn hộ xây dựng trái pháp luật. Tại các hợp đồng của dự án, bị cáo Thảo với vai trò Tổng giám đốc đã trực tiếp ký với khách hàng, cam kết các điều khoản với mục đích để họ tin tưởng nộp tiền mua căn hộ theo tiến độ thi công. Theo đó, bị cáo Thảo đã bán 488 căn hộ khi không được công nhận quyền sử dụng đất và qua đây thu lời bất chính số tiền hơn 480 tỷ đồng. Cơ quan tố tụng xác định, để xảy ra sai phạm còn có sự thiếu trách nhiệm của nhóm cựu cán bộ phường Kiến Hưng và thanh tra xây dựng quận Hà Đông. Suốt quá trình dự án CT6 Kiến Hưng xây dựng, nhóm bị cáo trong vụ án này không thanh tra, kiểm tra để ngăn chặn (Công an nhân dân, 2023).

Hiện nay, hình thức bán nhà hình thành trong tương lai đang tồn tại rất phổ biến tại hầu hết các dự án trên thị trường ở Việt Nam. Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà ở, công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng (khoản

5, Điều 3, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023). “Hoạt động mua bán nhà chung cư hình thành trong tương lai là hoạt động thương mại theo đó, bên bán (chủ đầu tư) giao kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư chưa được nghiệm thu với khách hàng (bên mua) ở thời điểm hiện tại, việc giao chung cư sẽ được thực hiện ở tương lai, người mua có nghĩa vụ thanh toán tiền mua chung cư theo thoả thuận trong hợp đồng mua bán” (Chế Văn Trung, 2020). Việc phát triển một toà nhà chung cư từ khâu xây dựng đến vận hành, quản lý là một quá trình rất dài với sự tham gia của nhiều bên chuyên môn có liên quan như tư vấn thiết kế, giám sát dự án, mua bán trang thiết bị toà nhà, quản lý chất lượng công trình. Khi người mua nhà quyết định mua căn hộ, đặt bút ký hợp đồng mua bán gần như tất cả các dự án đều chưa hình thành, hay còn gọi là mua bán nhà hình thành trong tương lai, dẫn đến chất lượng thực tế của dự án khi hoàn thành không đạt được so với kỳ vọng của người mua nhà khiến xảy ra các tranh chấp giữa người dân và chủ đầu tư. Hiện nay đa phần các công trình chưa nghiệm thu đã đưa vào khai thác, đưa người dân vào thế sự đã rồi, dẫn đến những mâu thuẫn chung cư bùng nổ. Trong khi đó, nhà ở là sản phẩm đặc thù, khi nhận nhà cư dân thường rơi vào thế yếu do họ không có đủ năng lực và trình độ để đánh giá chất lượng của dự án. Để hạn chế những mâu thuẫn giữa cư dân của chung cư và chủ đầu tư, pháp luật cần quy định chặt chẽ về việc dự án trước khi bàn giao cho khách hàng cần được hội đồng nghiệm thu, các cơ quan như Sở Tài nguyên và Môi trường, cơ quan Phòng cháy chữa cháy và các cơ quan có liên quan nghiệm thu, hoàn công công trình, đánh giá chất lượng dự án thì mới được đưa vào hoạt động. Pháp luật cần có quy định rõ ràng về vai trò tham gia bắt buộc UBND cấp huyện huyện, cấp tỉnh trong hỗ trợ người dân trong các tranh chấp liên quan đến vi phạm thoả thuận trong dự án đã được phê duyệt của chủ đầu tư chung cư (Phan Thị Thanh Thủy, 2018, tr.109).

Việc công khai, minh bạch về thông tin pháp lý của dự án để người dân nắm rõ trước khi ký hợp đồng mua căn hộ cũng cần phải được quy định cụ thể trong luật về nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành. Tránh trường hợp, chủ đầu tư quảng cáo gian dối về tính pháp lý của dự án để ký hợp đồng với khách hàng nhằm trục lợi. Những thông tin pháp lý về dự án cần được niêm yết công khai ở trụ sở UBND Phường, xã nơi có căn hộ. Cần có chế tài nghiêm khắc hơn, đặc biệt là tăng nặng hơn chế tài hình sự đối với những trường hợp cán bộ nhà nước thiếu trách nhiệm trong công tác thanh, kiểm tra hoạt động đầu tư, xây dựng kinh doanh bất động sản, đất đai và tiếp tay cho sự sai phạm của chủ đầu tư.

Kết luận

Trong cuộc xây dựng đô thị hiện đại, văn minh, thì việc quy hoạch chung đô thị nói chung và quy hoạch phát triển nhà chung cư, nhà cao tầng nói riêng là mục tiêu mà các đô thị lớn ở nước ta cần hướng đến trong tương lai. Trong đó, việc xây dựng mới các khu chung cư, nhà cao tầng là một trong những nội dung quan trọng mà chính quyền cần tập trung thực hiện nhằm giải quyết vấn đề bùng nổ dân số, nhất là ở các đô thị lớn. Vì vậy, những quy định của pháp luật cần phải được hoàn thiện hơn nữa để thúc đẩy việc phát

triển nhà chung cư một cách bền vững, nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người mua nhà chung cư trong thực tiễn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bộ Xây dựng. (2016). *Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (được sửa đổi, bổ sung bởi: Thông tư số 22/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).*
- Chính phủ. (2022). *Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.*
- Công an nhân dân. (2023). *Bắt đầu xét xử Chủ tịch Tập đoàn Mường Thanh Lê Thanh Thảo.* Truy cập ngày 22/7/2024, từ nguồn: <http://cand.com.vn/Ban-tin-113/bat-dau-xet-xu-chu-tich-tap-doan-muong-thanh-le-thanh-than-i703321/>
- Quốc hội. (2023). *Luật Nhà ở.*
- Quốc hội. (2023). *Luật Kinh doanh bất động sản.*
- Phan Thị Thanh Thủy. (2018). Giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán chung cư ở Việt Nam từ quan điểm bảo vệ người tiêu dùng. *Tạp chí Khoa học Đại học Quốc gia Hà Nội: Luật học*, Tập 34, Số 4 (2018) 103-112.
- Thanh Niên. (2021). *Cư dân chung cư Central Garden bật khóc : 'Khi mua nhà là những khách hàng được yêu quý, khi đến ở thì bị bắt nạt'.* Truy cập ngày 21/7/2024, từ: <https://thanhnien.vn/cu-dan-chung-cu-central-garden-bat-khoc-khi-mua-nha-la-nhung-khach-hang-duoc-yeu-quy-khi-den-o-thi-bi-bat-nat-1851044986.html>.
- Chế Văn Trung. (2020). Pháp luật về hoạt động mua bán nhà ở chung cư hình thành trong tương lai: Một số bất cập và giải pháp hoàn thiện - *Tạp chí Công thương.* Truy cập ngày 21/7/2024, từ: <https://tapchicongthuong.vn/phap-luat-ve-hoat-dong-mua-ban-nha-o-chung-cu-hinh-thanh-trong-tuong-lai--mot-so-bat-cap-va-giai-phap-hoan-thien-73393.html>.
- Vietnamnet. (2020). *Toà án thụ lý vụ cư dân The EverRich Infinity kiện Công ty BĐS Phát Đạt.* Truy cập ngày 22/7/2024, từ: <https://vietnamnet.vn/toa-an-thu-ly-vu-cu-dan-the-everrich-infinity-kien-cong-ty-bds-phat-dat-697683.html>
- VnEconomy. (2022). *Đến năm 2025, TP. HCM sẽ phát triển thêm 367.000 căn nhà.* Truy cập ngày 22/7/2024, từ: <https://vneconomy.vn/den-nam-2025-tp-hcm-se-phat-trien-them-367-000-can-nha.html>.

BÀN LUẬN VỀ MỘT SỐ YẾU TỐ CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN VIỆC BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN THEO QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT

Lê Ngọc Thanh*

TÓM TẮT

Quan hệ giữa người mua bất động sản với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là quan hệ bất cân xứng về mọi mặt: Về thông tin bất động sản, về nội dung hợp đồng kinh doanh bất động sản cũng như về quyền được công chứng để xác định tính xác thực, hợp pháp của giao dịch. Nhằm bảo vệ người mua bất động sản, tác giả bài viết trình bày, phân tích và luận giải một số yếu tố pháp lý ảnh hưởng đến việc bảo vệ quyền lợi người mua và đề xuất kiến nghị sửa đổi, bổ sung một số quy định pháp luật có liên quan đến các nội dung nói trên.

Từ khóa: Bảo vệ người mua bất động sản, yếu tố pháp lý, hoàn thiện pháp luật

ABSTRACT

The relationship between real estate buyers and real estate businesses is asymmetrical in all aspects: Regarding real estate information, the content of real estate business contracts as well as the right to notarization. to determine the authenticity and legality of the transaction. In order to protect real estate buyers, the author of the article presents, analyzes and explains a number of legal factors affecting the protection of buyers' rights and proposes recommendations to amend and supplement a number of regulations. legal provisions related to the above contents.

Keywords: Protection of real estate buyers, legal elements, legal improvement

Đặt vấn đề

Pháp luật nói chung, trong đó có pháp Luật Kinh doanh bất động sản (KDBĐS) đều nhằm hướng đến việc bảo vệ các quan hệ xã hội mà Nhà nước cần thiết xét thấy phải bảo vệ; cũng như quyền và lợi ích của các chủ thể khi tham gia quan hệ pháp luật; trong đó có quyền của người mua BĐS, và suy cho cùng là bảo vệ sự ổn định trong việc phát triển kinh tế - xã hội đất nước. Dưới góc nhìn lịch sử, nhằm bảo vệ quyền của người mua BĐS, theo tác giả, Nhà nước cần phải xây dựng khung pháp lý bắt đầu bằng việc: (i) Tạo điều kiện cho người mua được tiếp cận các thông tin liên quan đến tính pháp lý cũng như tính

* TS. Giảng viên Khoa Luật Trường Đại học Công nghệ TP. Hồ Chí Minh (Hutech).
Email: ln.thanh@hutech.edu.vn. Số điện thoại: 0913 433930

vật lý của hàng hóa BĐS; (ii) Sau khi tìm hiểu, nghiên cứu, người mua cần biết tính minh bạch, bình đẳng trong giao dịch thông qua các nội dung trong quy định về hợp đồng (HĐ) mẫu trong mua bán hàng hóa, nhằm tránh tình trạng HĐ được lập ra theo ý chí của người bán, dễ gây bất lợi cho người mua khi có tranh chấp xảy ra; (iii) Đồng thời, nhằm đảm bảo tính hợp pháp, xác thực của giao dịch, HĐ cần được “thẩm định” bởi những công chứng viên với tư cách là “thẩm phán phòng ngừa” nhằm phát hiện, kịp thời ngăn chặn các giao dịch chưa phù hợp quy định pháp luật, tranh tổn thất cho người mua và cả nguồn lực của xã hội nữa. Tất nhiên, còn nhiều vấn đề có liên quan đến như bảo lãnh nghĩa vụ tài chính, thanh toán, bàn giao hàng hóa, giải quyết khi có tranh chấp phát sinh,... Tuy nhiên, trong khuôn khổ của bài viết, tác giả chỉ lần lượt trình bày, phân tích một số nội dung liên quan đến vấn đề đã nêu ở trên, với ý nghĩa là khung pháp lý quan trọng trong việc đảm bảo quyền của người mua BĐS.

1. Quy định pháp luật về tiếp cận thông tin nhằm bảo vệ quyền người mua bất động sản

Liên quan đến “thông tin”, trong Hiệp pháp năm 2013 đề cập đến một số vấn đề sau:

Thứ nhất, nhóm quy định về “thông tin” liên quan đến quyền của cá nhân, công dân được đề cập tại Điều 21, Điều 25 với nội dung sau:

Một là, mọi người có quyền bất khả xâm phạm về đời sống riêng tư, bí mật cá nhân và bí mật gia đình; có quyền bảo vệ danh dự, uy tín của mình. Thông tin về đời sống riêng tư, bí mật cá nhân, bí mật gia đình được pháp luật bảo đảm an toàn

Hai là, mọi người có quyền bí mật thư tín, điện thoại, điện tín và các hình thức trao đổi thông tin riêng tư khác.

Không ai được bóc mở, kiểm soát, thu giữ trái luật thư tín, điện thoại, điện tín và các hình thức trao đổi thông tin riêng tư của người khác.

Ba là, công dân có quyền tự do ngôn luận, tự do báo chí, tiếp cận thông tin, hội họp, lập hội, biểu tình. Việc thực hiện các quyền này do pháp luật quy định.

Quyền tiếp cận thông tin mang yếu tố chính trị này là của công dân, đương nhiên phải gắn liền với nghĩa vụ với tư cách là người có quốc tịch Việt Nam; còn một số quyền nêu trên liên quan đến quyền nhân thân của cá nhân, không gắn liền với nghĩa vụ trực tiếp phải yêu cầu thực hiện đối với họ.

Thứ hai, nhóm đề cập về “thông tin” có liên quan đến người được Nhà nước trao quyền, cũng như của cơ quan Nhà nước được quy định tại Điều 80, Điều 98, Điều 60 và Điều 96 với các nội dung như sau:

Một là, đại biểu Quốc hội có quyền yêu cầu cơ quan, tổ chức, cá nhân cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến nhiệm vụ của cơ quan, tổ chức, cá nhân đó. Người đứng

đầu cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân có trách nhiệm trả lời những vấn đề mà đại biểu Quốc hội yêu cầu trong thời hạn luật định.

Hai là, Thủ tướng Chính phủ có nhiệm vụ thực hiện chế độ báo cáo trước Nhân dân thông qua các phương tiện thông tin đại chúng về những vấn đề quan trọng thuộc thẩm quyền giải quyết của Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ.

Ba là, Chính phủ có những nhiệm vụ thống nhất quản lý về kinh tế, văn hóa, xã hội, giáo dục, y tế, khoa học, công nghệ, môi trường, thông tin, truyền thông, đối ngoại, quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội; thi hành lệnh động viên, lệnh ban bố tình trạng khẩn cấp và các biện pháp cần thiết khác để bảo vệ Tổ quốc, bảo đảm tính mạng, tài sản của Nhân dân.

Qua các nội dung trên, chúng ta có thể thấy rằng, trong Hiến pháp năm 2013 - đạo luật có hiệu lực pháp lý cao nhất của nước ta chỉ đề cập đến quyền “tiếp cận thông tin” liên quan đến vấn đề chính trị của công dân, các quyền nhân thân của cá nhân sẽ được bảo vệ trong mối quan hệ giữa cá nhân với Nhà nước với tư cách chủ thể của quyền lực công; còn quyền tiếp cận thông tin trong quan hệ kinh doanh chưa được quy định trong Hiến pháp.

Thứ ba, cũng cần nhận thức lại rằng, từ Điều 19 của Hiến pháp năm 1980 đến Điều 17 của Hiến pháp năm 1992, Điều 53 của Hiến pháp năm 2013 đều quy định: “Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý.”.

Như vậy, cho dù tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của chủ đầu tư, nhưng đất đai thuộc sở hữu toàn dân nên việc chuyển dịch tài sản trong KDBĐS cần phải được thông tin đến chủ thể đích thực của chủ sở hữu; đồng thời người sử dụng đất cũng cần phải được biết những thông tin có liên quan để thực hiện các quyền của mình theo quy định pháp luật. Trên cơ sở đó, cả Luật Đất đai năm 2013 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2018) và Luật Đất đai năm 2024 đều quy định “Trách nhiệm của Nhà nước trong việc xây dựng, cung cấp thông tin đất đai” hoặc: “Trách nhiệm của Nhà nước trong việc cung cấp thông tin đất đai”.

Thứ tư, liên quan đến công khai thông tin về BĐS kinh doanh đã được quy định tại Điều 6 Luật KDBĐS năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2020), doanh nghiệp KDBĐS có trách nhiệm công khai thông tin về BĐS theo các hình thức và nội dung đã được liệt kê thì tại Điều 6 Luật KDBĐS năm 2023 cũng đã quy định công khai thông tin về BĐS, dự án BĐS đưa vào kinh doanh với yêu cầu cao hơn so với trước đây, bao gồm:

Một là, trước khi đưa BĐS, dự án BĐS vào kinh doanh, doanh nghiệp KDBĐS phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 6 Luật KDBĐS năm 2023 trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS và

trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp KDBĐS.

Hai là, thông tin về dự án BĐS bao gồm: (i) Quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư dự án BĐS; (ii) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; (iii) Thông tin về quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; (iv) HĐ mẫu được sử dụng để ký kết trong giao dịch KDBĐS theo quy định của Luật KDBĐS năm 2023.

Ba là, các thông tin về: Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS; các thông tin đã công khai phải được cập nhật khi có sự thay đổi. Tất cả những nội dung công khai nêu trên đã được quy định liệt kê chi tiết; và đương nhiên, pháp luật cũng đồng thời buộc doanh nghiệp KDBĐS phải thực hiện đầy đủ những nghĩa vụ của mình theo nội dung đã được công khai thông tin, nhằm bảo đảm quyền lợi của người mua BĐS.

Qua các quy định nêu trên, và đặc biệt quy định công khai thông tin về BĐS kinh doanh được quy định trong Luật KDBĐS năm 2023 đã góp phần vào việc bảo đảm quyền của người mua BĐS trong tương lai. Thực tế trong thời gian qua, nhiều người dân do thiếu thông tin, mua quyền sử dụng đất trong dự án, đã thực hiện nghĩa vụ đến 95% theo giá trị HĐ nhưng vẫn chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Gia Linh, 2024).

2. Quy định pháp luật liên quan đến hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản nhằm bảo vệ quyền của người mua bất động sản

Thứ nhất, HĐ theo mẫu theo quy định pháp luật dân sự

Điều 406 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 1995, Điều 407 BLDS năm 2005 đều quy định: “Hợp đồng theo mẫu là hợp đồng gồm những điều khoản do một bên đưa ra theo mẫu để bên kia trả lời trong một thời gian hợp lý; nếu bên được đề nghị trả lời chấp nhận, thì coi như chấp nhận toàn bộ nội dung hợp đồng theo mẫu mà bên đề nghị đã đưa ra.”. Ngoài ra; trong các điều luật trên còn quy định những hệ lụy pháp lý của các bên khi tham gia quan hệ pháp luật HĐ theo mẫu.

Kế thừa quy định pháp luật nêu trên, khoản 1 Điều 405 BLDS 2015 quy định về HĐ theo mẫu như sau:

“Hợp đồng theo mẫu là hợp đồng gồm những điều khoản do một bên đưa ra theo mẫu để bên kia trả lời trong một thời gian hợp lý; nếu bên được đề nghị trả lời chấp nhận thì coi như chấp nhận toàn bộ nội dung hợp đồng theo mẫu mà bên đề nghị đã đưa ra.

Hợp đồng theo mẫu phải được công khai để bên được đề nghị biết hoặc phải biết về những nội dung của hợp đồng.

Trình tự, thủ tục công khai hợp đồng theo mẫu thực hiện theo quy định của pháp luật.”.

Như vậy, cho dù sự diễn đạt trong các văn bản quy phạm pháp luật nêu trên có sự thay đổi; song tựu trung lại có một số nội dung thống nhất như sau:

Một là, HĐ theo mẫu do một bên đưa ra theo mẫu. Điều đó có nghĩa là, bên đưa ra HĐ mẫu có thời gian nghiên cứu quy định pháp luật, soạn thảo các nội dung của HĐ theo hướng có lợi cho mình trong quan hệ hợp tác, sản xuất, kinh doanh.

Hai là, bên đưa ra HĐ theo mẫu có quyền ấn định một khoảng thời gian theo ý chí của mình để bên kia xem xét, chấp thuận hay không chấp thuận. Và nếu bên được đề nghị trả lời chấp nhận thì coi như chấp nhận toàn bộ nội dung HĐ theo mẫu mà bên đề nghị đã đưa ra.

Ba là, vì HĐ theo mẫu nên pháp luật không quy định cụ thể việc bàn bạc, sửa đổi, bổ sung các nội dung trong HĐ sao cho phù hợp với ý chí, nguyện vọng của các bên khi chuẩn bị tham gia quan hệ pháp luật. Hay nói cách khác, đây là quan hệ bất cân xứng về thông tin giữa các bên. Có lẽ vì thế nên trong khoản 1 Điều 405 BLDS năm 2015 đã bổ sung nội dung: “Hợp đồng theo mẫu phải được công khai để bên được đề nghị biết hoặc phải biết về những nội dung của hợp đồng.”, nhằm bên đối tác có điều kiện nghiên cứu, tìm hiểu, tiếp cận thông tin khi có ý định đặt quan hệ “làm ăn” với bên đưa ra HĐ theo mẫu.

Thứ hai, bên cạnh việc một bên đưa ra HĐ theo mẫu, trong một số quan hệ pháp luật, nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên cũng như bảo vệ quyền và lợi ích công, Nhà nước cũng đã đặt ra các HĐ mẫu, cũng là một dạng HĐ theo mẫu nhưng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành, được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật như:

(i) Khoản 4 Điều 17 Luật KDBĐS năm 2014 quy định: “Chính phủ quy định các loại hợp đồng mẫu kinh doanh bất động sản.”. Trên cơ sở đó, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật KDBĐS; trong đó có quy định về mẫu các loại HĐ. Gần đây nhất, ngày 06/01/2022, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 02/2022/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật KD BĐS, thay thế Nghị định số 76/2015/NĐ-CP nói trên; trong đó cũng quy định mẫu các loại HĐ trong hoạt động KD BĐS.

(ii) Kế thừa quy định trên, tại khoản 7 Điều 44 Luật KDBĐS năm 2023 đã ủy quyền cho Chính phủ quy định các loại HĐ mẫu trong KDBĐS quy định tại khoản 1 Điều 44 Luật KDBĐS năm 2023, với một số thay đổi các loại HĐ theo mẫu nhằm phù hợp với các loại “hàng hóa” được quy định theo Điều 44 Luật KDBĐS năm 2023.

Thứ ba, nếu như trong Luật KDBĐS năm 2014 không quy định về “đặt cọc” thì tại khoản 5 Điều 23 Luật KDBĐS năm 2023 quy định:

“5. Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, ... Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần

diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.”.

Đây là một trong những điểm mới của Luật KDBĐS năm 2023, và suy cho cùng, vừa bảo đảm quyền của người mua trong thanh toán, và cũng là nhằm hạn chế việc huy động vốn của bên bán lần đầu, thay vì là 30% như quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật KDBĐS năm 2014, giờ chỉ còn (tạm xác định là vậy) 5% theo khoản 5 Điều 23 Luật KDBĐS năm 2023.

Tuy nhiên, với việc quy định: “Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng” là chưa phản ánh đầy đủ của hành vi “đặt cọc” theo quy định tại Điều 292, Điều 328 BLDS năm 2015.

Trên cơ sở đó, tác giả đề nghị cần thiết phải bổ sung điểm m vào khoản 1 Điều 44 Luật KDBĐS năm 2023: “Hợp đồng đặt cọc”, nhằm bảo đảm quyền lợi của người mua bất động sản.

3. Về công chứng, chứng thực hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất, kinh doanh bất động sản

Đây là nội dung được điều chỉnh bởi LDD năm 2024 và cả Luật KDBĐS năm 2023. Theo đó, điểm b khoản 3 Điều 27 LDD năm 2024 về việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

“a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, ... phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ... mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên;”

Điều này có nghĩa là, đối với các chủ thể thực hiện hành vi liên quan đến giao dịch quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động KDBĐS được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên; tức là yêu cầu sự đồng thuận chứ không phải chỉ là yêu cầu của một bên riêng lẻ.

Cũng cùng nội dung trên; khoản 4, khoản 5 Điều 44 Luật KDBĐS năm 2023 quy định:

“Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản mà ít nhất một bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên...”.

Điều dễ nhận thấy là, để che giấu hành vi vi phạm pháp luật, các doanh nghiệp KDBĐS sẽ không bao giờ “đồng thuận” trong việc đề nghị công chứng hợp đồng được giao kết, vì hơn ai hết, họ hiểu rằng, chắc chắn sẽ bị Văn phòng Công chứng không công nhận tính xác thực, hợp pháp của giao dịch theo Khoản 1 Điều 2 Luật Công chứng 2014,

và doanh nghiệp sẽ không đạt mục đích chiếm đoạt tài sản của khách hàng. Chính vì do sự “bất cập” của quy định pháp luật như đã phân tích nêu trên, nên đã xảy ra “Vụ án Alibaba Nguyễn Thái L1”; trong đó có bị cáo Nguyễn Thái L1 bị kết tội: “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”, làm thiệt hại tài sản đến nhiều người trên nhiều địa bàn chủ yếu ở miền Đông Nam Bộ; trong đó có Thành phố Hồ Chí Minh do hành vi như trong bản án số 300/2023/HS-PT ngày 19/5/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã nêu: “Tại thời điểm ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các dự án hầu hết đều là đất nông nghiệp chưa được chuyển mục đích sang đất ở”. Nếu “hợp đồng thỏa thuận” được công chứng thì hành vi trái pháp luật nêu trên đã bị ngăn chặn.

Do vậy, tác giả kiến nghị sửa đổi cụm từ: “*theo yêu cầu của các bên*” thành: “*theo yêu cầu của một bên*” được quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 44 Luật KDBĐS năm 2023. Sau khi sửa đổi, nội dung quy định này sẽ là:

“Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản mà ít nhất một bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của một bên...”.

Đồng thời tác giả cũng kiến nghị sửa đổi với nội dung tương tự đối với điểm b khoản 3 Điều 27 LDD 2024 về việc công chứng, chứng thực HĐ, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

Kết luận

Như đã trình bày, khung pháp lý nhằm bảo vệ quyền của người mua BĐS là một “chuỗi” quy định pháp luật từ giai đoạn tìm hiểu thông tin ban đầu, sử dụng HĐ mẫu trong giao dịch, công chứng HĐ, các giai đoạn thanh toán, ... đến khi người mua được nhận hàng hóa BĐS khi giao dịch và được Nhà nước công nhận tính pháp lý của quyền sử dụng đất cũng như quyền sở hữu tài sản trên đất. Mặc dù Luật KDBĐS năm 2023 vừa mới được ban hành, cần chờ có thời gian để “kiểm nghiệm” sự phù hợp giữa yêu cầu thực tế đang đặt ra với các thiết chế mà các nhà làm luật đã xây dựng, sửa đổi, bổ sung nhằm bảo vệ các chủ thể trong quan hệ KDBĐS. Tuy nhiên, cũng cần nhận thấy rằng, có những quy định pháp luật được kế thừa vốn dĩ đã tiềm ẩn những rủi ro, cần thiết phải được tiếp tục chỉnh sửa nhằm phù hợp với sự đa dạng, đầy biến động của cơ sở kinh tế. Với ý nghĩa đó, một số phân tích, khuyến nghị của tác giả hy vọng sẽ được xem xét, hoàn thiện pháp luật nhằm đảm bảo quyền và lợi ích của các chủ thể; đặc biệt là quyền của người mua trong KDBĐS./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Chính phủ. (2015). *Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.*

Chính phủ. (2022). *Nghị định số 02/2022/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều*

của Luật Kinh doanh bất động sản.

Gia Linh. (2024). *Vì sao Khu dân cư An Hạ chưa được cấp sổ sau nhiều năm?* Truy xuất từ <https://danviet.vn/binh-chanh-vi-sao-khu-dan-cu-an-ha-chua-duoc-cap-so-sau-nhieu-nam-20240705101436733.htm>.

Quốc hội (1995). *Bộ luật Dân sự.*

Quốc hội (2005). *Bộ luật Dân sự.*

Quốc hội. (2013). *Hiến pháp.*

Quốc hội. (2013, 2018). *Luật Đất đai.*

Quốc hội. (2014, 2018). *Luật Công chứng.*

Quốc hội. (2014, 2020). *Luật Kinh doanh bất động sản.*

Quốc hội (2015). *Bộ luật Dân sự.* Hà Nội.

Quốc hội. (2023). *Luật Kinh doanh bất động sản,* Hà Nội.

Quốc hội. (2024). *Luật Đất đai.* Hà Nội.

Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh. (2023). *Bản án số 300/2023/HS-PT ngày 19-5-2023.*

Truy xuất từ <https://congbobanan.toaan.gov.vn/3ta1246651t1cvn/>

PHẦN 2

THAY ĐỔI CHỦ THỂ VÀ CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM ĐỐI VỚI HỢP ĐỒNG MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN

BẢO VỆ BÊN THỨ BA TRONG HOẠT ĐỘNG CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THEO QUY ĐỊNH CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023

Võ Trung Tín*

Nguyễn Thị Hồng Thắm**

Trương Văn Quyền***

TÓM TẮT

Bài viết đề cập các vấn đề: (i) Phân tích các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản; (ii) Phân tích các vấn đề pháp lý của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có liên quan đến bảo vệ bên thứ ba trong hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản là nhà ở thương mại, qua đó chỉ ra những bất cập khi áp dụng pháp luật trên thực tế; (iii) Một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật và bảo vệ quyền lợi của bên thứ ba trong hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản là nhà ở thương mại.

Từ khóa: Luật Kinh doanh bất động sản, bên thứ ba, chuyển nhượng dự án

ABSTRACTS

This article aims to comprehensively analyze and examine some main following points: (i) The provisions of Law on Real Estate Business 2023 concerning the transfer of real estate investment projects; (ii) Legal issues arising from the involvement of third parties in the transfer of commercial housing real estate projects under the Law on Real Estate Business 2023, for highlighting the shortcomings of the applicable laws in practical application; and (iii) Recommendations suggested to enhance the law and safeguard the rights of third parties involved in the transfer of commercial real estate projects.

Keywords: Law on Real Estate Business, third parties, transferring project

* Tiến sĩ, Giảng viên chính, Trưởng Bộ môn Luật Đất đai – Môi trường, Khoa Luật Thương mại – Trường ĐH Luật Thành phố Hồ Chí Minh. Email: vttin@hcmulaw.edu.vn. Điện thoại: 0918223486.

** Thạc sĩ, Công ty Truong&Brothers IC. Email: nguyenthm.law@gmail.com. Điện thoại: 0974951861.

*** Nghiên cứu sinh, Luật sư Trương Văn Quyền – Công ty Truong&Brothers IC. Email: quyentruong.law@gmail.com. Điện thoại: 0941949698.

Đặt vấn đề

Với sự khơi thông nguồn vốn đầu tư, sự đồng hành của Chính Phủ thông qua các Nghị quyết tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản (BDS), việc tái cơ cấu của doanh nghiệp, đặc biệt là việc bộ ba Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (Luật KDBDS 2023) và Luật Nhà ở năm 2023 có hiệu lực kể từ 01 tháng 8 năm 2024, thị trường BDS dần có những chuyển biến tích cực và khởi sắc đáng kể. Điều này tạo ra những động lực để thu hút vốn vào thị trường BDS giai đoạn sắp tới, các nhà đầu tư có năng lực sẽ rót vốn vào các công ty BDS sở hữu các dự án (DA) chậm triển khai thông qua các hình thức mua bán doanh nghiệp hoặc nhận chuyển nhượng DA, đặc biệt là các DA nhà ở thương mại – loại hình DA chiếm tỷ trọng lớn nhất trong thị trường. Các quy định của Luật KDBDS năm 2023 về chuyển nhượng DA nhà ở thương mại sẽ phát huy tác dụng hay vẫn còn những rào cản nào trong cân bằng lợi ích của bên thứ ba trong hoạt động này? Các quy định về chuyển nhượng DA BDS cần được tiếp tục đánh giá và hoàn thiện hơn, tạo nên một khung pháp lý hoàn chỉnh.

1. Quy định chuyển nhượng dự án bất động sản nhà ở thương mại theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023

Theo quy định tại Điều 39 Luật KDBDS năm 2023, chủ đầu tư DA BDS được quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DA cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh nhưng phải đảm bảo các nguyên tắc luật định, cụ thể: (1) *DA đang trong thời hạn thực hiện*; (2) *bảo đảm không thay đổi quy hoạch, mục tiêu của DA*; *bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan*; (3) *bên nhận chuyển nhượng kế thừa các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng và là chủ đầu tư đối với DA, phần DA đã nhận chuyển nhượng*; (4) *đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 40 của Luật KDBDS năm 2023 và tuân thủ quy định về hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất, đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật (PL) về đất đai*. Đối chiếu với Luật KDBDS năm 2014, Luật KDBDS 2023 mở rộng hơn về các nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DA BDS.

Về điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DA, Luật KDBDS năm 2023 chia làm ba nhóm điều kiện tương ứng (Điều 40 Luật KD BDS năm 2023), cụ thể:

Thứ nhất, đối với DA BDS chuyển nhượng

DA nhà ở thương mại được phép chuyển nhượng khi đáp ứng các điều kiện luật định tại khoản 1 Điều 40 Luật KDBDS năm 2023, bao gồm:

(a) *DA đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư và tương đương*. Tức là DA phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về mục tiêu, địa điểm, quy mô, tiến độ, thời hạn thực hiện DA; nhà đầu tư hoặc hình thức lựa chọn nhà đầu tư và các cơ chế, chính sách đặc biệt (nếu có) để thực hiện DA đầu tư

(khoản 1, Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020). Hoặc DA được kế thừa các quy định về công nhận chủ đầu tư từ Luật KDBĐS năm 2006, tuy nhiên các loại hình DA này đến nay gần như đã hết thời hạn thực hiện theo quy định và phê duyệt của cơ quan thẩm quyền.

(b) DA đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của PL về xây dựng và PL về quy hoạch đô thị. Quy hoạch chi tiết là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hoá nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung. Bản vẽ của đồ án quy hoạch chi tiết được thể hiện theo tỷ lệ 1/500 (khoản 2, Điều 30 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009). Như vậy theo tính thông dụng của câu từ, có thể nói rằng điều kiện của DA chuyển nhượng là phải có bản vẽ phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.

(c) DA, phần DA chuyển nhượng đã hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ DA đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ, thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định. Điều kiện này các DA đều phải đáp ứng được khi tiến hành chuyển nhượng DA, việc xác định hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư, hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật được nghiệm thu và thực hiện bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

(d) Quyền sử dụng đất của DA, phần DA chuyển nhượng không thuộc trường hợp đang có tranh chấp; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của PL. Điều kiện này nhằm đảm bảo cho quyền sử dụng đất của DA được đưa vào giao dịch là hợp pháp và thuộc quyền sử dụng của bên chuyển nhượng, tuy nhiên điều kiện này vẫn chưa làm rõ được nếu trong trường hợp quyền sử dụng đất đó đang được thế chấp ở ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc đang bảo đảm cho một nghĩa vụ nào đó của bên chuyển nhượng như bảo đảm nghĩa vụ để phát hành trái phiếu thì có cần phải có điều khoản ràng buộc nào khác hay không.

(đ) DA không bị đình chỉ, chấm dứt hoạt động hoặc không có quyết định thu hồi đất; trường hợp bị xử phạt vi phạm hành chính thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính. Điều kiện này nhằm đảm bảo thực thi các biện pháp quản lý hành chính của cơ quan nhà nước thẩm quyền, và nếu như DA đã có quyết định thu hồi đất hoặc đình chỉ thực hiện DA thì tất nhiên khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng DA các cơ quan thẩm quyền sẽ ra quyết định từ chối theo luật định do không đảm bảo điều kiện chuyển nhượng.

(e) Trường hợp DA đang thế chấp thì phải thực hiện giải chấp. Điều kiện này được quy định nhằm bảo vệ cho tổ chức tín dụng cấp vốn cho bên chuyển nhượng thực hiện DA, được thế chấp bằng DA đầu tư. Tuy nhiên, đối với các cam kết, bảo đảm nghĩa vụ khác hoặc hợp tác đầu tư với bên thứ ba nhằm huy động vốn thì chưa được đề cập đến.

(g) DA còn trong thời hạn thực hiện. Đây là một điều kiện nhằm đảm bảo cho việc

chuyển nhượng DA phải được thực hiện nhanh chóng để đảm bảo thời hạn thực hiện DA. Tuy nhiên, điều kiện này cũng có nguy cơ trở thành điểm nghẽn của thủ tục chuyển nhượng DA khi mà DA gặp các vướng mắc pháp lý đầu tư là một sự khách quan nhất định đối với DA chuyển nhượng. Do đó, cần có quy định một thời hạn hợp lý hoặc một quy định khác phù hợp hơn nhằm mang lại tính hiệu quả cho hoạt động chuyển nhượng DA. Theo đó, nên quy định theo hướng DA chuyển nhượng còn trong thời hạn thực hiện hoặc đã hết thời hạn nhưng chưa có quyết định thu hồi hoặc đình chỉ DA; và Bên nhận chuyển nhượng sẽ được gia hạn một thời hạn phù hợp để tiếp tục thực hiện DA.

h) Đối với DA BDS chuyển nhượng một phần DA còn phải bảo đảm tính độc lập được với phần DA khác. Đây là một điều kiện được đưa ra nhằm đảm bảo sự đồng bộ và thống nhất của phần DA chuyển nhượng trong tổng thể DA nói chung sau khi được chuyển nhượng cho chủ đầu tư khác, tuy nhiên trên thực tế việc phân chia các phần DA liên quan đến công cộng như công viên cây xanh, đường nội khu, các khu vui chơi... vẫn còn chưa thực hiện được. Do đó, cần phải có hướng dẫn rõ hơn về điều kiện, tiêu chí “tính độc lập” của phần DA chuyển nhượng này.

Thứ hai, đối với Chủ đầu tư chuyển nhượng

Chủ đầu tư chuyển nhượng DA nhà ở thương mại phải đáp ứng điều kiện luật định tại khoản 3 Điều 40 Luật KDBĐS năm 2023 về có quyền sử dụng đất hợp pháp và hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất. Điều kiện này nhằm đảm bảo cho việc các chủ đầu tư DA nhà ở thương mại phải thực sự có năng lực về tài chính và có nguồn gốc pháp lý đất đai rõ ràng, tránh việc các chủ đầu tư lợi dụng vị thế của mình đi xin DA sau đó “bán lúa non” cho các chủ đầu tư khác nhằm thu lợi nhuận. Tuy nhiên, với sự vướng mắc của PL đất đai về xác định giá đất và pháp lý đầu tư kéo dài thời hạn thực hiện DA, sự khó khăn trong năng lực tài chính của chủ đầu tư khi thực sự rơi vào trạng thái cần phải chuyển nhượng để thu hồi vốn hoặc trả nợ thì điều kiện “*đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai*” gần như trở thành gánh nặng tài chính và khó có khả năng thực hiện được. Do đó, điều kiện này cần được quy định theo tình hình thực tế và phù hợp với PL đất đai là bên chuyển nhượng đã tạm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của DA chuyển nhượng theo nghĩa vụ tài chính về đất được tạm xác định theo bảng giá đất Nhà nước tại thời điểm chuyển nhượng.

Thứ ba, đối với Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng

Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng DA nhà ở thương mại khi đáp ứng điều kiện luật định tại khoản 2 Điều 40 Luật KDBĐS năm 2023, cụ thể: Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng DA phải đáp ứng điều kiện về kinh doanh BDS theo quy định tại Điều 9 Luật KDBĐS năm 2023 và cam kết tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng nội dung DA đã được chấp thuận; trường hợp có thay đổi nội dung DA thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật KDBĐS năm 2023. Như vậy, bên nhận chuyển

nhượng DA nhà ở thương mại phải là doanh nghiệp đáp ứng các điều kiện luật định, đảm bảo năng lực tài chính, phải kế thừa các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng và là chủ đầu tư đối với DA, phần DA đã nhận chuyển nhượng.

Về thẩm quyền và thủ tục, quy trình chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ DA BĐS được Luật KDBĐS năm 2023 quy định tại Điều 41 và Điều 42. Về hợp đồng chuyển nhượng DA đầu tư BĐS, Luật KDBĐS năm 2023 hiện chỉ mới nêu các quy định chung về quyền, nghĩa vụ của các bên theo Điều 43 Luật KDBĐS năm 2023 dưới dạng là một hợp đồng song vụ. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DA BĐS cũng là một loại hợp đồng mẫu theo quy định của Luật KDBĐS năm 2023 (điểm i, k khoản 1 Điều 44) và được Chính phủ quy định chi tiết khi thi hành (khoản 7 Điều 44 Luật KDBĐS năm 2023), các điều khoản này gần như kế thừa các quy định từ Luật KDBĐS năm 2014 và hệ thống văn bản hướng dẫn thi hành (Điều 18, Điều 47 và Điều 53 Luật KDBĐS năm 2014; Điều 7, Nghị định số 76/2015/NĐ-CP và điểm 1, mục II Công văn số 1436/BXD-QLN ngày 30/06/2015 của Bộ Xây dựng).

Như vậy, Luật KDBĐS năm 2023 đã có những quy định khá cụ thể, rõ ràng và chặt chẽ hơn liên quan đến hoạt động chuyển nhượng DA. Tuy nhiên, các quy định của Luật KDBĐS 2023 về hoạt động chuyển nhượng DA vẫn còn tồn tại một số bất cập có khả năng sẽ gây nên điểm nghẽn của hoạt động này.

2. Bảo vệ bên thứ ba trong hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản là nhà ở thương mại theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023

Một trong những nội dung đáng lưu ý là các quy định liên quan đến hoạt động chuyển nhượng DA chưa cụ thể được các nội dung bảo vệ quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan (bên thứ ba) đến DA chuyển nhượng, nội dung này chỉ được luật đề cập đến như một nguyên tắc chung mang tính gợi mở cần được bảo đảm trong hoạt động chuyển nhượng DA mà chưa có cơ chế nào đảm bảo quyền lợi chính đáng cho đối tượng này. Đối chiếu các quy định của Luật KDBĐS năm 2014 cho đến Luật KDBĐS 2023 và thực tế triển khai hoạt động chuyển nhượng DA là nhà ở thương mại, các tác giả nhận thấy việc đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên có liên quan đến DA chuyển nhượng hiện nay chỉ đang mang tính hình thức. Trong khi đó, những chủ thể này có ảnh hưởng trực tiếp đến DA chuyển nhượng và quyền và nghĩa vụ của những chủ thể này bị ảnh hưởng trực tiếp, bị chuyển giao tương ứng với hoạt động chuyển nhượng DA.

2.1. Đánh giá các quy định pháp luật liên quan đến bảo vệ bên thứ ba trong hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản là nhà ở thương mại

Để phát triển DA nhà ở thương mại, các chủ đầu tư phải tiến hành hoạt động huy động vốn từ các nguồn vốn phát triển DA nhà ở thương mại theo quy định của PL. Ngoài vốn tự có, các chủ đầu tư khai thác triệt để các nguồn vốn huy động được theo Điều 115

Luật Nhà ở 2023. Qua đó, những chủ thể liên quan đến việc huy động vốn này bao gồm: đối tác, nhà đầu tư, khách hàng, tổ chức tín dụng, ngoài ra trong quá trình thực hiện DA còn có các nhà thầu, nhà phân phối và nhà cung cấp nguyên vật liệu, dịch vụ khác có liên quan sẽ là bên thứ ba có quyền và lợi ích liên quan trong hoạt động chuyển nhượng DA nhà ở thương mại, được xem như “chủ nợ” của bên chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã xác lập nhiều mối quan hệ hợp đồng song vụ với các bên thứ ba dựa trên nguyên tắc của PL hợp đồng.

Theo quy định tại Điều 370 Bộ luật Dân sự năm 2015, việc chuyển giao nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ cho người thế nghĩa vụ được xác lập nếu được bên có quyền đồng ý (Điều 371 Bộ luật Dân sự năm 2015). Như vậy, quyền và nghĩa vụ của bên thứ ba trong hoạt động chuyển nhượng DA sẽ bị ảnh hưởng và bị chuyển giao tương ứng với hoạt động chuyển nhượng DA mà không có cơ chế đảm bảo ý kiến và quyền lợi chính đáng.

Như đã phân tích, việc đảm bảo quyền lợi chính đáng của các bên có liên quan đến DA chuyển nhượng theo quy định của Luật KDBĐS năm 2023 hiện chỉ mang tính nguyên tắc. Theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Luật KDBĐS năm 2023 thì một trong những nguyên tắc mà Chủ đầu tư DA BĐS phải đảm bảo khi thực hiện hoạt động chuyển nhượng DA là phải bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan. Và một trong những nghĩa vụ PL bắt buộc của bên chuyển nhượng là thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền, lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan tới DA, phần DA chuyển nhượng (điểm b, khoản 1 Điều 43 Luật KD BĐS năm 2023). Bên nhận chuyển nhượng phải có trách nhiệm kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao (điểm a, khoản 2 Điều 43 Luật KD BĐS năm 2023). Điều này không có gì khác biệt so với các quy định tại Luật KDBĐS 2014 và vẫn chưa đảm bảo được cơ chế pháp lý để bảo vệ bên thứ ba trong hoạt động chuyển nhượng DA.

Dẫn chiếu các quy định và thủ tục của Luật KDBĐS năm 2014 và văn bản hướng dẫn, thủ tục chuyển nhượng DA phải đảm bảo là trước khi làm thủ tục bàn giao, chủ đầu tư chuyển nhượng phải thông báo bằng văn bản cho tất cả khách hàng (nếu có) và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng trước 15 ngày về việc chuyển nhượng, quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan. Trường hợp các bên có liên quan có ý kiến về quyền lợi của mình liên quan đến DA hoặc một phần DA chuyển nhượng thì chủ đầu tư chuyển nhượng có trách nhiệm giải quyết theo quy định của PL trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng (khoản 4 Điều 12 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP). Tức là việc thông báo và giải quyết các quyền lợi của khách hàng và các bên liên quan đến DA được thực hiện sau khi có Quyết định chấp thuận về việc chuyển nhượng của cơ quan thẩm quyền và chỉ mang tính chất là một thủ tục hình thức trong hoạt động chuyển nhượng DA mà không có cơ chế kiểm định hay giám sát.

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp Luật Kinh doanh bất động sản liên quan đến bảo vệ bên thứ ba trong hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản là nhà ở thương mại và hướng hoàn thiện

Thực tiễn việc áp dụng PL về bảo vệ các bên có liên quan đến hoạt động chuyển nhượng DA nêu trên không đạt hiệu quả như mong đợi. Tại Bản án Dân sự Phúc thẩm số 818/2019/DS-PT ngày 18/09/2019 về “*Tranh chấp hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ*” của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh giữa Nguyên đơn: Bà H; Bị đơn: Công ty P; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty V và Công ty B, có nội dung: “*Ngày 03/8/2009 bà H có ký với Công ty B 06 hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ tại DA chung cư Phú L. Được biết ngày 16/6/2010 Công ty B đã chuyển nhượng DA cho Công ty V. Ngày 19/02/2016 Công ty V chuyển nhượng toàn bộ DA cho Công ty P theo Quyết định số 648/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố. Quá trình Công ty P thi công DA trên bà đã nhiều lần làm việc, yêu cầu Công ty P giải quyết quyền lợi cho bà về các hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ tại DA chung cư Phú L nhưng đến nay Công ty P không giải quyết mà vẫn rao bán các căn hộ*”. Tại phần trình bày của mình, Bà H cho rằng toàn bộ quá trình bàn giao DA giữa các bên và trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng chung cư Phú L từ Công ty B sang Công ty V bà H cũng không được biết. Theo lập luận và phán quyết của Tòa án, do việc giao kết hợp đồng giữa bà H và Công ty B để mua bán căn hộ hình thành trong tương lai của DA chung cư Phú L chưa đảm bảo các điều kiện theo PL, do ký hợp đồng mua bán khi chưa có biên bản nghiệm thu hoàn thành xong phần móng của DA, quá trình chuyển nhượng DA đã đảm bảo các thủ tục luật định, đồng thời nhận định “*Việc kế thừa quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư chỉ đối với những hợp đồng hợp pháp có hiệu lực PL khi chuyển nhượng DA. Tuy nhiên, như đã nhận định thì 06 Hợp đồng vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết hợp đồng (ngày 03/8/2009) nên Công ty P không có trách nhiệm kế thừa quyền và nghĩa vụ đối với 06 Hợp đồng khi chuyển nhượng DA*” (Tham khảo thêm Bản án Dân sự Phúc thẩm số 818/2019/DS-PT ngày 18/09/2019 về “*Tranh chấp hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ*” của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh). Qua đó, tuyên xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H về việc buộc Công ty P có trách nhiệm hoàn trả bà H số tiền đã mua căn hộ của 06 Hợp đồng góp vốn. Qua bản án, thực tế để có nguồn vốn thực hiện DA, các chủ đầu tư đều tìm cách huy động vốn ngay cả khi DA chưa đủ điều kiện mở bán theo luật định thông qua các hợp đồng giữ chỗ, đặt cọc, hợp đồng mua bán trái phiếu... với mục đích huy động vốn để có nguồn tiền thực hiện DA. Song nếu sau đó không thể tiếp tục DA và tiến hành chuyển nhượng thì chỉ cần đảm bảo trình tự, thủ tục luật định thì đã có thể chuyển giao DA và trốn tránh được các nghĩa vụ của mình, như vậy các quy định về bảo vệ các bên có liên quan chỉ còn mang tính chất hình thức.

Nghiên cứu PL Thế giới cho thấy, vấn đề bảo vệ quyền lợi của các bên có liên quan trong hoạt động chuyển nhượng DA là cần thiết và bắt buộc phải thực hiện thì nhà đầu tư mới được chuyển nhượng DA. Tại Ấn Độ, khoản 1 Điều 15 Luật Bất động sản năm 2016

về nghĩa vụ của chủ đầu tư khi chuyển nhượng DA quy định: “Nhà đầu tư không được chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với DA BĐS cho bên thứ ba mà không có sự đồng ý bằng văn bản từ 2/3 số người mua nhà DA (ngoại trừ chủ đầu tư) và văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý BĐS” (Luật Bất động sản Ấn Độ, năm 2016). Theo PL của Hoa Kỳ tại Bộ quy tắc liên bang - Mục 24 - Tiểu mục B - Chương IV - Phần 401 - Điều 401.480 "Bán/Chuyển nhượng DA" thì “Chủ DA phải tiến hành (các) cuộc họp với những người có nhà tại DA để phổ biến thông tin. Bên mua phải cung cấp thông báo về buổi họp và kết quả buổi họp đến từng hộ gia đình trong DA... Một đại diện của bên mua phải tham dự các buổi họp để trình bày kế hoạch mua lại, những thay đổi của DA và trả lời câu hỏi về kế hoạch. Tại buổi họp, người dân sẽ bỏ phiếu quyết định việc mua lại DA, Bên mua sẽ gửi tài liệu bao gồm các lá phiếu, các kiến nghị chứng minh sự đồng thuận của 51% cư dân đến Bộ Gia cư và Phát triển đô thị Hoa Kỳ với tính chất là một thành phần của hồ sơ. Bộ sẽ quyết định việc có chấp thuận hay không và thông báo cho bên mua.” (Bộ Quy tắc liên bang Hoa Kỳ, n.d). Như vậy, PL một số nước trên Thế giới đều thừa nhận và có cơ chế rõ ràng để đảm bảo được quyền lợi của các bên có liên quan đến DA trong hoạt động chuyển nhượng DA.

Đối chiếu các quy định của Bộ luật Dân sự về việc chuyển giao nghĩa vụ và quyền của bên có quyền và nghĩa vụ bị chuyển giao và quy định của Luật KDBĐS về bảo đảm quyền lợi của các bên có liên quan khi thực hiện việc chuyển nhượng DA BĐS có sự không tương thích, không được đảm bảo, thậm chí là bị bỏ qua. Như vậy, cho đến Luật KDBĐS năm 2023, quyền lợi của các bên có liên quan khi thực hiện việc chuyển nhượng DA BĐS vẫn chỉ mang tính hình thức, điều này chờ đợi sẽ có một hệ thống văn bản hướng dẫn chi tiết quy định cụ thể và chặt chẽ vấn đề này. Thiết nghĩ, với hệ thống quản lý thông tin khách hàng, các khoản vay, các nhà thầu và nhà cung cấp vật liệu... theo công nghệ số hóa như hiện nay, việc lấy ý kiến và thông tin đến các bên thứ ba liên quan đến chuyển nhượng DA nhà ở thương mại khi tiến hành ý định chuyển nhượng DA là điều hoàn toàn khả thi có thể thực hiện được, các chủ đầu tư không có bất cứ lý do gì phải trốn tránh các nghĩa vụ này. Do đó, cần luật hóa việc thông tin và lấy ý kiến của các bên thứ ba liên quan đến chuyển nhượng DA nhà ở thương mại khi tiến hành hoạt động chuyển nhượng DA, công khai tình hình huy động vốn là một điều kiện bắt buộc đối với chủ đầu tư khi thực hiện việc chuyển nhượng DA mới có cơ chế để bảo vệ được các bên liên quan.

Kết luận

Luật KDBĐS năm 2023 liên quan đến hoạt động chuyển nhượng DA BĐS đã quy định khá cụ thể, rõ ràng và chặt chẽ hơn trước, bổ sung thêm điều kiện chuyển nhượng DA. Tuy nhiên, những điều khoản này vẫn cần phải có một hệ thống văn bản hướng dẫn và cần có thời gian để kiểm chứng. Cùng với những biến chuyển tích cực của nền kinh tế và thị trường trong thời gian tới, cũng đồng thời đón đầu làn sóng chuyển nhượng DA giữa các chủ đầu tư, các quy định liên quan đến hoạt động chuyển nhượng DA nhà ở thương mại tại Luật KDBĐS năm 2023 dự báo sẽ được triển khai sớm trên thực tế và tất

yếu sẽ bộc lộ những vướng mắc nhất định, như đã phân tích ở trên, một số quy định chưa bám sát thực tiễn sẽ dễ trở thành những điểm nghẽn trong quá trình thực thi PL. Đặc biệt, vấn đề bảo vệ cho các bên có quyền lợi liên quan đến hoạt động chuyển nhượng DA đến nay vẫn chưa được giải quyết triệt để. Điều này dự báo sẽ ảnh hưởng lớn đến quyền và lợi ích chính đáng của các bên có quyền lợi liên quan và dẫn đến việc những tranh chấp về quyền lợi giữa bên chuyên nhượng – bên có quyền lợi liên quan – và bên nhận chuyển nhượng trở nên phổ biến và để lại nhiều hệ lụy.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13.

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.

Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

Luật Đầu tư số 67/2014/QH13.

Luật Đầu tư số 61/2020/QH14.

Luật số 03/2022/QH15 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự.

Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13.

Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 số 30/2009/QH12.

Luật Bất động sản Ấn Độ năm 2016. Truy xuất từ <http://www.aaptaxlaw.com/real-estate-act-2016/section-15-real-estate-act-2016-obligations-of-promoter-in-case-of-transfer-of-a-real-estate-project-to-a-third-party-section-15-the-real-estate-regulation-and-development-act-2016.html>

Nghị định số 76/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 10 tháng 9 năm 2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

Công văn số 1436/BXD-QLN ngày 30 tháng 6 năm 2015 của Bộ Xây dựng về việc Thực hiện Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13.

Bộ Quy tắc liên bang Hoa Kỳ (n.d), <http://www.ecfr.gov/cgi-bin/text-idx?SID&node=pt24.2.401&rgn=div5>

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2019), Bản án Dân sự Phúc thẩm số 818/2019/DS-PT ngày 18 tháng 09 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ”.

BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ THAY ĐỔI CHỦ THỂ TRONG HỢP ĐỒNG MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN TỪ THỰC TIỄN TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Vũ Thị Hồng Yến*
Dương Quốc Thái**

TÓM TẮT

Thay đổi chủ thể trong hợp đồng mua bán bất động sản là sự kiện pháp lý xảy ra khá phổ biến trong suốt quá trình từ khi dự án bất động sản được khởi công cho đến khi hoàn thành. Trong phạm vi bài viết này, tác giả tập trung phân tích về việc thay đổi chủ thể trong các giao dịch chuyển nhượng dự án bất động sản và chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024. Bài viết xây dựng các giải pháp để hoàn thiện những bất cập của pháp luật dưới góc độ bảo vệ tốt nhất quyền và lợi ích của người mua bất động sản.

Từ khoá: chuyển giao quyền yêu cầu, chuyển giao nghĩa vụ, chuyển nhượng dự án bất động sản, chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản.

ABSTRACT

Changing the subject in a real estate sale and purchase contract is a legal event that occurs quite commonly throughout the process from the time a real estate project is started until its completion. In this article, the author focuses on analyzing the change of subject in real estate project transfer transactions and the transfer of future housing sale and purchase contracts according to the provisions of the 2015 Civil Code, the 2023 Housing Law, the 2023 Real Estate Business Law and the 2024 Land Law. The article develops solutions to improve the shortcomings of the law from the perspective of best protecting the rights and interests of real estate buyers.

Keywords: transfer of claim rights, transfer of obligations, transfer of real estate projects, transfer of real estate business contracts

* PGS.TS. Trưởng Khoa, Khoa Luật Trường Đại học Sài Gòn. Email: vthyen@sgu.edu.vn. SĐT: 0973586499

** GS.TS. Viện trưởng, Viện Kinh tế và Phát triển doanh nghiệp, CN. TP. Hồ Chí Minh.
Email: bieed.hcm@gmail.com. SĐT: 0966316831

Đặt vấn đề

Một dự án bất động sản (DABĐS) được hình thành cho đến khi hoàn tất mục đích chuyển quyền sở hữu DABĐS hoặc các sản phẩm thuộc DABĐS cho các chủ thể khác thường đi kèm theo nhiều hợp đồng, trong đó cơ bản nhất là Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (HĐMBNO HTTTL) và tiếp theo là các hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến sự thay đổi chủ thể của hợp đồng này. Bản chất của HĐMBNO HTTTL là loại hợp đồng theo mẫu, bên mua nhà ở hình thành trong tương lai (NO HTTTL) thường ở vị thế yếu ngay từ khi ký kết hợp đồng, và khi có sự thay đổi chủ thể thì vị thế này có được củng cố hơn, ngang bằng hay bị yếu hơn so với ban đầu? Bài viết sẽ đi vào trả lời cho câu hỏi này trong bối cảnh thị trường bất động sản (BĐS) còn ảm đạm trong giai đoạn hiện nay cùng với sự khởi đầu hiệu lực của các văn bản pháp luật mới về lĩnh vực này, dưới góc độ tiếp cận bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản³⁰.

1. Quy định của pháp luật về thay đổi chủ thể trong hợp đồng mua bán BĐS và vấn đề bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản.

1.1. Quy định về chuyển giao quyền yêu cầu và chuyển giao nghĩa vụ

Bộ luật Dân sự năm 2015 (BLDS 2015) quy định về thay đổi chủ thể mang quyền thông qua chuyển giao quyền yêu cầu và thay đổi chủ thể mang nghĩa vụ thông qua chuyển giao nghĩa vụ. Hệ quả pháp lý của việc thay đổi chủ thể mang quyền hoặc chủ thể mang nghĩa vụ là có một chủ thể mới thay thế vị trí của chủ thể ban đầu với chủ thể còn lại. Toàn bộ nội dung của hợp đồng có sự thay đổi chủ thể được giữ nguyên chỉ có chủ thể chuyển giao quyền hoặc nghĩa vụ là được giải thoát khỏi vị trí trong hợp đồng, không còn quyền hoặc không phải thực hiện nghĩa vụ với chủ thể còn lại, trừ trường hợp có thoả thuận khác. Tuy nhiên, việc thay thế chỉ bên mang quyền hoặc chỉ bên mang nghĩa vụ theo quy định của BLDS 2015 phải tuân thủ những điều kiện khác nhau: (i) Trường hợp chuyển giao quyền yêu cầu (từ Điều 365 đến Điều 369): bên chuyển giao chỉ cần thông báo bằng văn bản cho chủ thể còn lại về việc có chủ thể khác thế quyền, để bên có nghĩa vụ biết mà thực hiện nghĩa vụ với chủ thể mới. Nếu quyền yêu cầu có các biện pháp bảo đảm (như biện pháp cầm cố, thế chấp) thì các biện pháp bảo đảm cũng được chuyển giao theo cho bên thế quyền; (ii) Trường hợp chuyển giao nghĩa vụ (từ Điều 370 đến Điều 371): phải có sự đồng ý của bên có quyền. Nếu nghĩa vụ chuyển giao có các biện pháp bảo đảm thì các biện pháp này chấm dứt, trừ trường hợp có thoả thuận khác về sự chuyển giao kèm theo cả biện pháp bảo đảm hoặc các bên thoả thuận thay thế bằng biện pháp bảo đảm mới giữa bên thế nghĩa vụ với bên có quyền.

³⁰ Trong phạm vi bài viết này, tác giả chỉ phân tích về sự thay đổi của chủ thể trong HĐMBNO HTTTL, mà không đề cập đến sự thay đổi của chủ đầu tư thông qua M&A, hợp nhất, chia, tách pháp nhân và sự thay đổi của bên mua là cá nhân trong trường hợp cá nhân bị chết

Như vậy, BLDS 2015 chỉ quy định về chuyển giao quyền yêu cầu hay chuyển giao nghĩa vụ, tức là đơn thuần trong quan hệ hợp đồng chỉ có một bên mang quyền và chỉ có một bên mang nghĩa vụ, thường áp dụng đối với loại hợp đồng đơn vụ như hợp đồng vay tài sản... Còn đối với loại hợp đồng song vụ như HĐMBNO HTTTL, thì khi thay đổi chủ thể tức là chuyển giao cả quyền và nghĩa vụ cho chủ thể mới, đó là trường hợp chuyển nhượng hợp đồng. Khi chuyển nhượng hợp đồng thì cần phải đáp ứng yêu cầu của cả chuyển giao quyền yêu cầu và chuyển giao nghĩa vụ theo BLDS 2015.

1.2. Quy định về thay đổi bên bán trong HĐMBNO HTTTL

Thay đổi bên bán trong HĐMBNO HTTTL, tức là thay đổi chủ đầu tư. Chuyển nhượng DABĐS BĐS (DABĐS) là hình thức thay đổi chủ đầu tư và thay đổi bên bán trong HĐMBNO HTTTL, được hiểu là chủ đầu tư chuyển nhượng DABĐS cho chủ thể khác vào thời điểm sau khi đã ký kết HĐMBNO HTTTL. Khi chuyển nhượng DABĐS, tức chuyển quyền sở hữu đối với DABĐS thì sẽ kéo theo việc chuyển nhượng tất cả các hợp đồng khác có liên quan đến DABĐS mà chủ đầu tư chuyển nhượng đang thực hiện. Đó có thể là các hợp đồng góp vốn không thành lập pháp nhân mới, hợp đồng hợp tác liên doanh để thực hiện DABĐS, hợp đồng thầu xây dựng, hợp đồng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư với khách hàng; trong đó đáng chú ý nhất vẫn là số lượng rất lớn HĐMBNO HTTTL. Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 (LKDBĐS 2023) đã quy định về nguyên tắc, điều kiện, thẩm quyền, trình tự, quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DABĐS (từ Điều 39 đến Điều 43 LKDBĐS 2023) với các nội dung có ảnh hưởng đến khách hàng mua trong HĐMBNO HTTTL như: nguyên tắc chuyển nhượng DABĐS bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan (khoản 2 Điều 39 LKDBĐS 2023), quyền sử dụng đất của DABĐS không có tranh chấp (điểm đ khoản 1 Điều 40 LKDBĐS 2023), nếu DABĐS đã thế chấp trước đó thì phải giải chấp (điểm e khoản 1 Điều 40 LKDBĐS 2023); chuyển giao quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với DABĐS cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng, kế thừa quyền và thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao (điểm a khoản 1, 2 Điều 43 LKDBĐS 2023), thông báo kịp thời đầy đủ công khai và giải quyết thoả đáng quyền và lợi ích của các bên có liên quan tới DABĐS chuyển nhượng (điểm b khoản 1 Điều 43 LKDBĐS 2023).

1.3. Quy định về thay đổi bên mua trong HĐMBNO HTTTL

Thay đổi bên mua trong HĐMBNO HTTTL chính là hình thức chuyển nhượng HĐKDBĐS được quy định trong LKDBĐS 2023. Người mua ký trực tiếp với chủ đầu tư của DABĐS HĐMBNO HTTTL được gọi là người mua đầu tiên. Còn nếu người mua tiếp theo (có thể là một người hoặc nhiều người cho đến khi chủ đầu tư chuyển giao quyền sở hữu nhà ở cho bên mua) thay thế vị trí người mua đầu tiên thì sẽ là hợp đồng chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL. Việc thay đổi bên mua trong HĐMBNO HTTTL được quy định trong LKDBĐS 2023 với những nội dung cơ bản như: chưa đến giai đoạn

nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; HĐMBNO HTTTL không có tranh chấp; nhà ở là đối tượng của hợp đồng mua bán không bị kê biên; trường hợp nhà ở đó đã thế chấp thì không cần giải chấp nếu được bên nhận thế chấp đồng ý. Về quyền và nghĩa của các bên thì LKDBĐS 2023 quy định: bên nhận chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL được kế thừa để tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng với chủ đầu tư, được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; còn chủ đầu tư có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng.

Chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL trước đây được điều chỉnh bởi Luật Nhà ở năm 2014 nhưng nay đã được điều chỉnh bởi LKDBĐS 2023. Cách tiếp cận của Luật Nhà ở năm 2014 theo hướng chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL chính là mua bán NO HTTTL nhưng chỉ khác về chủ thể (chủ thể là giữa các người mua với nhau theo phương thức: người mua đầu tiên hoán đổi vị trí trở thành bên bán) nên đặt tên khác với HĐMBNO HTTTL (chủ thể là chủ đầu tư với người mua đầu tiên). Các quy định về mua bán và chuyển nhượng NO HTTTL được Luật nhà ở 2014 quy định chung trong Điều 123, 124. Hiện tại, Luật KDBĐS 2023 điều chỉnh chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL thành một mục riêng thuộc chương 6 (được đặt tên mục 2 là: hợp đồng kinh doanh bất động sản) và theo điểm 1 khoản 1 Điều 44 LKDBĐS 2023 cũng xếp chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL là một trong những hợp đồng kinh doanh BĐS (HĐKDBĐS). Vậy chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL có phải là hợp HĐKDBĐS không? Nếu căn cứ theo khoản 8 Điều 3 LKDBĐS 2023 thì HĐKDBĐS không bao gồm chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL. Xét về bản chất của chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL thì không đáp ứng được định nghĩa về HĐKDBĐS theo khoản 8 Điều 3 LKDBĐS 2023. Tiếp cận từ hoạt động kinh doanh BĐS, sự thay thế bên mua trong HĐMBNO HTTTL chỉ là sự sửa đổi hợp đồng – nên nó không phải là hợp đồng kinh doanh bất động sản; nhưng nếu tiếp cận dựa trên mối quan hệ giữa các bên trong quan hệ chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL thì nó mang bản chất của HĐMBNO HTTTL giữa các chủ thể: bên mua đầu tiên (F1) được hoán đổi vị trí thành bên bán cho bên mua mới (F2, F3). Tác giả Nguyễn Minh Oanh (2018) cũng cho rằng: Bản chất của hợp đồng này chính là hợp đồng mua bán nhưng được luật đặt tên gọi đặc thù để phân biệt với hợp đồng mua bán, thuê mua là “chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở” khi bình luận về Luật Nhà ở năm 2014.

2. Bất cập trong quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người mua BĐS liên quan đến thay đổi chủ thể trong hợp đồng mua bán bất động sản

2.1. Về điều kiện phải giải chấp khi chuyển nhượng DABĐS

Thực tiễn phát sinh vấn đề sau đây liên quan đến điều kiện giải chấp khi chuyển nhượng DABĐS mà chưa có quy định trong LKDBĐS 2023 để điều chỉnh. Trước khi ký kết HĐMBNO HTTTL, chủ đầu tư đều phải giải chấp DABĐS đã thế chấp trước đó cho

tổ chức tín dụng. Và sau khi đã ký kết HĐMBNO HTTTL với khách hàng, thay vì không thể thế chấp DABĐS được như trước, chủ đầu tư chuyển sang thế chấp quyền đòi nợ/quyền yêu cầu thanh toán phát sinh từ HĐMBNO HTTTL cho tổ chức tín dụng. Vậy nay chủ đầu tư chuyển nhượng DABĐS thì có phải giải chấp việc thế chấp quyền đòi nợ này hay không?

LKDBĐS 2023 quy định giải chấp là điều kiện tất yếu của chuyển nhượng DABĐS nhưng không phải là điều kiện bắt buộc đối với chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL. Điểm c, khoản 1, Điều 50 LKDBĐS 2023 quy định: “Nhà ở... thuộc hợp đồng mua bán, thuê mua không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý”. Như vậy, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý thì biện pháp thế chấp cũng được chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng. Điều này là hợp lý vì khi chuyển giao quyền yêu cầu thì biện pháp bảo đảm mặc nhiên được chuyển giao cho bên thế quyền (Điều 368 BLDS 2015); trường hợp nghĩa vụ có biện pháp bảo đảm được chuyển giao thì biện pháp bảo đảm đó chấm dứt, trừ trường hợp có thỏa thuận khác (Điều 371 BLDS 2015). Áp dụng quy định này của BLDS 2015 vào trường hợp chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL trong LKDBĐS 2023 thì giải pháp của LKDBĐS 2023 là phù hợp, đó là biện pháp thế chấp cũng được chuyển giao nếu được bên nhận thế chấp đồng ý. Tương tự theo nguyên lý này và xét theo lẽ công bằng thì khi chuyển nhượng DABĐS có biện pháp thế chấp các quyền tài sản/quyền đòi nợ thì không bắt buộc phải giải chấp mà biện pháp thế chấp được chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng DABĐS nếu bên nhận thế chấp đồng ý. Quy định này còn giảm được chi phí giao dịch cho các chủ thể khi không bắt buộc phải giải chấp.

2.2. Về chuyển giao các biện pháp bảo đảm kèm theo HĐMBNO HTTTL

Bên cạnh việc giải quyết hệ quả pháp lý của biện pháp thế chấp khi chuyển nhượng DABĐS và chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL thì hiện nay LKDBĐS 2023 còn thiếu các quy định về “số phận pháp lý” của biện pháp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư khi chuyển nhượng DABĐS và biện pháp đặt cọc trong HĐMBNO HTTTL.

Với nguyên lý như đã phân tích ở mục 2.1 thì biện pháp bảo lãnh cũng được chuyển giao nếu được bên nhận bảo lãnh đồng ý khi chủ đầu tư thực hiện chuyển giao DABĐS. Còn đối với hợp đồng đặt cọc bảo đảm cho việc giao kết HĐMBNO HTTTL thì có chuyển nhượng được hay không thì hiện nay tùy thuộc vào sự thoả thuận của các bên và phải có sự đồng ý của bên nhận đặt cọc là chủ đầu tư DABĐS. Thực tế nếu bên mua vì một lý do nào đó mà không mua NO HTTTL nữa thì hệ quả là sẽ bị mất tiền đặt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 BLDS 2015; nay bên mua muốn tránh hậu quả bất lợi này nên đã tìm chủ thể có nhu cầu muốn mua nhà ở đó và các bên sẽ thoả thuận chuyển nhượng hợp đồng đặt cọc cho nhau.

2.3. Về ý chí của khách hàng khi chủ đầu tư chuyển nhượng DABĐS và ngược lại khi chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL

Với quy định hiện hành trong LKDBĐS 2023 thì khi thực hiện việc chuyển nhượng DABĐS cũng như chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL đều không cần đến ý chí của chủ thể còn lại. Chuyển nhượng hợp đồng song vụ (về bản chất hợp đồng chuyển nhượng DABĐS và chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL là hợp đồng song vụ) tức là bao gồm cả chuyển giao quyền yêu cầu và chuyển giao nghĩa vụ nên đều cần có sự đồng ý của chủ thể còn lại. Áp dụng trong từng trường hợp cụ thể dựa trên nguyên tắc được quy định tại khoản 4 Điều 3 BLDS 2015: các bên được quyền tự do thoả thuận nhưng không được ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác; nếu có sự ảnh hưởng theo chiều hướng tiêu cực thì phải được sự đồng ý của người đó. Đối với trường hợp chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL thì việc thay đổi khách hàng mặc dù về lý thuyết là có sự ảnh hưởng nhưng về mặt thực tế thì không hoặc rất ít ảnh hưởng đến lợi ích của chủ đầu tư nên không cần có sự đồng ý của chủ đầu tư theo như quy định hiện hành của LKDBĐS là phù hợp. Nhưng với trường hợp ngược lại, chủ đầu tư chuyển nhượng DABĐS lại rất ảnh hưởng đến quyền lợi của khách hàng. Tác giả Nguyễn Trung Tín, Trương Văn Quyền (2021) cũng nhận định: nếu đối chiếu với thực tiễn việc áp dụng các quy định của pháp luật về bảo vệ khách hàng và bên có liên quan đến hoạt động chuyển nhượng DABĐS thì các nguyên tắc và quy định của pháp luật không hề đạt được hiệu quả như mong đợi mà chỉ mang tính chất là hợp thức hoá thủ tục hành chính. Mặc dù điểm b, khoản 1, Điều 43 LKDBĐS 2023 có quy định về nghĩa vụ của chủ đầu tư khi chuyển nhượng DABĐS, đó là phải thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thoả đáng quyền, lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan đến DABĐS chuyển nhượng nhưng theo tác giả Quách Minh Trí, Trần Minh Pháp (2023) quy định như vậy là chưa đủ cơ chế để bảo vệ khách hàng và các bên có liên quan đến DABĐS chuyển nhượng. Nói cách khác, pháp luật đang đẩy trách nhiệm kiểm soát về phía người dân để kích ứng cơ chế “tự bảo vệ”; điều này là hết sức nguy hiểm vì sẽ tiềm ẩn nhiều tranh chấp phát sinh giữa khách hàng với chủ đầu tư gây mất an ninh xã hội và tạo áp lực lên các cơ quan tư pháp. Chúng ta có thể tham khảo Luật BĐS năm 2016 của Ấn Độ như sau: “Nhà đầu tư không được chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với DABĐS cho bên thứ ba mà không có sự đồng ý bằng văn bản từ 2/3 số người mua nhà DABĐS (ngoại trừ chủ đầu tư) và văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý bất động sản” (khoản 1 Điều 15). Ở Mỹ, theo quy định của Bộ quy tắc liên bang - Mục 24 - Tiểu mục B - Chương IV - Phần 401 - Điều 401.480 “Bán/Chuyển nhượng DABĐS” (quy định ngày 22/3/2000, sửa đổi ngày 26/11/2007): Bên nhận chuyển nhượng DABĐS sẽ gửi tài liệu bao gồm các lá phiếu, các kiến nghị chứng minh sự đồng thuận của 51% cư dân đến Bộ Gia cư và Phát triển đô thị Hoa Kỳ với tính chất là một thành phần của hồ sơ xin chuyển nhượng. Tác giả Đỗ Xuân Trọng (Đỗ, 2019) cũng cho rằng: “Việc có được sự đồng thuận của cư dân vừa giúp tránh được những tranh chấp xung đột sau này, vừa là sự tôn trọng đối với quyền của họ trong mối quan hệ với chủ đầu tư cũ”.

2.4. Về điều kiện DABĐS chuyển nhượng không có tranh chấp

Điểm d, khoản 1 Điều 40 LKDBĐS 2023 đề cập đến điều kiện quyền sử dụng đất của DABĐS chuyển nhượng không có tranh chấp, trong khi không đề cập đến điều kiện các quyền và nghĩa vụ có liên quan đến DABĐS không có tranh chấp.

Trường hợp bên mua chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL thì phải tuân thủ điều kiện không có tranh chấp, nhưng nếu người bán chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL (chính là trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng DABĐS) thì lại không phải tuân thủ điều kiện này. Điều này không bảo đảm lẽ công bằng trong hợp đồng hay nói cách khác là không bảo đảm quyền lợi của người mua bất động sản. Trên thực tế, có rất nhiều DABĐS bị các khách hàng kiện ra Toà đề nghị tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữ chỗ, hợp đồng ký quỹ, HĐMBNO HTTTL vô hiệu vì chủ đầu tư chưa đủ điều kiện đưa DABĐS vào kinh doanh. Chủ đầu tư với tư cách là bị đơn và vụ việc đang trong quá trình tố tụng mà thiếu quy định của pháp luật hạn chế quyền chuyển nhượng DABĐS của chủ đầu tư là điều không phù hợp và không đúng với nguyên tắc chung của pháp luật.

3. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về thay đổi chủ thể trong HĐMBNO HTTTL để bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản

(i) Về lợi ích kinh tế, chi phí giao dịch: cần phải có những quy định cụ thể để bảo vệ quyền lợi của người mua BĐS về những chi phí giao dịch liên quan đến chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL. Cụ thể, hiện nay việc chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL phải chịu mức thuế như đối với hợp đồng mua bán nhà ở đã hình thành. Tức là 2% thuế thu nhập (nếu đó là căn nhà thứ hai mà bên chuyển nhượng sở hữu và 0,5% trước bạ sang tên trên giá trị của nhà ở). Cách tính thuế này không hợp lý vì pháp luật đã coi chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL tương tự như HĐMBNO HTTTL giữa các bên mua với nhau, trong khi xét về bản chất như đã phân tích ở mục 1.3 của bài viết này thì chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL chỉ là sự sửa đổi HĐMBNO HTTTL nên chỉ khi nào bên chuyển nhượng có thu được lợi nhuận trên số tiền đã nộp cho chủ đầu tư thì mới tính thuế; tương tự mức 0,5% trước bạ sang tên khi bên chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cũng là không hợp lý.

(ii) Về tính tuân thủ pháp luật và sự an toàn, thuận tiện trong chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL

LKDBĐS 2023 cần bổ sung vào khoản 1 Điều 40 LKDBĐS 2023 quy định về điều kiện chuyển nhượng sự án bất động sản, đó là: Trường hợp chủ đầu tư thế chấp quyền tài sản, quyền đòi nợ từ những hợp đồng liên quan đến DABĐS chuyển nhượng thì phải giải chấp việc thế chấp quyền tài sản/quyền đòi nợ đó, trừ trường hợp có sự đồng ý của bên nhận thế chấp.

LKDBĐS 2023 cần bổ sung quy định về chuyển nhượng hợp đồng đặt cọc mà không cần có sự đồng ý của chủ đầu tư vì về nguyên tắc nó không ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh đang diễn ra của chủ đầu tư, và phù hợp với nguyên lý bảo vệ bên yếu thế là người mua NO HTTTL.

LKDBĐS 2023 cần quy định rõ điều kiện phải có sự đồng ý của khách hàng (tức bên mua) khi chuyển nhượng DABĐS (tức thay đổi bên bán) bởi điều này có ảnh hưởng đến quyền lợi của bên mua. Điểm b khoản 1 Điều 43 LKDBĐS 2023 cần phải quy định chủ đầu tư chuyển nhượng DABĐS phải thông báo bằng văn bản tới từng khách hàng và xin ý kiến chấp thuận của khách hàng; sau đó phải thực hiện việc sửa đổi HĐMBNO HTTTTL với từng khách hàng.

LKDBĐS 2023 cũng cần bổ sung điều kiện DABĐS được chuyển nhượng, đó là ngoài việc không có tranh chấp về quyền sử dụng đất của DABĐS (điểm d, khoản 1 Điều 40) mà còn phải đáp ứng điều kiện: không có bất cứ tranh chấp nào đối với các hợp đồng liên quan đến DABĐS chuyển nhượng. Thực tế cho thấy chủ đầu tư cũ đã nhận tiền chuyển nhượng và rút đi rồi, chủ đầu tư nhận chuyển nhượng không chịu đứng ra giải quyết các tranh chấp với khách hàng, khi đó thì khách hàng chỉ còn cách là khởi kiện chủ đầu tư mới ra toà. Phần lớn đó là các HĐMBNO HTTTTL bị tuyên vô hiệu với lý do khi ký kết HĐMBNO HTTTTL khi chủ đầu tư DABĐS chưa đủ điều kiện bán NO HTTTTL. Sự vô hiệu được xét ở thời điểm ký kết HĐMBNO HTTTTL, trong khi đó chủ đầu tư mới họ chỉ kế thừa những quyền và nghĩa vụ từ thời điểm chuyển nhượng nên phần lớn các Toà án khó quy kết trách nhiệm cho họ nếu không có quy định cụ thể, rõ ràng bởi pháp luật.

LKDBĐS 2023 cần chỉ rõ mối quan hệ giữa HĐMBNO HTTTTL với chuyển nhượng HĐMBNO HTTTTL, trong khi xếp chuyển nhượng HĐMBNO HTTTTL trong mục 2 thuộc nhóm hợp đồng kinh doanh bất động sản. HĐMBNO HTTTTL là HĐKDBĐS nhưng chuyển nhượng HĐMBNO HTTTTL chỉ là sự kiện pháp lý làm thay đổi một bên chủ thể, nên nó chỉ là sự sửa đổi của HĐMBNO HTTTTL. Từ đó có thể nhận thức rằng: hình thức của việc sửa đổi HĐMBNO HTTTTL cần tuân thủ hình thức ban đầu của HĐMBNO HTTTTL; hay nói cách khác hình thức của chuyển nhượng HĐMBNO HTTTTL theo Luật KDBĐS 2023 không bắt buộc phải công chứng, chứng thực theo như quy định của Luật Nhà ở năm 2014³¹. Mặc dù khoản 5 Điều 44 LKDBĐS 2023 không quy định chuyển nhượng HĐMBNO HTTTTL là đối tượng phải công chứng (chỉ có HĐMB, HĐ thuê mua nhà ở mà các bên là cá nhân thì mới phải công chứng) nhưng trong Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật KDBĐS 2023 tại điểm b, khoản 2 Điều 13 có quy định loại hợp đồng này cần phải được công chứng. Với quy định gộp tất cả các trường hợp như Điều 3 NĐ 96/2024/NĐ-CP thì vô hình chung đã trái với quy định tại khoản 5 Điều 44 LKDBĐS 2023. Theo chúng tôi, NĐ 96/2024/NĐ-CP cần chỉ rõ: (i) nếu nhà ở là đối tượng của HĐMBNO HTTTTL đã bàn giao (tức đã nghiệm thu để đưa vào sử dụng theo khoản 4 Điều 37 và khoản 23 Điều 2 Luật Nhà ở 2024) thì đã là nhà ở có sẵn³²; vậy khi người mua F1 chuyển cho người mua F2 thì là bản chất của HĐMB nhà ở giữa các cá nhân với nhau nên cần có công chứng,

³¹ Tác giả Trần Linh Huân, Lê Thị Châu Giang (2024) đề xuất kiến nghị LKDBĐS 2023 cần tuyên ngôn rõ ràng HĐMBNO HTTTTL cần phải được công chứng, chứng thực chứ không để cho các bên lựa chọn (vì thường chủ đầu tư sẽ không lựa chọn thủ tục công chứng, chứng thực vì mất thời gian, tăng chi phí và sự phức tạp của hồ sơ dự án).

³² Trong điểm b khoản 2 Điều 13 NĐ 96/2024/NĐ-CP có hướng dẫn hồ sơ chuyển nhượng bao gồm cả biên bản bàn giao nhà ở công trình

tuy nhiên vì chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên hình thức thực hiện sẽ là chuyển nhượng HĐMBNO HTTTL; (ii) nếu nhà ở là đối tượng của HĐMBNO HTTTL chưa bàn giao thì chỉ là sự thay đổi chủ thể của HĐMBNO HTTTL nên không cần công chứng nếu hợp đồng đã ký với chủ đầu tư dự án không công chứng.

Kết luận

Trong bối cảnh hiện tại, các văn bản pháp luật quan trọng được ban hành như Luật Nhà ở 2023, Luật KDBĐS 2023, Luật Đất đai 2024 đã có những ảnh hưởng lớn đến quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong các giao dịch có đối tượng là bất động sản. Việc nghiên cứu các văn bản này liên quan đến thay đổi một bên chủ thể trong HĐMBNO HTTTL có mục đích làm rõ nội dung của quy định, chỉ ra bất cập của những quy định, để từ đó xây dựng các giải pháp hoàn thiện pháp luật trên cơ sở bảo vệ bên mua bất động sản, vốn là bên yếu thế trong các giao dịch trên. Hệ quả của thay đổi chủ thể trong HĐMBNO HTTTL dẫn đến việc giải quyết tổng thể mối quan hệ giữa chủ đầu tư và khách hàng với các chủ thể khác có liên quan như bên nhận bảo đảm (bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh, bên nhận đặt cọc), các chủ thể mới thay thế bên bán và bên mua trên cơ sở giao dịch trụ cột giữa khách hàng với chủ đầu tư.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bộ Quy Tắc Liên Bang Hoa Kỳ. Nguồn: <http://www.ecfr.gov/cgi-bin/text-idx?SID&node=pt24.2.401&rgn=div5>. Truy cập ngày 20/7/2024*
- Đỗ Xuân Trọng (2019). Chuyển nhượng DABĐS đầu tư kinh doanh BĐS những bất cập từ Luật Kinh doanh bất động sản 2014. *Tạp chí Công Thương*, truy xuất từ <https://tapchicongthuong.vn/chuyen-nhuong-du-an-dau-tu-kinh-doanh-bat-dong-san-nhung-bat-cap-tu-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-2014-64929.htm>.
- Luật Bất động sản Ấn Độ năm 2016. Truy xuất từ: <http://www.aaptaxlaw.com/real-estate-act-2016/section-15-real-estate-act-2016-obligations-of-promoter-in-case-of-transfer-of-a-real-estate-project-to-a-third-party-section-15-the-real-estate-regulation-and-development-act-2016.html>.*
- Nguyễn Minh Oanh (2018). Bình luận Luật Nhà ở năm 2014, NXB Lao động, tr.424
- Quách Minh Trí, Trần Minh Pháp. (2019). Hoàn thiện quy định pháp luật về chuyển nhượng dự án bất động sản, truy xuất từ: <https://phaply.net.vn/hoan-thien-quy-dinh-phap-luat-ve-chuyen-nhuong-du-an-bat-dong-san-a257228.html>.
- Trần Linh Huân, Lê Thị Châu Giang. (2024). Thực trạng pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản và một số kiến nghị hoàn thiện. *Tạp chí Pháp luật và thực tiễn*, số 58/2024, tr.59
- Võ Trung Tín, Trương Văn Quyền (2021). Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án bất động sản. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, số 03+04 T2/2021, tr.92

BẢO VỆ QUYỀN LỢI NGƯỜI MUA NHÀ TRONG TRƯỜNG HỢP CHỦ ĐẦU TƯ THẾ CHẤP DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN TỪ THỰC TIỄN TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Hoàng Thị Biên*

TÓM TẮT

Thế chấp dự án bất động sản tại các tổ chức tín dụng là quyền của chủ đầu tư nhằm để huy động vốn trong quá trình phát triển nhà ở. Mặc dù pháp luật đã có những quy định nhằm mục đích bảo vệ quyền lợi của người mua nhà nhưng trong thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian qua có những bất cập nhất định. Trong bài viết này, tác giả đi vào tìm hiểu một số quy định của pháp luật về mua bán nhà ở trong dự án thế chấp và những rủi ro của người dân khi mua nhà trong các dự án đang thế chấp, từ đó đề xuất một số biện pháp bảo vệ người mua nhà trong các dự án đang thế chấp tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ khóa: Bảo vệ; dự án nhà ở; người mua nhà; thế chấp.

ABSTRACT

Mortgage of real estate projects at credit institutions is the investor's right in borrowing money for housing development process. Although the legal provisions provide to protect the housing buyers's right, there are some shortcomings in recent times in Ho Chi Minh city. Within this article, the authors explore some regulations on buying and selling house in mortgage projects; the risks of housing buyers in mortgaged projects, thereby proposing some measures to protect housing buyers in mortgaged projects in Ho Chi Minh City.

Keywords: Protect; housing projects; home buyers; mortgage.

Đặt vấn đề

Thành phố Hồ Chí Minh là địa phương có mật độ dân số cao nhất cả nước 4.481 người/km² với diện tích hơn 2095 km²; dân số 938972 người (“Dân số Thành phố Hồ Chí Minh”, 2024) vì vậy nhu cầu mua nhà ở để ổn định cuộc sống của người dân là rất lớn. Với hình thức mua nhà qua các dự án nhà ở hình thành trong tương lai (HTTTL), người dân có thể mua được nhà thông qua trả chậm, trả dần với giá thấp, có thể tham gia ngay từ đầu quá trình xây dựng nhà ở, đối với chủ đầu tư có thể huy động vốn từ phía khách hàng

* Thạc sĩ, Khoa Luật – Trường Đại học Lao động – Xã hội (Cơ sở 2). Email: Bienht@ldxh.edu.vn; SĐT: 0977 958 788.

và để có vốn hoàn thành dự án chủ đầu tư có thể thế chấp chính dự án đó tại các tổ chức tín dụng. Trong điều kiện như vậy, người mua nhà có thể rơi vào những bất lợi nhất định. Nhằm bảo vệ người mua nhà ở trong dự án thế chấp, thời gian qua nhà nước đã ban hành nhiều quy định về điều kiện giao dịch mua bán nhà ở HTTTTL, quy định về trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư với khách hàng và những quy định xử lý nếu có vi phạm nhưng trong thực tế áp dụng có nhiều điểm hạn chế, điều này dẫn đến những hệ lụy nhất định và thiệt hại đối với người mua nhà. Vì vậy, việc đánh giá một số quy định về bảo vệ người mua nhà ở trong các dự án xây dựng nhà ở đang thế chấp, thực tiễn áp dụng ở Thành phố Hồ Chí Minh để góp phần hoàn thiện pháp luật về lĩnh vực này là rất cần thiết.

1. Khái quát các quy định của pháp luật về mua bán nhà ở trong dự án thế chấp

Theo quy định tại khoản 1 Điều 317 Bộ luật Dân sự năm 2015, thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp). Tài sản dùng để thế chấp rất đa dạng, có thể là động sản hoặc bất động sản. Nhà ở HTTTTL được giải thích tại khoản 19 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014 là những nhà ở hiện nay đang trong quá trình được đầu tư xây dựng và vẫn chưa được nghiệm thu để đưa vào sử dụng.

Việc thế chấp dự án nhà ở của chủ đầu tư được quy định tại Điều 147 Luật Nhà ở năm 2014, cụ thể: “Trường hợp các chủ đầu tư các dự án xây dựng nhà ở sẽ được quyền thế chấp dự án hoặc thế chấp nhà ở xây dựng trong dự án tại các tổ chức tín dụng hiện đang hoạt động tại Việt Nam để thực hiện việc vay vốn cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở đó”. Như vậy, trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, việc chủ đầu tư thế chấp dự án, nhà ở, công trình để vay vốn tín dụng ngân hàng phát triển dự án và hoàn thành công trình nhà ở, sau đó thực hiện giải chấp cũng là việc bình thường, đó là quyền của chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở và được pháp luật cho phép.

Liên quan đến tài sản thế chấp tại các tổ chức tín dụng, thông thường, tài sản đang thế chấp tại các tổ chức tín dụng thì không thể thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng vì tài sản thế chấp đang thuộc quyền sở hữu của các tổ chức tín dụng khi chưa tiến hành thủ tục giải chấp. Tuy nhiên hiện nay pháp luật đã có quy định mở hơn và thuận lợi hơn cho các chủ đầu tư về vấn đề này, cụ thể quy định tại khoản 1 Điều 147 Luật Nhà ở năm 2014 và theo điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP: “Trường hợp chủ đầu tư có thế chấp dự án đầu tư xây dựng hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải gửi kèm theo giấy tờ chứng minh đã giải chấp hoặc biên bản thống nhất của bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó; trường hợp không có thế chấp dự án hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải ghi rõ cam kết chịu trách nhiệm trong văn bản gửi Sở Xây dựng”. Theo quy định này thì chủ đầu tư dự án đã thế chấp vẫn được quyền bán, chuyển nhượng, cho thuê nhà ở của dự án trong hai trường hợp sau:

Thứ nhất, chủ đầu tư đã giải chấp trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán với khách hàng theo quy định được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, cụ thể là Sở Xây dựng nơi có nhà ở.

Thứ hai, trường hợp chưa giải chấp, chủ đầu tư được mở bán khi có sự thống nhất thông qua biên bản chấp thuận của khách hàng và tổ chức tín dụng nơi chủ đầu tư đang thế chấp. Có nghĩa là chủ đầu tư cần thông tin đầy đủ với người mua về việc dự án đang bị thế chấp tại tổ chức tín dụng và được sự đồng ý của cả hai đối tượng này về việc mở bán.

Như vậy, có thể thấy pháp luật nhà ở dù thừa nhận quyền thế chấp dự án của chủ đầu tư bất động sản nhưng cũng ràng buộc điều kiện thế chấp, điều kiện bán nhà ở khi thế chấp để cố gắng bảo vệ quyền lợi của người mua nhà.

2. Những rủi ro từ người mua nhà ở trong các dự án thế chấp từ thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh

Theo Báo cáo kết quả giám sát công tác cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho thấy, hiện trên địa bàn thành phố có 60 dự án nhà ở mà chủ đầu tư thế chấp ngân hàng và chưa xoá chấp nên chưa được cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà. Qua rà soát, nhiều dự án đăng ký thế chấp với thời gian dài nhưng chưa thực hiện thủ tục xoá đăng ký thế chấp, làm ảnh hưởng đến việc người mua nhà không được cấp giấy chứng nhận. Trong đó có 41/60 dự án chủ đầu tư thế chấp từ năm 2016 đến 2023, một số dự án đã đưa vào sử dụng và bàn giao cho người mua nhà (Bích Trần, 2023). Đây là thực tiễn đáng lo ngại vì các quy định của pháp luật không được triển khai đúng trong thực tế trên địa bàn dẫn đến quyền lợi của người mua nhà gặp nhiều bất lợi.

Một số trường hợp chưa thực hiện đúng thuộc về trách nhiệm của chủ đầu tư các dự án có thể nhận thấy như: Thứ nhất, chủ đầu tư chưa giải chấp nhưng đã mở bán cho khách hàng. Đặc biệt đối với các dự án đang bắt đầu xây dựng, chủ đầu tư chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại mang dự án đi thế chấp ngân hàng dưới hình thức thế chấp quyền thực hiện dự án. Điều này thường xảy ra với những dự án dưới hình thức liên danh, đồng chủ đầu tư triển khai dự án. Trong khi đó, chủ đất do không có nguồn vốn sẽ góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, bên còn lại sẽ tiến hành thế chấp quyền triển khai dự án để huy động vốn; Thứ hai, hiện có không ít chủ đầu tư vừa thế chấp đất nền, vừa thế chấp các căn hộ trong tương lai. Các căn hộ này sẽ được xoá thế chấp khi đến tay chủ mới, tuy nhiên, quyền sử dụng đất xây dựng chung cư vẫn còn thế chấp tại tổ chức tín dụng. Trường hợp chủ đầu tư không có khả năng thanh toán nợ, quyền và lợi ích của người mua trong căn hộ sẽ bị ảnh hưởng. Hệ lụy rõ ràng nhất là người mua bị chậm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài

sản gắn liền với đất; Thứ ba, nhiều chủ đầu tư cố tình sai phạm khi che dấu thông tin dự án đang bị thế chấp với khách hàng, chỉ đưa ra những văn bản pháp lý chung chung, không cho khách hàng biết tình trạng pháp lý của bất động sản. Mặc dù theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 6/1/2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản thì đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản thì phải công khai trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, tại trụ sở Ban Quản lý dự án, tại sàn giao dịch bất động sản... thông tin về việc thế chấp nhà, công trình xây dựng, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh nhưng trên thực tế nhiều chủ đầu tư vẫn cố tình vi phạm, không công bố một cách rõ ràng về tình trạng dự án đang bị thế chấp mà đã mở bán cho người dân. Người dân do không có đủ thông tin nên vẫn yên tâm ký kết hợp đồng và đến lúc phát hiện thì mọi chuyện đã rồi.

Tìm hiểu nguyên nhân dẫn đến tình trạng này, có thể nhận thấy một số nguyên nhân sau:

Trước hết, chủ đầu tư huy động vốn đồng thời của tổ chức tín dụng và khách hàng nhưng lại không sử dụng nguồn vốn đúng mục đích mà đầu tư dàn trải sang lĩnh vực khác hoặc lừa đảo chiếm dụng nguồn vốn của khách hàng khiến dự án không thể hoàn thành đúng tiến độ. Ví dụ: dự án Dream Home Reverside được chủ đầu tư Nhà Mơ và DKRS giới thiệu ra thị trường từ cuối năm 2017 và tiến hành ký hợp đồng đặt cọc mua căn hộ với khách hàng ngay sau đó. Ngay từ năm 2018, chủ đầu tư Nhà Mơ đã “tự ý” ký hợp đồng đặt cọc với khách hàng ngay trên khu đất không thuộc quyền sở hữu mình, ước tính số tiền chủ đầu tư Nhà Mơ “chiếm dụng” của khách hàng từ hợp đồng đặt cọc lên đến vài trăm tỷ đồng. Nhưng đến nay dự án vẫn chưa được xây dựng hoàn thiện (Tô Thị phương Dung, 2021).

Hơn thế, chủ đầu tư huy động vốn của tổ chức tín dụng và khách hàng nhưng không có khả năng thanh toán khoản nợ cho ngân hàng do đó khi hoàn thành dự án khiến cho một tài sản tồn tại hai chủ thể có quyền: Quyền xử lý tài sản của ngân hàng khi nợ quá hạn và quyền sở hữu tài sản của khách hàng khi đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính. Rõ ràng, trong trường hợp này chủ đầu tư đã đẩy khách hàng vào tình trạng tranh chấp tài sản, mặc cho khách hàng đã thanh toán đầy đủ giá trị tài sản của mình. Tình trạng này cũng đã diễn ra ở một số dự án ở Thành phố Hồ Chí Minh như điển hình như chung cư Khang Gia Tân Hương, quận Tân Phú đã bị ngân hàng Nam Á thông báo thu giữ và xử lý tài sản của chủ đầu tư là công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc Khang Gia do đã thế chấp dự án tại ngân hàng này (Nhân Sơn, 2019).

Về phía khách hàng: Với mong muốn có một ngôi nhà để an cư lập nghiệp, người mua đã không ngần ngại bỏ ra số tiền lớn để mua nhà trong dự án của các chủ đầu tư bất động sản trong khi chưa tìm hiểu kỹ về nguồn lực tài chính của chủ đầu tư, những dự án trong thời gian gần đây của chủ đầu tư có bàn giao nhà cho người mua đúng thời hạn hay không. Một điểm rất dễ nhận thấy đó là người mua là bên yếu thế khi không nắm hết các

quy định của pháp luật về giao dịch mua bán nhà ở trong các dự án, khó tiếp cận được thông tin về dự án một cách đầy đủ và chính xác, hợp đồng được đưa ra khi ký kết chủ yếu là hợp đồng theo mẫu đã được chủ đầu tư đã soạn sẵn nên có thể có sự không cân xứng về quyền lợi giữa chủ đầu tư và khách hàng (Ninh Thị Hiền, Ngô Gia Hoàng, 2021).

Về phía tổ chức tín dụng nhận thế chấp: Việc thực hiện đầy đủ trách nhiệm, quản lý chặt chẽ là trách nhiệm của bên nhận thế chấp nhưng cũng có chi nhánh ngân hàng buông lỏng quản lý, thậm chí dễ dãi, dẫn đến chủ đầu tư sử dụng vốn vay sai mục đích. Do vậy, các ngân hàng thương mại cần thực hiện đầy đủ trách nhiệm và có biện pháp giám sát việc chủ đầu tư sử dụng vốn vay tín dụng đúng mục đích, giám sát chặt chẽ tài sản thế chấp hình thành trong tương lai để bảo đảm thu hồi vốn vay.

Như vậy, việc chủ đầu tư thế chấp dự án là phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Đây là một kênh huy động vốn hiệu quả của các chủ đầu tư dự án bất động sản có thể phát triển dự án, phát triển sản phẩm cho thị trường bất động sản. Trong trường hợp chủ đầu tư thực hiện theo đúng nghĩa vụ theo cam kết và quy định pháp luật hiện hành trong việc thế chấp, giải chấp hoặc thanh toán cho bên nhận thế chấp dự án thì quyền lợi của khách hàng đương nhiên cũng được đảm bảo. Tuy nhiên, nếu chủ đầu tư không thực hiện đúng nghĩa vụ cho bên nhận thế chấp dự án thì có thể dẫn đến một số hậu quả như sau:

Thứ nhất, hợp đồng mua bán giữa người mua nhà ở HTTTL tại các dự án mà chủ đầu tư chưa hoàn thành nghĩa vụ đối với ngân hàng, chưa giải chấp thì có thể bị vô hiệu khi có tranh chấp xảy ra. Rơi vào trường hợp này thì người mua nhà được quyền lấy lại tiền, người bán lấy lại nhà. Nếu trong hợp đồng, người mua nhà không quy định các điều khoản về việc phạt vi phạm hay về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng khi phía chủ đầu tư không giải chấp khoản vay, bàn giao nhà đúng hạn hay không làm được thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo đúng thỏa thuận ban đầu thì người mua nhà sẽ không được bồi thường cũng như không được đơn phương chấm dứt hợp đồng để lấy lại được khoản tiền, không thể thực hiện được việc vay vốn, thế chấp căn nhà và cũng không chuyển nhượng được cho người khác hoặc chỉ chuyển nhượng lại được cho chủ đầu tư dẫn đến quyền và lợi ích bị ảnh hưởng. Trường hợp này, người mua vừa tốn tiền vừa tốn thời gian mà không đem lại kết quả gì.

Thứ hai, trường hợp chủ đầu tư chậm tiến độ bàn giao nhà: Đây là trường hợp chủ đầu tư bàn giao nhà chậm so với thỏa thuận ban đầu của các bên. Khách hàng có thể đã thanh toán xong nghĩa vụ tài chính của mình cho chủ đầu tư, nhưng chủ đầu tư đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình, gây hoang mang và bức xúc cho người mua.

Thứ ba, chủ đầu tư đã bàn giao nhà cho người mua và người mua đã ở được một thời gian nhưng chưa nhận được “sổ hồng” vì chủ đầu tư đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các ngân hàng. Có thể nói đây là trường hợp phổ biến diễn

ra trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh thời gian qua khiến người dân rất bức xúc khi chưa được giải quyết cấp giấy chứng nhận vì chủ đầu tư chưa thực hiện xoá chấp. Đối với trường hợp này, người mua nhà bị hạn chế về quyền lợi vì chỉ có thể ở và không thể thực hiện bất cứ giao dịch gì với căn nhà mình đã mua.

3. Một số biện pháp bảo vệ người mua nhà trong các dự án thế chấp tại Thành phố Hồ Chí Minh

Thứ nhất, công khai thông tin các dự án đang thế chấp: Trách nhiệm công bố thông tin theo về dự án bị thế chấp trước hết thuộc về chủ đầu tư dự án, tuy nhiên nhiều chủ đầu tư vẫn cố tình sai phạm. Mặc dù đã có chế tài áp dụng cho các hành vi vi phạm về nghĩa vụ cung cấp thông tin nhưng chưa đủ tính răn đe, tại Nghị định số 16/2022/NĐ-CP, hành vi không công khai, công khai không đầy đủ hoặc không đúng các nội dung về dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định có thể bị phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng. Có thể nói đối với quy mô của dự án nhà ở hàng trăm tỉ đồng thì việc quy định phạt như trên là quá thấp, nhiều chủ đầu tư có thể lợi dụng, chấp nhận vi phạm và nộp phạt.

Trách nhiệm công bố thông tin và kiểm soát các dự án nhà đang thế chấp còn thuộc về Sở xây dựng, tại điểm b, khoản 2, Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định 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. Trong thực tiễn thời gian qua ở Thành phố Hồ Chí Minh, việc công bố các dự án đang thế chấp tại ngân hàng đã được công bố cho người dân, cụ thể năm 2016 thành phố đã công bố 70 dự án đang thế chấp tại các tổ chức tín dụng, đây cũng là lần đầu tiên Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện công tác này. Năm 2022, trong báo cáo kết quả giám sát công tác cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho thấy, trên địa bàn có 60 dự án nhà ở chủ đầu tư thế chấp ngân hàng (Đình Sơn, 2023). Điều này đã giúp người dân có ý định mua nhà cập nhật tình hình các dự án để có quyết định đúng đắn nhất nhưng thiết nghĩ công tác này nên thường xuyên và phổ biến để người dân dễ tiếp cận hơn nữa thông qua kênh truy cập điện tử thay vì phải đợi cơ quan có thẩm quyền ra thông báo cụ thể.

Thứ hai, trách nhiệm về phía người mua nhà: Người mua nên dành thời gian tìm hiểu kỹ thông tin của chủ đầu tư, uy tín của chủ đầu tư trên thị trường bất động sản và khả năng thanh khoản của các chủ đầu tư với các tổ chức tín dụng. Theo những quy định của pháp luật nhà ở đã được phân tích tại phần 2.1 thì các thông tin này sẽ được thể hiện rõ trong thông báo về nhà ở đủ điều kiện bán theo thông báo của Sở Xây dựng cho nên trước khi ký hợp đồng mua bán người mua nhà trong dự án cần yêu cầu chủ đầu tư cung cấp văn bản đã giải chấp căn hộ dự định mua, bên cạnh đó, thông thường, tổ chức tín dụng nhận thế chấp dự án khi chấp thuận cho chủ đầu tư bán dự án sẽ ràng buộc điều khoản là khách hàng phải thanh toán vào tài khoản của chủ đầu tư mở tại tổ chức tín dụng

đó (để quản lý dòng tiền, thu hồi nợ...). Do đó, đây cũng là một điều khách hàng cần lưu tâm khi mua dự án đang được thế chấp để bảo vệ quyền lợi của mình.

Thứ ba, trách nhiệm giám sát sử dụng vốn vay đúng mục đích của chủ đầu tư từ phía tổ chức tín dụng nhận thế chấp: Tổ chức tín dụng nhận thế chấp dự án cũng buộc phải giám sát tiến độ thi công xây dựng dự án, bám sát việc thu tiền của khách hàng... trong trường hợp tổ chức tín dụng có uy tín nhận thế chấp dự án cũng đồng nghĩa với việc có thêm kênh giám sát chủ đầu tư trong việc xây dựng dự án nhằm đảm bảo khách hàng là chủ đầu tư sử dụng vốn vay đúng mục đích và đảm bảo khả năng thu hồi vốn của ngân hàng. Do vậy, pháp luật cần phải bổ sung các quy định về nâng cao trách nhiệm của ngân hàng trong việc quản lý tài sản thế chấp nếu nguồn vốn huy động không được giám sát chặt chẽ, chủ đầu tư có thể sử dụng sai mục đích, mang tiền đầu tư cùng lúc nhiều dự án dẫn đến nguy cơ chủ đầu tư mất khả năng thanh toán, không thể hoàn thành dự án và bàn giao nhà ở cho khách hàng. Lúc này, không chỉ người mua nhà mà quyền lợi của ngân hàng nhận thế chấp cũng bị ảnh hưởng. Vì vậy, khi đã nhận thế chấp dự án nhà ở, Ngân hàng phải chịu trách nhiệm quản lý, giám sát tài sản thế chấp.

Kết luận

Từ những thực tiễn về giao dịch mua bán nhà ở HTTTTL tại các dự án chủ đầu tư thế chấp trong thời gian qua tại Thành phố Hồ Chí Minh có thể nhận thấy còn có nhiều chủ đầu tư sai phạm trong việc mở bán nhà ở khi chưa giải chấp hoặc cố ý che giấu thông tin đối với khách hàng, việc này dẫn đến những bất lợi đáng tiếc cho khách hàng. Những sai phạm này một phần nguyên nhân cũng do những quy định của pháp luật còn chưa chặt chẽ trong quá trình áp dụng thực tiễn và các biện pháp chế tài còn nhẹ. Trong những năm qua nhà nước đã luôn cập nhật ban hành các văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh về vấn đề này, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Luật Đất đai 2024 đã được thông qua và chuẩn bị có hiệu lực, hy vọng trong thời gian sắp tới người mua nhà trong các dự án nhà ở sẽ được bảo vệ quyền lợi một cách tốt nhất./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Chính phủ. (2015). Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở 2014
- Bích, T. (2023). Thành phố Hồ Chí Minh đang có 60 dự án thế chấp ngân hàng khiến người dân không được cấp sổ hồng. *Báo Phụ nữ Online*. Truy xuất từ <https://www.phunuonline.com.vn/tphcm-co-60-du-an-dang-cam-ngan-hang-khien-nguoi-dan-khong-duoc-cap-giay-hong-a1495711.html>
- Dân số Thành phố Hồ Chí Minh. (2024). Truy xuất từ <https://danso.info/dan-so-tp-ho-chi-minh/>

- Dung, T.T.P. (2021). *Sai phạm khi các doanh nghiệp kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai*. Truy xuất từ <https://luatminhkhue.vn/sai-pham-khi-cac-doanh-nghiep-kinh-doanh-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai.aspx>
- Hiền, N.T. và Hoàng, N.G. (2024). Bàn về hình thức và nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. *Tạp chí Dân chủ và pháp luật*. Truy xuất từ <https://tcdcpl.moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/phap-luat-kinh-te.aspx?ItemID=392>
- Sơn, Đ. (2023). Sổ hồng 60 dự án bị chủ đầu tư thế chấp ngân hàng. *Báo Thanh niên Online*. Truy xuất từ <https://thanhnien.vn/so-hong-60-du-an-bi-chu-dau-tu-the-chap-ngan-hang-185230708141212738.htm>
- Sơn, N. (2019). Hàng trăm cư dân hoang mang vì chung cư Khang Gia bị ngân hàng siết nợ. *Báo Công an nhân dân online*. Truy xuất từ <https://cand.com.vn/Ban-doc-cand/Hang-tram-cu-dan-hoang-mang-vi-chung-cu-Khang-Gia-bi-ngan-hang-siet-no-i512812>

BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ BIỆN PHÁP BẢO LÃNH TRONG HỢP ĐỒNG MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN THUỘC DỰ ÁN TỪ THỰC TIỄN TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Tấn Hoàng Hải*

Trần Bảo Khanh**

TÓM TẮT

Bài viết trình bày thực trạng quy định về bảo lãnh trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, trên cơ sở đó kiến nghị mở rộng phạm vi bảo lãnh đối với các loại hình bất động sản khác như condotel, officetel, shophouse... cũng như đề xuất hoàn thiện các quy định về chủ thể bảo lãnh; thời điểm ký kết hợp đồng bảo lãnh; hậu quả pháp lý khi không ký kết hợp đồng bảo lãnh trong mua bán bất động sản.

Từ khóa: bảo lãnh; mua bán bất động sản, bảo vệ người mua bất động sản, Thành phố Hồ Chí Minh

ABSTRACT

The article presents the current status of regulations on guarantees in the purchase and sale of future housing, on that basis, it recommends expanding the scope of guarantees to other types of real estate such as condotel, officetel, shophouse, etc. as well as proposing to improve regulations on the subject of guarantee; time of signing the guarantee contract; legal consequences of not signing the guarantee contract in real estate purchase and sale.

Keywords: guarantee; real estate purchase and sale, protection of real estate buyers, Ho Chi Minh City.

1. Tổng quan về sự cần thiết của quy định về biện pháp bảo lãnh trong hợp đồng mua bán bất động sản

Thị trường bất động sản đóng vai trò trọng yếu trong tiến trình phát triển môi trường đầu tư, kinh tế trên quy mô vùng, ngành, quốc gia. Đầu tư kinh doanh bất động sản (KDBĐS) là một phương pháp luân chuyển nguồn vốn trong xã hội, một hình thức đầu tư lâu dài. Khả năng giao kết và huy động vốn, sử dụng vốn của thị trường bất động sản có

* Thạc sĩ, Giảng viên, Khoa Luật Dân sự, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh. Email: nthai@hcmulaw.edu.vn; SĐT: 0393921873.

** Cử nhân, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh. Email: tbkhanh01@gmail.com.

ý nghĩa quan trọng và đóng vai trò thiết thực nhất cho sự tăng trưởng kinh tế của Việt Nam hiện tại và tương lai (Doãn, 2010). Do đó, để đảm bảo quan hệ giữa các bên trong thị trường bất động sản được ổn định, cần thiết phải có khung hàng lang pháp lý chặt chẽ và các biện pháp pháp lý hiệu quả. Bảo lãnh trong hoạt động KDBĐS được xây dựng trên cơ sở là biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự quy định của pháp luật dân sự, nghĩa vụ được bảo lãnh trong trường hợp này là nghĩa vụ hoàn trả “số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng” theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà được ký kết giữa hai bên (Lê T. H., 2021). Đây là một hợp đồng giữa hai bên, một bên là người phát hành bảo lãnh, gọi là người bảo lãnh, thông thường là một ngân hàng và một bên là người thụ hưởng bảo lãnh. Trong đó bên bảo lãnh cam kết sẽ bồi hoàn một khoản tiền cho người thụ hưởng trong trường hợp người được bảo lãnh vi phạm nghĩa vụ của họ được quy định trong bảo lãnh (Lê N. , 1997).

Tại thời điểm Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (Luật KDBĐS) năm 2023 trong quá trình góp ý, sửa đổi có quan điểm cho rằng cần bổ quy định về bảo lãnh trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (HTTTL). Bởi lẽ, quy định bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở HTTTL làm tăng giá thành, làm tăng giá bán nhà ở mà người mua nhà phải gánh chịu khi mua nhà. Đồng thời, “phí bảo lãnh ngân hàng” được chủ đầu tư trả trước cho ngân hàng nhưng được chủ đầu tư tính vào giá thành làm tăng giá bán nhà ở mà cuối cùng thì người mua nhà phải gánh chịu “phí bảo lãnh ngân hàng” này, bằng khoảng 2% giá bán nhà” (Phan N. , 2023). Mặc dù vậy, quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở HTTTL vẫn được duy trì trong quy định của Luật KDBĐS năm 2023. Có lẽ, sự cần thiết cần phải có bảo lãnh xuất phát từ đặc tính cơ bản của quan hệ mua bán nhà ở HTTTL là tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà ở chưa hình thành, bên mua lúc này vì thế chưa được nhận bàn giao nhà ở. Rủi ro của người mua nhà là khả năng hoàn trả lại số tiền ứng trước từ chủ đầu tư gần như không thể vì các chủ đầu tư dường như đã lâm vào tình trạng mất khả năng thanh toán, nếu còn khả năng thanh toán thì việc giải quyết tranh chấp cũng không mang lại hiệu quả cao do liên quan đến quá trình tố tụng, thi hành bản án mất rất nhiều thời gian. Do đó, pháp luật phải có biện pháp để bảo vệ quyền lợi của người mua nhà (Phan V. C., 2020). Mặt khác, các quốc gia trên Thế giới quy định về bảo lãnh của ngân hàng đối với việc bán nhà HTTTL được thực thi phù hợp với thực tế (Castro, n.d.).

Thực tiễn tại TP. Hồ Chí Minh những năm qua cho thấy việc chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại chậm bàn giao căn hộ cho khách hàng diễn ra khá phổ biến. Điều này gây ảnh hưởng không ít đến quyền lợi của người mua bất động sản (“BĐS”). Chẳng hạn, người dân mua nhà tại dự án Chung cư Aurora (Quận 8, TP. Hồ Chí Minh) phản ánh về việc chủ đầu tư nhiều lần ngưng thi công, chậm tiến độ bàn giao nhà khiến họ rơi vào cảnh khó khăn, ảnh hưởng đến công ăn việc làm hàng ngày. Khách hàng cho biết đã mua căn hộ tại dự án này đã ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư và đã hoàn thành việc đóng tiền đến 70% giá trị căn hộ (Anh Hào, 2024); hay trong dự án The Water Bay tại Quận 2,

TP. Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 là chủ đầu tư. Dự án này đang bị tạm ngưng nhiều năm qua, hàng ngàn khách hàng mua nhà tại đây dù đã đóng trên 30% giá trị sản phẩm nhà chung cư nhưng vẫn chưa biết tới ngày nào mình nhận được nhà ở (Gia, 2023)... Bên cạnh đó, thực tiễn giải quyết tranh chấp tại các Tòa án ở TP. Hồ Chí Minh cũng không hiếm gặp trường hợp tranh chấp về chậm bàn giao căn hộ nói chung (Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai, 2020) (Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, 2020) (Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, 2021)... Trước thực tiễn nêu trên việc quy định về bảo lãnh trong KDBĐS là hoàn toàn cần thiết. Đồng thời, xây dựng và hoàn thiện các quy định này cũng cần được chặt chẽ, gắn liền với việc bảo vệ quyền lợi của khách hàng mới có thể phát huy được tối đa hiệu quả của quy định này trên thực tế.

2. Thực trạng pháp luật về biện pháp bảo lãnh trong hợp đồng mua bán bất động sản và đề xuất nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản

2.1. Chủ thể và phạm vi trong quan hệ bảo lãnh mua bán bất động sản

Thứ nhất, bên bảo lãnh trong hợp đồng bảo lãnh mua bán bất động sản

Trong quan hệ bảo lãnh mua bán BĐS nói chung và mua bán nhà ở thương mại trong các dự án đầu tư bao gồm ba bên: (i) Bên bảo lãnh; (ii) Bên nhận bảo lãnh; (iii) Bên được bảo lãnh. Theo quy định tại Điều 56 Luật KDBĐS năm 2014 bên bảo lãnh được xác định chỉ bao gồm ngân hàng thương mại³³. Đến Luật KDBĐS năm 2023 tại Điều 26 quy định bên bảo lãnh gồm ngân hàng thương mại trong nước, *chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam*. Đối sánh giữa hai quy định này cho thấy điểm tiến bộ của Luật KDBĐS năm 2023 khi bổ sung thêm chủ thể có quyền bảo lãnh trong hoạt động KDBĐS HTTTL là chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Việc mở rộng chủ thể được bảo lãnh nhà ở HTTTL, cho phép chi nhánh ngân hàng nước ngoài được thực hiện bảo lãnh là phù hợp với nghiệp vụ của chi nhánh ngân hàng nước ngoài, đồng thời, góp phần tăng cường nguồn lực thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và có lợi cho sự phát triển bền vững của thị trường BĐS (Thanh, 2015). Tuy nhiên, khác với Luật KDBĐS năm 2014 Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh trong KDBĐS HTTTL thì Luật KDBĐS, không còn duy trì quy định về điều kiện đối với ngân hàng thương mại trong nước và chi nhánh ngân hàng nước ngoài được phép bảo lãnh nhà ở HTTTL. Với quy định này chỉ hoạt động với tư cách pháp lý là ngân hàng thương mại trong nước và chi nhánh ngân hàng nước ngoài có

³³ Điều 13 Thông tư 11/2022/TT-NHNN ngày 30/9/2022 quy định về bảo lãnh ngân hàng: “1. Ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai khi: a) Trong giấy phép thành lập và hoạt động hoặc tại văn bản sửa đổi, bổ sung giấy phép thành lập và hoạt động của ngân hàng thương mại có quy định nội dung hoạt động bảo lãnh ngân hàng; b) Không bị cấm, hạn chế, đình chỉ, tạm đình chỉ thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.

2. Ngân hàng Nhà nước công bố công khai danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai trong từng thời kỳ trên Cổng thông tin điện tử của Ngân hàng Nhà nước”.

phạm vi hoạt động kinh doanh bảo lãnh ngân hàng thì đều có thể trở thành bên bảo lãnh của chủ đầu tư trong hoạt động mua bán BĐS HTTTL.

Có thể thấy, Luật KDBĐS năm 2023 cơ bản đã tháo gỡ được điểm hạn chế là làm giảm khả năng tiếp cận các nguồn bảo lãnh, gây khó khăn trong mua bán nhà ở HTTTL nói chung khi mở rộng chủ thể có chức năng bảo lãnh đối với hoạt động này. Tuy vậy cũng chưa thực sự khắc phục một cách triệt để, bởi các tổ chức kinh doanh bảo hiểm vẫn chưa được quy định là chủ thể tham gia bảo lãnh trong hoạt động kinh doanh BĐS. Do đó, để thực hiện có hiệu quả mục tiêu của chế định bảo lãnh mua bán nhà ở HTTTL là bảo vệ quyền lợi của khách hàng trong lĩnh vực “tiềm ẩn rủi ro”, cần thiết có quy định hướng dẫn cho phép các tổ chức kinh doanh bảo hiểm được thực hiện quyền bảo lãnh trong hoạt động mua bán BĐS nói chung và mua bán nhà ở HTTTL nói riêng.

Thứ hai, phạm vi bảo lãnh trong hợp đồng mua bán bất động sản

Duy trì quy định trước đó, Luật KDBĐS năm 2023 cũng chỉ bắt buộc phải bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng trong mua bán nhà ở HTTTL mà không áp dụng bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng trong mua bán condotel, officetel, shophouse hoặc các BĐS HTTTL tương tự khác. Nhiều quan điểm cho rằng quy định như trên là chưa thực sự hợp lý, vì các loại hình BĐS này chỉ khác nhà ở mục đích sử dụng, về bản chất vẫn là quan hệ mua bán tài sản HTTTL, người mua rõ ràng cũng là bên yếu thế và cần phải được pháp luật bảo vệ bằng chế định bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư như đối với mua bán nhà ở HTTTL. Hiện nay, ngoài kinh doanh nhà ở HTTTL, các chủ đầu tư còn kinh doanh các loại hình BĐS HTTTL khác như condotel, officetel... (Phan V. C., 2020). Đồng quan điểm này, có ý kiến cho rằng, những trường hợp khách hàng mua, thuê mua những loại hình BĐS mới kể trên cũng là bên yếu thế nhưng lại không được bảo đảm hoàn trả là chưa bao quát hết. Không thể lý giải cho quy định này bằng việc, những bên mua loại hình BĐS này chỉ vì mục đích kinh doanh thương mại mà không vì mục đích để ở nên không cần bảo vệ quyền lợi cho họ (Lê T. H., 2020). Chúng tôi cho rằng, đây là một trong những điểm còn hạn chế trong quy định của pháp luật hiện nay, mặc dù vậy ở thời điểm hiện tại các chế độ pháp lý liên quan điều chỉnh đối với các loại hình BĐS này vẫn chưa thực sự được “định hình” rõ ràng nên việc Luật KDBĐS sửa đổi duy trì như quy định của Luật KDBĐS năm 2014 là hợp lý. Tuy vậy, dưới góc độ bảo vệ quyền lợi của người mua các loại hình BĐS nói chung chúng ta cũng không thể “bỏ ngỏ” quy định này. Thực tiễn tại TP. Hồ Chí Minh cho thấy, kể từ khi dự án officetel đầu tiên khởi công xây dựng, đến nay đã hơn 10 năm và đã có hơn 50 dự án với hàng chục nghìn căn officetel được chào bán ra thị trường. Tại TP Hồ Chí Minh, nguồn cung officetel vô cùng lớn, các dự án có loại hình officetel có thể kể đến như Ascent Lakeside, Florita, Sky Center, Sunrise Cityview, Southgate Tower, Golden King, Kingston Residence, Garden Gate, The Manor, Sunrise Riverside, The Sun Avenue, Centana Thủ Thiêm hay Sunshine City Sài Gòn... Tuy nhiên, theo báo cáo của Văn phòng đăng ký đất đai TP. Hồ Chí Minh, hiện có

10.019 căn officetel, shophouse... không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sổ hồng) (Tiểu, 2023). Điều này cần thiết hơn hết phải có văn bản dưới luật hoặc quy định hướng dẫn cho phép bảo lãnh đối với người mua condotel, officetel, shophouse...

2.2. Thời điểm xác lập biện pháp bảo lãnh mua bán bất động sản

Theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Luật KDBDS năm 2023, chủ đầu tư dự án BĐS trước khi bán, cho thuê mua nhà ở HTTTL phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam chấp thuận cấp bảo lãnh. Tương tự như quy định tại khoản 1 Điều 56 Luật KDBDS năm 2014 thì thời điểm bảo lãnh diễn ra “*trước khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở HTTTL*”. Đồng thời, theo quy định tại khoản 4 Điều 13 Thông tư 11/2022/TT-NHNN đã quy định trình tự thực hiện bảo lãnh như sau: “*a) Căn cứ đề nghị của chủ đầu tư hoặc bên bảo lãnh đối ứng, ngân hàng thương mại xem xét, thẩm định và quyết định cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư; b) Ngân hàng thương mại và chủ đầu tư ký hợp đồng bảo lãnh nhà ở HTTTL theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh BĐS và quy định tại khoản 13 Điều 3, Điều 15 Thông tư này; c) Sau khi ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, trong đó có quy định nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư, chủ đầu tư gửi hợp đồng mua, thuê mua nhà ở cho ngân hàng thương mại để đề nghị ngân hàng thương mại phát hành thư bảo lãnh cho bên mua...*”. Với quy định này, Thông tư số 11/2022/TT-NHNN đang theo hướng xác định thời điểm ký hợp đồng bảo lãnh là trước khi ký kết hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL. Trước đây, Thông tư số 07/2015/TT-NHNN thì thời điểm ký kết bảo lãnh diễn ra sau khi ký kết hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL (điểm b khoản 1 Điều 12). Mặc dù Thông tư 07/2015/TT-NHNN quy định như trên là không đảm bảo thống nhất với Luật KDBDS gây ra chông chéo trong áp dụng pháp luật và mẫu thuẫn trong đường lối giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên, ở góc độ nhất định quy định theo hướng của Thông tư cũng mang lại tính khả thi. Hay nói cách khác, quy định của Ngân hàng Nhà nước cũng có lý khi nghĩa vụ bảo lãnh phải là một (hoặc những) nghĩa vụ đã được xác định cụ thể (trong trường hợp này là nghĩa vụ trong hợp đồng mua bán nhà giữa chủ đầu tư với khách hàng cụ thể) (Luu, 2023). Bởi lẽ, đối tượng của hợp đồng bảo lãnh là các khoản tiền ứng trước và các khoản tiền khác (nếu có) do các bên thuận trong hợp đồng nếu chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết thì phải có trách nhiệm hoàn trả và đối tượng này được xác định cụ thể trong hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL. Do đó, khi chưa soạn thảo hay ký kết hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL thì đối tượng bảo lãnh chưa được xác định nên việc giao kết hợp đồng bảo lãnh lúc này khó có thể được xác lập. Tuy nhiên, nếu thời điểm ký kết hợp đồng bảo lãnh trong mua bán, thuê mua nhà ở HTTTL theo hướng “*thời điểm ký kết hợp đồng bảo lãnh sau khi có hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở HTTTL giữa bên bán là chủ đầu tư và khách hàng mua nhà ở HTTTL, trừ trường hợp bên bán sử dụng hợp đồng theo mẫu*” (Châu, 2018). Hướng xử lý này có phần hợp lý nhưng chưa bảo vệ triệt để quyền lợi của khách hàng, vì nhiều trường hợp chủ đầu tư ký kết hợp đồng

mua bán nhà ở HTTTTL thì không tiếp tục xác lập cam kết hoặc hợp đồng bảo lãnh. Chẳng hạn, dự án Luxcity (Quận 7, TP. Hồ Chí Minh) do Công ty địa ốc Đất Xanh làm chủ đầu tư hiện đã bán gần hết căn hộ, song khi hỏi về vấn đề bảo lãnh, nhân viên tư vấn của Luxcity chỉ cung cấp được một bản thông báo của Ngân Vietinbank - Chi nhánh Thủ Thiêm về việc chấp thuận nguyên tắc cấp bảo lãnh đối với Luxcity (Hảo, 2015); hay vụ việc Công ty TNHH Đầu tư BĐS Tân Bình - chủ đầu tư Dự án Tổ hợp nhà ở - nhà xã hội Tân Bình (Tân Bình Apartment) bị Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh đã ra quyết định xử phạt đối với nhiều hành vi vi phạm trong đó có việc không có hợp đồng bảo lãnh của ngân hàng về 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, trái với quy định của Luật KDBĐS (Nguyễn, 2019).

Do đó, để đảm bảo thống nhất trong quy định pháp luật và bảo vệ quyền lợi của người mua BĐS, chúng tôi đề xuất quy định tại thời điểm Thông tư số 07/2015/TT-NHNN: xác định thời điểm xác lập cam kết bảo lãnh *sau khi* các bên đã xác lập hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL. Bên cạnh đó, pháp luật về kinh doanh BĐS cần ghi nhận thời điểm thực hiện việc thanh toán số tiền ứng trước cho chủ đầu tư sau khi có cam kết bảo lãnh ngân hàng, nếu các bên không có thỏa thuận khác. Điều này hạn chế khả năng chủ đầu tư không tiến hành xác lập cam kết bảo lãnh khi đã ký kết hợp đồng mua bán.

2.3. Hậu quả pháp lý của hợp đồng mua bán bất động sản trong trường hợp không xác lập biện pháp bảo lãnh của chủ đầu tư đối với khách hàng

Việc xác định hậu quả trong trường hợp chủ đầu tư không xác lập cam kết, hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng nhằm đảm bảo thực hiện nghĩa vụ đối với khách hàng vẫn là vấn đề chưa thống nhất hiện nay.

Thực tế có ý kiến cho rằng, khi không có bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng trong mua bán, thuê mua nhà ở HTTTTL thì hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL bị vô hiệu vì vi phạm nguyên tắc mua bán nhà ở HTTTTL (Bùi, 2016). Trái lại có lập luận cho rằng, hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL không bị vô hiệu trong trường hợp nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng mua nhà ở HTTTTL không được bảo lãnh vì không vi phạm điều cấm của pháp luật và không vi phạm hình thức hợp đồng. Quan điểm này được chứng minh trong thực tiễn xét xử (Tranh chấp mua bán căn hộ, 2023). Theo đó, Tòa án phúc thẩm cho rằng việc 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 là nhằm bảo vệ quyền lợi của khách hàng. Doanh nghiệp không làm các thủ tục để Ngân hàng bảo lãnh là lỗi của Doanh nghiệp tư nhân S1... Tại các hợp đồng mua bán căn hộ có thỏa thuận nếu bên A chậm bàn giao căn hộ cho bên B thì bên A phải chịu lãi suất 1%/tháng hoặc được bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ đúng thời hạn đã cam kết. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Doanh nghiệp tư nhân S phải có trách nhiệm trả khoản tiền do chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ đúng thời hạn cho

người mua là có căn cứ”. Như vậy, trường hợp trên các bên không ký kết hợp đồng bảo lãnh nên Tòa án đã căn cứ vào hợp đồng mua bán căn hộ để giải quyết quyền lợi cho khách hàng mà không theo hướng tuyên hợp đồng vô hiệu. Bên cạnh đó, có quan điểm theo hướng trung lập thì cho rằng các nhà làm luật về hậu quả pháp lý khi không có bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng trong mua bán, thuê mua nhà ở HTTTTL chưa được thể hiện rõ. Do vậy, không có cơ sở pháp lý chắc chắn để hiểu theo ý kiến thứ nhất hay ý kiến thứ hai (Châu, 2018). Chính sự không rõ ràng của quy định pháp luật nên thực tiễn khoa học pháp lý đã có nhiều quan điểm trái ngược nhau.

Chúng tôi ủng hộ quan điểm thứ hai, không vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL khi không tồn tại hợp đồng bảo lãnh. Bởi lẽ, thực tế cho thấy một trong những “điểm mờ” của việc xác lập quan hệ bảo lãnh sẽ làm tăng giá nhà từ 1-2%, điều này là không mong muốn người mua. Do đó, trong nhiều trường hợp, người mua vẫn lựa chọn giao kết hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL mặc dù họ nhận thức được không có ngân hàng bảo lãnh theo quy định. Lý do lớn nhất là khách hàng với tầm nhìn và kiến thức kinh doanh, họ hoàn toàn nhận thấy được tính tiềm năng của căn hộ chung cư, chẳng hạn về việc tăng giá, phong thủy, hướng hoặc vị trí địa lý tiềm năng... Đồng thời, hiện nay tại điểm h khoản 6 Điều 58 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP cũng đã quy định biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi này là “*Buộc có hợp đồng bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư theo quy định với hành vi quy định*”. Mặt khác, trên cơ sở nguyên tắc tôn trọng quyền tự do và thỏa thuận trong quan hệ dân sự, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người dân, đảm bảo việc kinh doanh nằm trong vùng pháp lý an toàn, bảo đảm việc áp dụng pháp luật được thống nhất, chúng tôi đề xuất như sau: Trong trường hợp các bên thỏa thuận không ký kết hợp đồng bảo lãnh khi mua bán nhà ở HTTTTL thì khi có phát sinh tranh chấp Tòa án căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL để tiến hành giải quyết mà không vô hiệu; trong trường hợp chủ đầu tư tự ý không ký kết hợp đồng bảo lãnh mà không có thỏa thuận với người mua thì khi đến thời hạn bàn giao, chủ đầu tư không bàn giao nhà ở thì vô hiệu hợp đồng.

Kết luận

Bảo lãnh trong kinh doanh BĐS là một trong những biện pháp pháp lý hiệu quả nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người mua BĐS, đề cao trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc giao nhà cho người mua theo đúng thời hạn đã cam kết, nếu chủ đầu tư không thực hiện đúng cam kết thì ngân hàng có trách nhiệm hoàn tiền lại cho khách hàng mua nhà. Điều này cũng hạn chế được khả năng chủ đầu tư không có khả năng hoàn trả và bồi thường cho khách hàng. Do đó việc nghiên cứu và hoàn thiện vấn đề này là cần thiết trong bối cảnh hiện nay.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Anh, H & Pham, S. (2024). TP. HCM: Chủ đầu tư dự án Chung cư cao tầng Aurora nhiều lần trễ hẹn với khách hàng. Truy xuất từ <https://moitruongxaydungvn.vn/tp-hcm-chu-dau-tu-du-an-chung-cu-cao-tang-aurora-nhieu-lan-tre-hen-voi-khach-hang>
- Bùi, Đ. G. (2016). Pháp luật về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, số 2, tr. 5.
- Castro, M. L. (n.d.). Off-plan property bank guarantees and insurance policies. Retrieved from <https://costaluzlawyers.es/blog/off-plan-property-bank-guarantees-and-insurance-policies/>
- Châu, T. K. (2018). Bảo vệ quyền lợi của người mua, người thuê mua khi bảo lãnh mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 7(359), tr. 57.
- Doãn, T. H. (Chủ biên) (2010). Hoàn thiện pháp luật về sàn giao dịch kinh doanh bất động sản ở Việt Nam. Hà Nội: NXB Đại học Quốc gia Hà Nội, tr. 46.
- Gia, H. (2023, 02 09). Điểm mặt 30 dự án nhà ở thương mại dừng thi công tại TP. HCM. Truy xuất từ <https://cafef.vn/diem-mat-30-du-an-nha-o-thuong-mai-dung-thi-cong-tai-tphcm-20230209065031754.chn>
- Hào, C. (2015, 06 11). Bảo lãnh mua nhà: Người mua bị qua mặt? Truy xuất từ <https://cafeland.vn/tin-tuc/bao-lanh-mua-nha-nguoi-mua-bi-qua-mat-56287.html>
- Lê, N. (1997). Bảo lãnh ngân hàng và tín dụng dự phòng. Hà Nội: NXB Thống kê, tr. 17.
- Lê, T. H. (2020). Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo pháp luật Việt Nam. Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, 25.
- Lê, T. H. (2021). Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, số 4, tr. 11.
- Luu, Q. T. (2023). Các biện pháp bảo đảm an toàn cho khách hàng mua bán nhà hình thành trong tương lai. Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 12 (484), tr. 21.
- Nguyễn, Đ. (2019). Mua nhà ở hình thành trong tương lai: Pháp lý chưa chặt chẽ, người mua gặp vô vàn rủi ro. Truy xuất từ <https://phaply.net.vn/mua-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai-phap-ly-chua-chat-che-nguoi-mua-gap-vo-van-rui-ro-a208634.html>
- Phan, N. (2023). Từ ngày 1/4, áp dụng quy định mới về bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai. Truy xuất từ <https://tienphong.vn/tu-ngay-14-ap-quy-dinh-moi-ve-bao-lanh-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai-post1521304.tpo>

- Phan, V. C. (2020). Pháp luật về bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng trong mua bán nhà ở thương mại. Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, tr. 32.
- Thanh, S. (2015, 7 29). Kiến nghị Chi nhánh ngân hàng nước ngoài được bảo lãnh bán, cho thuê nhà. Truy xuất từ <https://tapchitaichinh.vn/kien-nghi-chi-nhanh-ngan-hang-nuoc-ngoai-duoc-bao-lanh-ban-cho-thue-nha.html>
- Tiểu, T. (2023, 3 26). TP. Hồ Chí Minh: Hơn 10.000 căn officetel, shophouse... chưa được cấp sổ hồng. Truy xuất từ <https://tieudung.kinhtedothi.vn/bat-dong-san/tp-ho-chi-minh:-hon-10000-can-officetel-shophouse%E2%80%A6-chua-duoc-cap-so-hong-71293.html>
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh. (2020). Bản án số 459/2020/DS-PT ngày 04/6/2020 về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh. (2021). Bản án số 174/2021/DS-PT ngày 32/02/2021 về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh. (2020). Bản án số 239/2020/DS-PT ngày 06/05/2020 về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai.
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh. (2023). Bản án số 131/2023/DS-PT ngày 08/9/2023 về tranh chấp mua bán căn hộ.

BIỆN PHÁP ĐẶT CỌC TRONG HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI - NHÌN TỪ GÓC ĐỘ BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI MUA TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Lê Thị Tuyết Hà*
Lê Văn Sơn*

TÓM TẮT

Khi giao kết hợp đồng mua bán bất động sản, các bên trong hợp đồng có thói quen thỏa thuận thiết lập hợp đồng đặt cọc trước nhằm bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng chính. Trong phạm vi bài viết này, tác giả tập trung phân tích việc bảo đảm thực hiện hợp đồng mua bán bất động sản bằng biện pháp đặt cọc dưới góc độ bảo vệ quyền lợi của người mua thông qua một số vụ án thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh. Từ đó, đưa ra một số kiến nghị với tính chất gợi mở giải pháp nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua trong hợp đồng đặt cọc mua bán bất động sản cụ thể là nhà ở.

Từ khóa: Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán bất động sản, hợp đồng mua bán nhà ở, bảo vệ quyền lợi của người mua

ABSTRACT

When entering into a real estate purchase and sale contract, the parties to the contract have a habit of agreeing to establish a deposit contract in advance to ensure the conclusion or performance of the main contract. Within the scope of this article, the author focuses on analyzing the guarantee of performance of real estate purchase and sale contracts by means of deposit from the perspective of protecting the interests of buyers through a number of practical cases in Ho Chi Minh City. Ho Chi Minh City. From there, a number of recommendations are proposed with the nature of suggesting solutions to protect the interests of buyers in real estate purchase and sale deposit contracts, specifically housing.

Keywords: Deposit contract, real estate sales contract, housing purchase and sale contract, protect the interests of buyers

* Tiến sĩ, Trưởng Bộ môn Luật Thương mại, Khoa Luật, Trường Đại học Mở Thành phố Hồ Chí Minh.
Email: ha.ltht@ou.edu.vn. Số điện thoại: 0932069479.

* Cử nhân Khoa Luật, Trường Đại học Mở Thành phố Hồ Chí Minh. Email: 2154060516son@ou.edu.vn
Số điện thoại: 0902539285.

Đặt cọc

Đặt cọc là một trong những biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khá phổ biến trong các giao dịch dân sự hiện nay, đặc biệt thường xuất hiện trong các giao dịch dân sự có giá trị lớn, đơn cử như hợp đồng mua bán nhà ở. Bằng tính ưu việt của mình, thực tiễn cho thấy hầu hết các hợp đồng mua bán bất động sản nói chung, đặc biệt hợp đồng mua bán nhà ở nói riêng đều được các bên trong giao dịch dân sự áp dụng chế định đặt cọc nhằm mục đích tạo điều kiện cho các bên bảo đảm giao kết hợp đồng mua bán bất động sản. Với các bên mua bán, việc đặt cọc là hành vi mang tính hứa hẹn, bảo đảm cam kết cho các thỏa thuận. Cũng như hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người mua nhà ở cũng sử dụng hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở với mục đích chính là có cơ sở để ghi nhận lại việc giao - nhận, hứa thực hiện trên thực tế, hạn chế những rủi ro từ việc không thực hiện hợp đồng, đơn phương chấm dứt hợp đồng, hủy bỏ hợp đồng (Tổng Văn Trục, 2023). Trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, thị trường bất động sản đang dần hồi phục trở lại với sự tăng trưởng về số lượng và giá trị các giao dịch sau thời kỳ đóng băng về bất động sản (Đình Sơn, 2024). Song, trong các hợp đồng mua bán bất động sản hiện nay, người mua thường gặp rủi ro về việc không thực hiện được cam kết từ phía người bán, gây ảnh hưởng tiêu cực đến quyền lợi của họ. Thông qua việc lợi dụng kẽ hở, nút thắt của quy định pháp luật, nhiều tổ chức, cá nhân với tư cách là bên bán bất động sản đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua trong giao dịch dân sự. Trong phạm vi bài viết trên, tác giả sẽ phân tích và chọn việc áp dụng biện pháp đặt cọc trong hợp đồng mua bán bất động sản hiện nay ở Việt Nam, liên hệ đến thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh dưới góc độ bảo vệ quyền lợi của người mua. Từ đó, bài viết đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định pháp luật để bảo vệ người mua trong hợp đồng mua bán bất động sản có áp dụng biện pháp đặt cọc. Cần lưu ý rằng, trong bài viết, tác giả chỉ đề cập đến hợp đồng mua bán bất động sản là nhà ở.

1. Quy định pháp luật về biện pháp đặt cọc trong hợp đồng mua bán bất động sản

Đặt cọc là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại Điều 292 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo đó, “*đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*” (khoản 1 Điều 328 BLDS năm 2015). Về bản chất, Bộ luật Dân sự năm 2015 ghi nhận 09 biện pháp bảo đảm và đặt cọc là một biện pháp được hình thành theo thỏa thuận giữa các bên được thiết lập dưới hình thức hợp đồng (Đỗ Văn Đại, 2017). Đặt cọc có thể được các bên thỏa thuận sử dụng như một biện pháp nhằm bảo đảm việc giao kết hợp đồng hoặc cũng được sử dụng để bảo đảm thực hiện hợp đồng. Đây là một biện pháp bảo đảm khá phổ biến và thường được sử dụng trong các hợp đồng mua bán, đặc biệt như mua bán bất động sản. Về nguyên tắc, đặt cọc để có thể tồn tại phải thỏa mãn hai điều kiện: một là, có một nghĩa vụ cần được bảo đảm, tức là, biện pháp đặt cọc là một hợp

đồng phụ để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện một hợp đồng chính nào đó. Hai là, đặt cọc có tác dụng bảo đảm phải thỏa mãn đòi hỏi của bên có quyền mà không lệ thuộc vào thiện chí của bên có nghĩa vụ trong quan hệ của các bên (Nguyễn Ngọc Điện, 2024). Theo đó, khi vi phạm nghĩa vụ pháp lý, bên có quyền được quyền xử lý tài sản bảo đảm theo sự thỏa thuận của hai bên hoặc theo luật định mà không cần phải phụ thuộc vào thiện chí của bên có nghĩa vụ. Có thể hiểu đơn giản rằng, hợp đồng đặt cọc chỉ là một hợp đồng phụ để ràng buộc các bên trong hợp đồng phải giao kết hợp đồng chính nào đó, tuy nhiên, hiệu lực của hợp đồng đặt cọc lại độc lập so với hợp đồng chính (khoản 2 Điều 407 BLDS năm 2015). Nghĩa là, nếu như hợp đồng chính không tồn tại thì hợp đồng đặt cọc không đương nhiên chấm dứt theo.

Theo đó, hợp đồng mua bán nhà ở đóng vai trò là hợp đồng chính (hợp đồng được bảo đảm), ngược lại, hợp đồng đặt cọc trở thành hợp đồng phụ - hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở. Vì mang bản chất là hợp đồng, biện pháp đặt cọc mang các đặc trưng cơ bản của chế định hợp đồng. Hợp đồng là một giao dịch dân sự, vì thế điều kiện có hiệu lực của hợp đồng cũng chính là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Bộ luật Dân sự năm 2015, không quy định điều kiện xác lập về hình thức đối với biện pháp đặt cọc, do đó về nguyên tắc, biện pháp đặt cọc chỉ cần được minh thị theo sự ưng thuận của các bên thông qua văn bản, lời nói hoặc hành vi cụ thể (Điều 119 BLDS năm 2015). Quy định này đã có sự chỉnh lý so với Bộ luật Dân sự năm 1995 và năm 2005, quy định việc đặt cọc phải được lập thành văn bản (Điều 363 BLDS 1995 và Điều 358 BLDS năm 2005). Như vậy, về hình thức, hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở sẽ dựa trên sự ưng thuận của các bên mà được thiết lập dưới hình thức văn bản, lời nói hoặc hành vi cụ thể. Tuy nhiên, hầu hết các giao dịch về nhà ở hiện nay đều được các bên thỏa thuận thiết lập biện pháp đặt cọc dưới hình thức hợp đồng nhằm mục đích ràng buộc nghĩa vụ pháp lý đối với các bên cho việc bảo đảm giao kết hợp đồng mua bán nhà ở.

Về nội dung, hợp đồng đặt cọc ghi nhận việc bên đặt cọc chuyển cho bên nhận đặt cọc một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác. Thực tiễn ghi nhận tài sản đặt cọc thông thường là tiền. Như vậy, trong hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở, các bên trong hợp đồng sẽ thỏa thuận với nhau về việc bên mua nhà sẽ đặt cọc cho bên bán nhà một số tiền nhằm ràng buộc hai bên phải tiến hành giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở. Giá trị trong hợp đồng đặt cọc sẽ nhỏ hơn và là khoản tiền riêng biệt so với hợp đồng chính - hợp đồng mua bán nhà ở. Bên cạnh đó, nội dung trong hợp đồng đặt cọc cần thỏa thuận về thời điểm giao kết hoặc thời hạn tối đa để xác lập, thực hiện hợp đồng chính (Nguyễn Ngọc Điện, t.lđd). Ngoài ra, hợp đồng đặt cọc còn phải thỏa mãn các điều kiện về nội dung theo pháp luật về hợp đồng, bao gồm năng lực chủ thể, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và hoàn toàn dựa trên sự tự nguyện của các bên (Điều 117 BLDS năm 2015).

Về hệ quả pháp lý hợp đồng đặt cọc. Theo định nghĩa về đặt cọc, có thể thấy rõ mục đích của biện pháp này là nhằm duy trì việc giao kết hợp đồng hoặc thực hiện hợp đồng.

Nếu hợp đồng được giao kết, thực hiện thì các bên có thể lựa chọn trả lại số tiền đặt cọc hoặc trừ vào để thực hiện nghĩa vụ trả tiền của bên mua khi ký kết hợp đồng chính. Ngược lại, nếu một trong hai bên không giao kết và thực hiện hợp đồng thì sẽ chịu hậu quả pháp lý. Tuy nhiên chế tài đối với bên bán và bên mua lại khác nhau. Bên mua sẽ mất khoản tiền đặt cọc cho bên bán nếu như không giao kết, thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng. Nếu vi phạm, ngược lại, bên bán sẽ phải trả tiền đặt cọc và một khoản tiền tương ứng, tức gấp đôi so với số tiền mà bên mua vi phạm, trừ trường hợp hai bên có thỏa thuận. Quy định này, dường như nhà làm luật có xu hướng bảo vệ quyền lợi của mua, hạn chế việc bên bán đã thỏa thuận với bên mua về việc xác lập hợp đồng đặt cọc nhằm chuẩn bị giao kết hợp đồng chính nhưng lại chấm dứt hợp đồng nửa chừng với bên mua để giao kết hợp đồng với chủ thể khác có giá trị cao hơn. Như vậy, trong hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở, nếu bên bán hay bên mua vi phạm hợp đồng thì chỉ được yêu cầu bên vi phạm bồi thường chứ không thể yêu cầu Tòa án buộc bên có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ.

Ngoài ra, trường hợp bên mua trong hợp đồng giao cho bên bán một khoản tiền mà các bên không xác định rõ là tiền cọc hay tiền trả trước thì số tiền này được coi là tiền trả trước (Điều 37 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP). Quy định này đã giải thích cho việc nhầm lẫn giữa tiền đặt cọc và tiền trả trước. Do đó, cần phân biệt rõ tiền đặt cọc và tiền trả trước. Tuy cả hai đều là khoản tiền mà bên mua giao trước cho bên bán để bảo đảm hợp đồng, nhưng chúng khác nhau về bản chất. Tiền đặt cọc là số tiền bên mua giao cho bên bán trong một thời hạn nhất định để bảo đảm việc ký kết hoặc thực hiện hợp đồng. Trong khi đó, tiền trả trước là số tiền mà bên mua trả trước cho bên bán, tức là thực hiện trước một phần của nghĩa vụ. Như vậy, đặt cọc không phải là một khoản tiền trả trước.

2. Thực tiễn bảo vệ quyền lợi của người mua trong hợp đồng đặt cọc mua bán bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh

Trong thực tiễn giao lưu dân sự, các quan hệ mua bán có giá trị lớn thường được các bên áp dụng biện pháp đặt cọc nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, vừa ràng buộc nghĩa vụ của các bên dưới góc độ pháp lý, đồng thời vừa là biện pháp trấn an tinh thần của các bên dưới góc độ tâm lý. Trước khi giao kết hợp đồng mua bán nhà ở, các bên thường thỏa thuận với nhau thiết lập hợp đồng đặt cọc và được lập thành văn bản có công chứng.

Dưới góc độ bảo vệ quyền lợi của bên mua, được cho là bên yếu thế, việc giao kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở được cho là “tấm khiên” bảo vệ quyền lợi của người mua. Thật vậy, qua báo cáo kinh tế - xã hội tháng 4 của Cục Thống kê TP. Hồ Chí Minh cho biết doanh thu của lĩnh vực kinh doanh bất động sản đạt trên 61.000 tỷ đồng trong quý 1/2024, tăng 15,7% so với cùng kỳ năm ngoái (Cục Thống kê Thành phố Hồ Chí Minh, 2024). Số lượng giao dịch bất động sản chiếm 15% nền kinh tế TP. Hồ Chí Minh, thị trường bất động sản đã khởi sắc khi tăng trưởng dương trong 3 tháng đầu năm nay (Anh Kỳ, 2024). Cũng tại báo cáo, hầu hết các giao dịch bất động sản chỉ tập trung vào

mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tại các dự án kinh doanh bất động sản, đơn cử như chung cư. Rõ ràng, việc người mua nhà ở thông thường đơn thuần chỉ là các cá nhân mua vì mục đích phi thương mại (để ở), còn bên bán lại là những nhà đầu tư kinh doanh bất động sản vì mục đích thương mại. Nếu xét trên cân quan hệ mua bán, phần thiệt sẽ có xu hướng nghiêng về phía người mua hơn. Cũng nhấn mạnh rằng, việc thiết lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở không ghi nhận tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Luật Nhà ở năm 2014 mà dựa trên quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều này sẽ gây bất lợi cho người mua trong hợp đồng mua bán nhà ở khi giao kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở. Điền hình qua các vụ án sau:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Chí Minh và Bản án dân sự phúc thẩm số 1043/DS-PT ngày 06 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (Trang thông tin điện tử công bố Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân tối cao), tình huống pháp lý trong vụ án trên là: Ông Trần Văn T cùng với Công ty Cổ phần địa ốc T (gọi tắt là Công ty T) ký kết hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng mua bán bất động sản là căn hộ tại Tòa nhà A thuộc Dự án L (gọi tắt là căn hộ) địa chỉ tại Phường 8, Quận 4, TPHCM. Trong nội dung hợp đồng đặt cọc và phụ lục hợp đồng kèm theo có ghi rõ về thời hạn ký kết hợp đồng mua bán bất động sản là căn hộ và thời điểm bàn giao căn hộ. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc và thanh toán tiền đặt cọc, Công ty T đã nhiều lần đơn phương thay đổi thời điểm ký kết hợp đồng và bàn giao căn hộ không đúng như cam kết. Vì vậy Ông T đã khởi kiện Công ty T buộc trả cọc và phạt cọc.

Tuy nhiên trong Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023 của Tòa án nhân dân Quận 4 đã tuyên Công ty T trả cọc mà không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn ông T. Lý giải cho phán quyết này, Tòa án nhận định rằng việc giao kết hợp đồng đặt cọc giữa Ông T và Công ty T là trái luật. Vốn dĩ, căn hộ tại Dự án L là tài sản hình thành trong tương lai do đó cần phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện luật định tại Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành. Căn hộ tại Dự án L chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh nhưng Công ty T đã cố tình mở bán. Và khi thỏa thuận và giao kết hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ, ông T đã biết rõ về tình trạng pháp lý của dự án này. Tuy nhiên, ông T vẫn tiến hành giao kết và đặt cọc mua căn hộ tại đây. Vì lẽ đó, Tòa án nhân dân Quận 4 đã bác một phần yêu cầu về phạt cọc của ông T đối với Công ty T. Sau đó, nguyên đơn đã làm đơn kháng cáo, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 1043/DS-PT ngày 06 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã tuyên không chấp nhận kháng cáo của Ông T và sửa một phần Bản án sơ thẩm.

Như thế, có thể thấy, quan điểm Tòa cấp sơ thẩm và phúc thẩm giống nhau về việc hợp đồng đặt cọc nếu vi phạm điều cấm của luật thì sẽ bị tuyên vô hiệu. Điều này là phù hợp với quy định pháp luật. Tuy nhiên, nếu xét ở dưới độ bảo vệ quyền lợi của người

mua trong vụ án trên, tác giả không đồng tình với quan điểm của hai cấp Tòa xét xử vụ án này.

Thứ nhất, việc Công ty T chưa đáp ứng đủ các điều kiện luật định lại đưa các căn hộ là tài sản hình thành trong tương lai ra kinh doanh. Đây là có phải lỗi cố ý do phía Công ty T? Rõ ràng, dù biết các dự án của Công ty chưa đủ điều kiện để được phép kinh doanh, nhưng lại cố tình “làm lơ” điều kiện luật định để chào bán ra thị trường vì mục đích lợi nhuận. Nếu xét ở yếu tố lỗi, thì đây là lỗi cố ý, vì vốn dĩ Công ty T biết rõ về trình trạng pháp lý của các dự án do mình chào bán là chưa đủ điều kiện nhưng vẫn cố tình thực hiện. Vì thế, trong trường hợp này, việc không ký kết hợp đồng mua bán căn hộ và bàn giao đúng thời điểm như đã thỏa thuận với Ông T, Công ty T hoàn toàn phải chịu trách nhiệm. Nhưng ngược lại, khi nguyên đơn khởi kiện, phía Công ty T lại có đơn yêu cầu phản tố, với lý do sự kiện bất khả kháng để chối bỏ trách nhiệm của mình trong việc chậm ký kết hợp đồng và bàn giao nhà cho Ông T. Mặc khác, Bản án nhận định: “*Ông T đã biết rõ về tình trạng pháp lý của dự án này. Tuy nhiên, ông T vẫn tiến hành giao kết và đặt cọc mua căn hộ tại đây*”, lý giải cho tình tiết, theo quan điểm của tác giả, cá nhân Ông T chưa thể dự liệu hết được những hệ quả pháp lý phát sinh đồng thời còn xuất phát từ yếu tố hoàn cảnh. Khi quyết định mua căn hộ thuộc dự án, gia đình nguyên đơn đã dùng khoản tiền tiết kiệm, tích lũy trong nhiều năm với mong muốn có căn hộ để ổn định. Bản án của Tòa cấp sơ thẩm và phúc thẩm chỉ dựa trên quy định của luật một cách cứng nhắc mà chưa có xác minh kỹ về yếu tố hoàn cảnh của bên mua và bên bán.

Thứ hai, như đã phân tích tại nội dung trên, người mua, thường là cá nhân, trong hợp đồng mua bán bất động sản là căn hộ đều là bên yếu thế. Lý giải điều này, ta có thể thấy rõ, hầu hết các dự án về mua bán bất động sản hình thành trong tương lai đều do các doanh nghiệp được phép kinh doanh lĩnh vực bất động sản theo điều kiện của Luật Kinh doanh bất động sản đóng vai trò là bên bán. Khi tiến hành đàm phán mua bán, dĩ nhiên các khách hàng - bên mua sẽ bị “trói buộc” vào những hợp đồng với các điều khoản đã được bên bán soạn sẵn. Vì lẽ đó, các hợp đồng “sẵn” này, phần nào đã làm giảm đi nguyên tắc tự do, tự nguyện, cam kết, thỏa thuận (khoản 2 Điều 3 BLDS năm 2015). Cụ thể, trong Bản án trên, khi xét về yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn – Ông T, Tòa án cho rằng thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng đặt cọc, ghi nhận bên B là bên đặt cọc “*đã hiểu rõ các vấn đề liên quan Dự án, đã hiểu kỹ về tình trạng pháp lý hiện tại của Dự án và cam kết không khiếu nại, đã đồng ý đặt cọc*”. Đáng lưu ý rằng, những điều khoản trên, hoàn toàn do bên bán soạn sẵn và người mua ít có cơ hội để thỏa thuận điều chỉnh những điều khoản trên. Đây hoàn toàn là bất lợi cho phía người mua, vì vậy, trong các giao dịch mua bán bất động sản là nhà ở là tài sản hình thành trong tương lai (chung cư,..), cân cân giao dịch giữa người mua và người bán khó có thể ngang bằng lợi ích.

Tại Án lệ số 25/2018/AL của được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA

ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về việc không phải chịu phạt cọc vì lý do khách quan (Trang thông tin điện tử công bố Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân tối cao), với tình huống pháp lý như sau: Ông L và bà H có ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc mua bán ngôi nhà của bà H tại Phường T, Quận H, TPHCM do bà H mua đấu giá tại Cơ quan Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Trong hợp đồng đặt cọc, cả hai bên cam kết trong 30 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng bà H phải hoàn tất các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn nhà nêu trên, sau đó sẽ ký hợp đồng mua bán có công chứng; nếu vi phạm thời hạn nêu trên, bà H chịu phạt số tiền tương đương với tiền cọc. Nhưng sau đó, bà H đã không làm đúng như cam kết với lý do Cơ quan Thi hành án dân sự chậm sang quyền sở hữu nhà tên cho bà. Ông L đã khởi kiện và yêu cầu Bà H trả cọc và đòi phạt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 344/2009/DS-ST ngày 11-11-2009, Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự phúc thẩm số 522/2010/DS-PT ngày 06-5-2010, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đều tuyên bố chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là ông L. Tuy nhiên sau đó, Quyết định giám đốc thẩm số 79/2012/DS-GĐT ngày 23-02-2012 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã tuyên hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm và phúc thẩm để xét xử lại. Vì lý do Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác minh, làm rõ những vấn đề trên, mà đã chấp nhận ngay yêu cầu khởi kiện của ông L. Với quyết định này, tác giả không đồng ý với quyết định của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao và giải pháp của Án lệ số 25/2018/AL.

Bởi lẽ, việc H khi ký kết hợp đồng đặt cọc với ông L mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà là hoàn toàn do lỗi của bà H. Đáng lẽ, trước khi tiến tới giao kết hợp đồng với Ông L, bà H phải có trách nhiệm “làm sạch về mặt pháp lý” đối với ngôi nhà mà bà muốn bán. Tức, trước khi muốn bán căn nhà, bà H cần chắc chắn rằng mình phải là người chủ thực thụ của căn nhà thông qua việc mình đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và không còn vướng một nào tục pháp lý nào liên quan đến căn nhà này. Tuy nhiên, Bà H đã không làm vậy, khi chưa trở thành người chủ thực thụ mà đã vội bán ngôi nhà mà mình vừa mới mua đấu giá thành công. Mặc khác, Bà H phải lường trước được việc Cơ quan Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh chậm sang tên Giấy chứng nhận cho bà, mà từ đó có thể chọn cách thỏa thuận về điều khoản gia hạn thời điểm làm thủ tục sang nhà cho ông L. Vì thế, nếu xét dưới góc độ lỗi, không thể đổ lỗi hoàn toàn cho sự kiện bất khả kháng với lý do xuất phát cơ quan nhà nước, mà bà H cần phải liên đới chịu trách nhiệm.

3. Một số giải pháp nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua trong hợp đồng đặt cọc mua bán bất động sản

Việc Nhà nước tôn trọng sự tự do, tự nguyện thỏa thuận của các chủ thể thông qua giao dịch dân sự là điều tất yếu phù hợp trong bối cảnh thực tiễn hiện nay. Tuy nhiên, việc không can thiệp quá sâu vào các giao dịch giữa các chủ thể đôi khi có thể làm mất

cân bằng và làm mất đi các nguyên tắc cơ bản ban đầu mà quan hệ đó được xây dựng. Vì lẽ đó, việc hoàn thiện hệ thống pháp luật hiện hành về chế định đặt cọc nói chung và hợp đồng đặt cọc mua bán bất động sản cụ thể là nhà ở nói riêng là cần thiết nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua.

Thứ nhất, cần siết chặt các quy định về biện pháp đặt cọc nhằm bảo đảm mục đích giao kết hợp đồng. Hiện nay, việc đặt cọc dưới hình thức huy động vốn ứng trước của các chủ đầu tư tại các dự án bất động sản hình thành trong tương lai bị cấm theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, tuy nhiên điều này lại phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024, đã bổ sung quy định về biện pháp đặt cọc (Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023) nhằm mục đích bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật. Trong đó, Luật quy định việc công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp (Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023). Đồng thời, Luật cũng quy định hợp đồng đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng (khoản 5 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023). Như vậy, pháp luật chưa có quy định buộc chủ thể phải thể hiện các thông tin về tình trạng pháp lý của dự án bất động sản trong hợp đồng được ký kết giữa các bên. Điều này có thể dẫn đến tình trạng, khách hàng đặt cọc “giữ chỗ” tại các dự án chưa đáp ứng đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh vì không nắm được các thông tin về tình trạng pháp lý của các dự án đó. Chính vì vậy, việc siết chặt các quy định về biện pháp đặt cọc cũng như áp dụng các chế tài đối với chủ thể khi không tuân thủ quy định về việc công khai thông tin về dự án bất động sản là điều cần thiết nhằm góp phần bảo vệ quyền lợi của người mua trong giao dịch dân sự, đặc biệt là những giao dịch về bất động sản, diễn hình như mua bán nhà ở.

Thứ hai, cần có cơ chế để kiểm soát hiện tượng ép buộc người mua trong hợp đồng mua bán bất động sản cụ thể là nhà ở ký vào các hợp đồng “sẵn”. Đặc biệt là các hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở giữa người mua là cá nhân vì mục đích phi thương mại và bên bán là các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tại các dự án nhà ở hình thành trong tương lai. Cơ chế này nhằm mục đích giải phóng người mua ra khỏi những điều khoản “trói buộc” gây bất lợi cho người mua giúp cân bằng lợi ích giữa các chủ thể được giữ ở mức cân bằng và hài hòa.

Thứ ba, xác định rõ yếu tố lỗi trong việc không thực hiện đúng cam kết thực hiện hợp đồng của các bên trong giao dịch dân sự làm căn cứ xác định trách nhiệm của các bên trong quan hệ hợp đồng, đặc biệt là bên bán khi chậm tiến độ như đã cam kết với bên mua trong hợp đồng đặt cọc. Đồng thời, cần đề cao yếu tố lỗi, trở thành căn cứ để Tòa án xác định mức độ vi phạm của các bên trong hợp đồng.

Kết luận

Với đặc thù riêng biệt, biện pháp đặt cọc thường được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho các hợp đồng, đặc biệt là hợp đồng mua bán nhà ở. Dựa trên phương thức thỏa thuận, mục đích của hợp đồng đặt cọc nhằm ràng buộc nghĩa vụ pháp lý của các chủ thể tham gia chuẩn bị tiến tới ký kết hợp đồng chính, tức hợp đồng mua bán nhà ở. Trước khi xác lập hợp đồng mua bán về bất động sản, các bên trong hợp đồng có xu hướng thiết lập một hợp đồng - hợp đồng đặt cọc. Điều này nhằm ghi nhận việc ký kết hợp đồng và đồng thời tạo ra các nghĩa vụ pháp lý giữa các bên, mặc dù quy định của luật không bắt buộc. Đặc biệt, tại những địa phương mà giao dịch bất động sản chiếm nhiều thị phần, đơn cử như Thành phố Hồ Chí Minh, việc xác lập hợp đồng đặt cọc trước khi xác lập việc mua bán chính thức sẽ hạn chế rủi ro hơn cho các chủ thể tham gia, đặc biệt là bên mua, được xem là bên yếu thế hơn. Trong phạm vi bài viết này, tác giả đã phân tích một số vụ án thực tiễn về tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở tại Thành phố Hồ Chí Minh và luận giải dưới góc độ bảo vệ quyền lợi của bên mua trong hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở. Từ đó, tác giả đã nêu lên quan điểm của mình cho rằng quyền lợi của bên mua trong giao dịch mua bán nhà ở bị xâm phạm. Đồng thời, đưa ra một số kiến nghị với tính chất gợi mở giải pháp nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua trong hợp đồng mua bán nhà ở có sử dụng biện pháp đặt cọc./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Bộ luật Dân sự năm 1995, 2005 và 2015.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Luật Nhà ở năm 2014.

Nguyễn Ngọc Điện (2024), *Giáo trình Pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ*, NXB Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Anh Kỳ (2024), Kinh doanh bất động sản ở TP HCM khởi sắc, *VnExpress*, Truy xuất từ <https://vnexpress.net/kinh-doanh-bat-dong-san-o-tp-hcm-khoi-sac-%20c%C3%B9ng%20k%E1%BB%B3%20n%C4%83m%20ngo%C3%A1i>

Đình Sơn (2024), Giao dịch bất động sản TP. HCM tăng, phòng công chứng nhận nhíp trở lại, *Báo Thanh Niên*, Truy xuất từ <https://thanhnien.vn/giao-dich-bat-dong-san-tp-hcm-tang-phong-cong-chung-nhon-nhip-tro-lai-18524050516084024.htm>

Đỗ Văn Đại (CB) (2017), *Giáo trình Pháp luật về hợp đồng và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*, NXB Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cục Thống kê Thành phố Hồ Chí Minh (05/2024), *Báo cáo kinh tế - xã hội tháng của Cục Thống kê TP. Hồ Chí Minh*, Truy xuất từ

https://thongkehochiminh.gso.gov.vn/Thongbao/Bantin_KTXH_TPHCM_T04_2024_02.5.pdf

Trang thông tin điện tử công bố Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân tối cao, <https://congbobanan.toaan.gov.vn/3ta1364980t1cvn/>, truy cập ngày 08/7/2024.

Trang thông tin điện tử công bố Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân tối cao, <https://anle.toaan.gov.vn/webcenter/portal/anle/chitietanle?dDocName=TAND057546>

Tổng Văn Trục (16/8/2023), Rủi ro pháp lý trong hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở tại Việt Nam, *Giáo dục & Xã hội*, Truy xuất từ <https://giaoducvaxahoi.vn/giao-duc-dao-tao/r-i-ro-phap-ly-trong-h-p-d-ng-d-t-c-c-mua-ban-nha-t-i-vi-t-nam.html>

BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN LÀ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP TÀI SẢN TỪ THỰC TIỄN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Đinh Thị Thanh Nga*

TÓM TẮT

Bài viết trình bày thực trạng các quy định pháp luật về thế chấp trong quan hệ mua bán bất động sản là nhà ở hình thành trong tương lai trong mối liên hệ với quyền lợi của bên mua bất động sản và thực tiễn thực hiện một số dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh, từ đó rút ra các nhận xét về pháp luật trong vấn đề này với bối cảnh Luật đất đai năm 2024, Luật giao dịch bất động sản 2024, Luật Nhà ở năm 2023 sẽ có hiệu lực thi hành từ 1/8/2024.

Từ khóa: người mua bất động sản, thế chấp tài sản, nhà ở hình thành trong tương lai

ABSTRACT

The article presents the current status of legal regulations on mortgages houses formed in the future in real estate sales in relation to the interests of the real estate buyer and the practical implementation of some real estate project in Ho Chi Minh City, thereby drawing legal comments on this issue in the context that the Land Law 2024, Real Estate Transaction Law 2024, Housing Law 2023 will take effect from August 1, 2024.

Keywords: real estate buyers, mortgage, houses formed in the future

Đặt vấn đề

Thế chấp là biện pháp đảm bảo phổ biến trong các giao dịch mua bán bất động sản để bổ sung nguồn tài chính giúp chủ đầu tư triển khai dự án kinh doanh bất động sản hoặc giúp người mua bất động sản khắc phục những khó khăn về nguồn tiền để có thể sở hữu nhà, thông qua sự tham gia của tổ chức tín dụng với tư cách bên nhận thế chấp. Đối với thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, bên mua có thể phải chịu những rủi ro do đối tượng của hợp đồng là nhà ở chưa hoàn thành không được đưa vào sử dụng hoặc có thể đã được xây dựng xong nhưng bên mua không thể xác lập quyền sở hữu mà do lỗi của bên bán và những lý do khác ngoài sự kiểm soát của bên mua. Như vậy, trong quan hệ mua bán bất động sản là nhà ở hình thành trong tương lai có áp dụng biện pháp thế

* TS. Khoa Luật, Trường Đại học Sài Gòn. Email: dtnga@sgu.edu.vn. SĐT: 0938637389.

chấp, bên mua là bên yếu thế so với chủ đầu tư và yêu cầu bảo vệ quyền lợi cho họ là cần thiết.

Theo Luật Nhà ở năm 2023, nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Định nghĩa này đã khắc phục được những sơ sót của Luật Nhà ở năm 2014 nhưng nếu so với định nghĩa về tài sản hiện hữu và hình thành trong tương lai của Bộ luật Dân sự năm 2015 có sự khác biệt. Theo Điều 108 BLDS năm 2015, 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. Tuy nhiên tác giả cho rằng định nghĩa của luật chuyên ngành là Luật Nhà ở sẽ ưu tiên sử dụng và đây cũng là khái niệm nhà ở hình thành trong tương lai được đề cập trong bài viết này.

Việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai diễn ra giữa chủ đầu tư dự án nhà ở và người mua nhà ở hình thành trong tương lai được xây dựng trong dự án. Theo pháp luật hiện hành, việc thế chấp có thể do chủ đầu tư dự án hoặc do người mua nhà ở thực hiện với bên nhận thế chấp là các tổ chức tín dụng hoạt động tại Việt Nam.

1. Bảo vệ quyền lợi của người mua nhà ở hình thành trong tương lai trong trường hợp chủ đầu tư thế chấp dự án hoặc nhà ở xây dựng trong dự án

Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản (KDBDS) năm 2014 đều cho phép chủ đầu tư được thế chấp dự án hoặc nhà ở xây dựng trong dự án tại các tổ chức tín dụng để vay vốn cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở đó. Đây là quyền được hầu hết các chủ đầu tư sử dụng để bổ sung nguồn vốn nhằm triển khai dự án. Tại Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP để bảo vệ quyền lợi cho người mua, nếu chủ đầu tư đã thế chấp nhà ở mà có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp nhà ở này trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp được bên góp vốn, bên mua, thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp đồng ý. Việc giải chấp phải được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ Điều kiện được bán của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở.

Cũng để người mua dự án nắm được chính xác tình trạng pháp lý của bất động sản, theo Điều 6 Luật KDBDS năm 2014 thì doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm công khai thông tin về bất động sản, bao gồm thông tin về các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, tại trụ sở Ban Quản lý dự án (đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản), tại sàn giao dịch bất động sản (đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản) thông tin về việc thế chấp nhà, công trình xây dựng, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh nếu có (điểm b khoản 1 Điều 4 Nghị định

số 02/2022/NĐ-CP). Nếu doanh nghiệp không thực hiện đúng nghĩa vụ này có thể bị xử phạt vi phạm hành chính theo Nghị định số 16/2022/NĐ-CP, mức phạt tiền từ 100 triệu đến 120 triệu đồng. Điều đáng nói là mức phạt này không kèm theo hình thức xử phạt bổ sung như đình chỉ hoạt động có thời hạn và không đáng gì so với lợi nhuận khổng lồ đem lại từ việc bán nhà hình thành trong tương lai cho khách hàng, nên các nhà đầu tư sẵn sàng bỏ qua nghĩa vụ này, chấp nhận bị phạt còn khách hàng thì thiệt đơn thiệt kép khi mua phải nhà đã bị chủ đầu tư thế chấp.

Bên cạnh quyền thế chấp dự án và nhà ở hình thành trong tương lai, nếu nhà đầu tư được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê còn có quyền thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng để đảm bảo cho khoản vay theo quy định tại Điều 174 Luật Đất đai năm 2013. Thế nhưng các văn bản pháp luật hiện hành lại không xác định rõ khi thế chấp quyền sử dụng đất dự án thì tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất có thuộc tài sản thế chấp không, và xử lý thế nào đối với tài sản này. Cũng cần chú ý là Luật Nhà ở 2014 chỉ quy định chủ đầu tư phải giải chấp đối với nhà ở hình thành trong tương lai trước khi mở bán mà không quy định về nghĩa vụ giải chấp đối với dự án hoặc quyền sử dụng đất. Lợi dụng kẽ hở này một số chủ đầu tư đã thế chấp quyền sử dụng đất của cả dự án nhưng vẫn rao bán dưới hình thức hợp đồng giữ chỗ, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng hợp tác, hợp đồng góp vốn (Duy, 2022) ...

Ngoài ra, theo Điều 55 Luật KDBĐS năm 2014, trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ Điều kiện được bán, cho thuê mua. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, 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. Nhưng sau khi có trả lời đủ Điều kiện của Sở xây dựng, nếu nhà đầu tư đem thế chấp dự án hay nhà ở được xây dựng trong dự án, mặt khác vẫn dùng văn bản đó để rao bán thì người mua khó có thể phát hiện được, đến khi chủ đầu tư nợ quá hạn nhà bị ngân hàng đòi nợ thì người mua mới biết. Gần đây là vụ việc của các hộ dân chung cư Phú Thạnh quận Tân Phú sau hơn 10 năm ở ổn định và đã đóng đủ 95% tiền cho chủ đầu tư nhưng vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu, và 214 căn hộ vừa bị ngân hàng thông báo xử lý tài sản do chủ đầu tư đã thế chấp các căn hộ này tại ngân hàng từ 2010 (Đình, 2024). Trước đó, công ty Hoàng Quân cũng đã thế chấp các dự án nhà ở của công ty này tại ngân hàng mặc dù đã bán cho khách hàng đã dẫn đến nhiều khiếu kiện, có hộ dân mua nhà 20 năm vẫn chưa có chủ quyền (Đình, 2015) (Bùi, 2022). Sau khi xảy ra các vụ việc trên đến thời điểm hiện tại, khách hàng đã mua căn hộ của các dự án cũng chỉ biết trông đợi thiện chí của cả ngân hàng nhận thế chấp để hoãn xử lý nợ và trông đợi tình hình kinh doanh khả quan của chủ đầu tư để giải chấp các căn hộ (Viết, 2024), hoặc bị kéo vào quá trình kiện tụng kéo dài mà họ vừa không có lỗi vừa không biết đến khi nào mới nhận được quyền sở hữu hợp pháp với căn nhà mình đang ở.

Như vậy, sự cố ý trục lợi của bên bán không được kiểm soát chặt chẽ bằng pháp luật đã gây thiệt hại nghiêm trọng về quyền lợi của người mua bất động sản hình thành trong tương lai. Khắc phục những hạn chế trên, Điều 183 Luật Nhà ở 2023 đã xác định rõ việc thế chấp dự án hoặc nhà ở của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải bao gồm cả thế chấp quyền sử dụng đất. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp nhà ở xã hội đồng ý không phải giải chấp. Việc xác định nhà ở đã được giải chấp trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng phải được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ Điều kiện được bán của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở, thay cho văn bản trả lời của Sở xây dựng về điều kiện bán như trước đây. Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng văn bản thông báo nhà ở đủ Điều kiện được bán khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Trường hợp huy động vốn góp, chủ đầu tư phải cung cấp cho bên góp vốn văn bản giải chấp của tổ chức tín dụng khi ký hợp đồng góp vốn. Luật Nhà ở 2023 cũng loại bỏ trường hợp các không cần giải chấp nếu được bên góp vốn, bên mua, thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp đồng ý. Đây là một thay đổi quan trọng để bảo vệ người mua vì với quy định cũ chủ đầu tư và ngân hàng sẽ dễ dàng thoả thuận cho phép chủ đầu tư vẫn rao bán dự án đang thế chấp tại ngân hàng.

Theo Luật KDBDS năm 2023 Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh cũng được xác định chặt chẽ hơn so với Luật năm 2014 tại Điều 24, bắt buộc dự án phải được công khai thông tin mới được đưa vào kinh doanh. Nghĩa vụ cung cấp thông tin của chủ đầu tư cũng được Điều 6 Luật KDBDS năm 2024 xác định đầy đủ và chi tiết hơn trước. Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin theo luật định trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bao gồm cả văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nhà ở hình thành trong tương lai đủ Điều kiện được bán, cho thuê mua và các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản, việc thế chấp nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh. Những thay đổi tích cực trên là bước tiến lớn để bảo vệ quyền lợi cho bên mua bất động sản hình thành trong tương lai, bên yếu thế trong khả năng tiếp cận thông tin xác thực về tính chất, đặc điểm của đối tượng hợp đồng cũng như khả năng đàm phán trong xác lập quan hệ này. Tuy nhiên vẫn rất cần có chế tài mạnh mẽ hơn so với Nghị định số 16/2022/NĐ-CP hiện hành về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng. Không chỉ cần tăng mức phạt tiền mà còn cần bổ sung hình thức xử phạt đình chỉ giấy phép hoạt động có thời hạn và công bố công khai tên doanh nghiệp vi phạm.

2. Bảo vệ quyền lợi của người mua trong trường hợp người mua thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án của chủ đầu tư

Luật Nhà ở năm 2014 và 2023 đều cho phép người mua thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở với đầy đủ các Điều kiện: phải có hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với chủ đầu tư, có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định, có giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán và không thuộc diện đang có khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở hoặc về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này (Điều 148 Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 184 Luật Nhà ở năm 2023). Về hình thức, cả Luật Nhà ở năm 2014 và 2023 đều quy định trường hợp mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở đều phải công chứng chứng thực trừ một số trường hợp như tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết; mua bán, thuê mua nhà ở thuộc tài sản công; mua bán, thuê mua nhà ở mà một bên là tổ chức... Tuy nhiên trong luật không xác định rõ là các hợp đồng về nhà ở hình thành trong tương lai có cần phải công chứng chứng thực hay không. Vì vậy có quan điểm cho rằng việc thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai cũng phải công chứng chứng thực. Tác giả cho rằng hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai giữa cá nhân và tổ chức tín dụng chỉ nên công chứng chứng thực theo yêu cầu. Do tài sản chỉ thật sự có giá trị bảo đảm khi trở thành nhà ở hiện hữu, được xây dựng xong để sử dụng, hoặc nếu chủ đầu tư đã đem thế chấp rồi mà ngân hàng lại tiếp tục nhận thế chấp từ người mua thì rủi ro vẫn thuộc về ngân hàng. Điều 25 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm cũng xác định thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai không thuộc trường hợp bắt buộc phải đăng ký mà thuộc trường hợp đăng ký theo yêu cầu. Còn đối với thế chấp do chủ đầu tư thực hiện thì gắn với quyền sử dụng đất và phát sinh hiệu lực đối kháng với bên thứ ba nên cần phải công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm.

Một vấn đề nữa liên quan đến quyền của người mua nhà hình thành trong tương lai là Điều 1 Thông tư 22/2023/TT-NHNN sửa đổi Thông tư 41/2016/TT-NHNN có hiệu lực từ 01/7/2024 quy định về tỷ lệ an toàn vốn đối với ngân hàng, ngân hàng nước ngoài xác định “*Khoản cho vay thế chấp nhà là khoản cho vay bảo đảm bằng bất động sản đối với cá nhân để mua nhà, bao gồm: a) Khoản cho vay bảo đảm bằng bất động sản đối với cá nhân để mua nhà đáp ứng các Điều kiện sau: i) Nguồn tiền trả nợ không phải là nguồn tiền cho thuê nhà hình thành từ khoản cho vay; ii) Nhà đã được hoàn thành để bàn giao theo hợp đồng mua bán nhà... b) Khoản cho vay để mua nhà ở xã hội, mua nhà ở theo các chương trình, dự án hỗ trợ của Chính phủ được xác định theo quy định của pháp luật về nhà ở*”. Sau khi Thông tư số 22 ban hành Hiệp hội Bất động sản TPHCM (HoREA) đã kiến nghị sửa đổi vì cho rằng quy định trên làm hạn chế quyền lợi hợp pháp của người mua bất động sản hình thành trong tương lai, không đồng bộ, thống nhất với các quy định pháp luật có liên quan khác do chỉ cho phép thế chấp nhà có sẵn (Mạnh, 2024). Tác giả

cho rằng đây là Thông tư hướng dẫn về tỷ lệ an toàn vốn, không phải hướng dẫn về nghiệp vụ tín dụng để cấp các khoản cho vay. Bên cạnh khái niệm khoản cho vay thế chấp nhà, Thông tư còn có khái niệm *khoản cho vay bảo đảm bằng bất động sản* (là khoản cho vay đối với cá nhân, pháp nhân để mua bất động sản, thực hiện dự án bất động sản và được bảo đảm bằng chính bất động sản, dự án bất động sản hình thành từ khoản cho vay theo các quy định của pháp luật về giao dịch đảm bảo). Theo đó, cho vay thế chấp nhà sẽ có hệ số rủi ro tín dụng được áp dụng theo khoản 11 Điều 9, thấp hơn hệ số rủi ro của khoản cho vay bảo đảm bằng bất động sản theo khoản 10 Điều 9. Với các định nghĩa của Thông tư số 41/2016/TT-NHNN và Thông tư số 22/2023/TT-NHNN thì khoản cho vay mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc về khoản cho vay bảo đảm bằng bất động sản, trừ vay mua nhà ở xã hội và mua nhà ở theo các chương trình, dự án hỗ trợ của Chính phủ. Như vậy Thông tư số 22/2023/TT-NHNN không hạn chế mà còn mở rộng thêm lợi ích cho bên mua đối với các dự án nhà ở xã hội hình thành trong tương lai.

Kết luận

Với các phân tích trên, có thể nhận thấy các quy định về thế chấp tài sản theo Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật đất đai năm 2024 và pháp luật về tín dụng đã nỗ lực khắc phục các khiếm khuyết trong các văn bản pháp luật trước đó để bảo vệ tích cực và hiệu quả hơn quyền lợi của bên mua, bên được xem là yếu tố trong quan hệ mua bán bất động sản là dự án nhà ở hình thành trong tương lai. Việc đẩy nhanh hiệu lực của các Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 vào 01/8/2024 thay vì 01/01/2025 còn thể hiện quyết tâm tháo gỡ sớm nhất các bất hợp lý nảy sinh từ cơ chế pháp lý đã gây bức xúc, ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của người dân khi họ mua các dự án nhà ở. Mong rằng các văn bản hướng dẫn thi hành được ban hành trong thời gian tới và các chế tài xử phạt vi phạm cũng sẽ được sửa đổi bổ sung để tiếp tục bảo vệ quyền sở hữu cho người mua dự án phát triển nhà ở hợp pháp, hỗ trợ và minh bạch hoá thị trường bất động sản, khơi dậy hết tiềm năng của nguồn lực đất đai.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Mạnh Hùng (2024), *Kiến nghị cho cá nhân vay tiền mua nhà ở hình thành trong tương lai*, truy xuất từ <https://baochinhphu.vn>
- Bùi Tuyết (2022), *20 năm mua nhà chưa được bàn giao số đồ*, truy xuất từ <https://thoibaonganhang.vn>
- Duy Quang (2022), *Lật tẩy chiêu trò đã thế chấp dự án chung cư, chủ đầu tư vẫn râm rộ... mở bán*, truy xuất từ <https://tienphong.vn>
- Đình Sơn (2024), *214 người dân chung cư Phú Thạnh nguy cơ mất nhà*, truy xuất từ <https://thanhnien.vn>

- Đình Dân (2015), *Hoàng Quân bán căn hộ đã thế chấp?*, truy xuất từ <https://tuoitre.vn>
- Nguyễn Thị Hồng Nhung (2022), *Một số vấn đề pháp lý về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai*, Tạp chí điện tử luật sư Việt Nam, <https://lsvn.vn>
- Phan Phương Nam- Ngô Gia Hoàng (2023), *Đảm bảo quyền lợi của bên mua nhà trong dự án bất động sản đang thế chấp*, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp số 12 (484), tháng 6/2023
- Viết Dũng (2024), *Vụ hàng trăm căn hộ Chung cư Phú Thạnh bỗng dưng bị “siết” nợ: Chủ đầu tư xin trả nợ trong 3 năm*, truy xuất từ <https://baoxaydung.com.vn>

BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ BIỆN PHÁP ĐẶT CỌC BẢO ĐẢM CHO GIAO KẾT/THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG MUA BÁN TỪ THỰC TIỄN TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Phạm Thị Hồng My*

TÓM TẮT

Tranh chấp đặt cọc bảo đảm cho giao kết/ thực hiện hợp đồng mua bán có đối tượng là bất động sản xảy ra rất nhiều trong thực tiễn, tiêu biểu là địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Quyền và nghĩa vụ của các bên chủ thể đều được quy định cụ thể trong văn bản pháp luật. Tuy nhiên, có rất nhiều vụ việc người mua bất động sản bị gặp bất lợi từ việc pháp luật không quy định cụ thể hoặc thiếu sự hướng dẫn thống nhất trong giải quyết tranh chấp về đặt cọc. Vì thế, bài viết sẽ tập trung phân tích: (1) khái quát về biện pháp đặt cọc theo quy định pháp luật Việt Nam; (2) thực tiễn vận dụng quy định của pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán bất động sản từ địa phương Thành phố Hồ Chí Minh; (3) đề xuất giải pháp hoàn thiện quy định về đặt cọc bảo đảm cho giao kết/ thực hiện hợp đồng mua bán theo hướng bảo vệ quyền lợi của người mua.

Từ khóa: đặt cọc, biện pháp bảo đảm, người mua, bất động sản

ABSTRACT

Disputes on security deposits for entering into/performing sales contracts with real estate as their object occur a lot in practice, typically in Ho Chi Minh City. The rights and obligations of the parties are specified in legal documents. However, there are many cases where real estate buyers are at a disadvantage because the law does not specifically stipulate or lack uniform guidance in resolving deposit disputes. Therefore, the article will focus on analyzing: (1) overview of deposit measures according to Vietnamese law; (2) practical application of provisions of law to resolve disputes on real estate purchase and sale deposit contracts from Ho Chi Minh City locality; (3) Propose solutions to improve regulations on security deposits for concluding/performing sales contracts in a way that protects the interests of buyers.

Keywords: deposit, security measures, buyer, real estate

* ThS. Khoa Luật, Trường Đại học Sài Gòn. Email: pthmy@sgu.edu.vn. SĐT: 0979004141

Đặt vấn đề

Khi tham gia thực hiện giao kết/ thực hiện hợp đồng mua bán thì các bên thường sử dụng biện pháp bảo đảm để bảo đảm giao kết hoặc bảo đảm thực hiện hoặc cả hai vừa giao kết và thực hiện hợp đồng đó là đặt cọc. Có thể là đặt cọc để bảo đảm hợp đồng mua bán nhà ở, có thể là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đặt cọc đã được quy định cụ thể trong Bộ luật Dân sự và một số văn bản chuyên ngành như Luật Kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên trong thực tiễn thực hiện không phải tất cả các bên đều hiểu biết, nắm rõ các vấn đề pháp lý liên quan đến đặt cọc. Mặt khác, biện pháp này vẫn còn nhiều bất cập, hạn chế như quy định chưa rõ ràng, chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể như là về mức phạt cọc... Cho nên, việc nghiên cứu, phân tích khái quát quy định của pháp luật về biện pháp đặt cọc bảo đảm cho giao kết/ thực hiện hợp đồng mua bán theo hướng bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản từ thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh là rất cần thiết.

1. Khái quát về biện pháp đặt cọc theo quy định pháp luật Việt Nam

Biện pháp đặt cọc được quy định ở các văn bản pháp luật tiêu biểu như Bộ luật Dân sự năm 2015, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023. Theo đó nội dung được thể hiện bao gồm:

Mục đích của đặt cọc là nhằm đảm bảo thực hiện nghĩa vụ như nghĩa vụ giao kết hợp đồng, nghĩa vụ thực hiện hợp đồng hay bao gồm cả hai. Thời gian thực hiện đặt cọc: việc đặt cọc được diễn ra trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

Hình thức đặt cọc: Bộ luật Dân sự năm 2015 không quy định về hình thức đặt cọc. Như vậy đặt cọc có thể được thể hiện ở văn bản hoặc bằng cả lời nói, hành vi. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thì nhấn mạnh đến “*Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng*” nghĩa là hình thức được thể hiện bằng văn bản.

Giá trị/Tỷ lệ đặt cọc trong mối quan hệ với giá trị của hợp đồng: Bộ luật Dân sự năm 2015 không quy định giá trị hay tỷ lệ tiền đặt cọc. Việc không quy định tất yếu dẫn đến các bên tự thỏa thuận. Tuy nhiên, trong hoạt động kinh doanh bất động sản thì mức đặt cọc đã có quy định cụ thể. Tại khoản 5 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định: “*Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng từ bên đặt cọc để mua, thuê mua khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này*”. Quy định này là điểm mới vừa bảo đảm giao kết hợp đồng (Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 điều chỉnh cả giao dịch bất động sản xảy ra trước thời điểm ký kết hợp đồng chính thức) mà qua đó vừa bảo vệ quyền lợi của bên mua. Về mức đặt cọc, theo báo cáo tiếp thu, chỉnh lý của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì việc quy định mức đặt cọc 5% là để đảm bảo thể

hiện đúng bản chất của việc đặt cọc, đồng thời hạn chế rủi ro cho bên mua, bên thuê mua, thường là bên yếu thế trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Bằng cách quy định rõ ràng: chủ đầu tư dự án bất động sản “chỉ được” thu tiền đặt cọc từ khách hàng khi đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai sẽ góp phần làm giảm hay chấm dứt tình trạng các chủ đầu tư huy động vốn trái phép, thu tiền đặt cọc của bên mua nhà ở khi nhà ở chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh thông qua việc các hợp đồng được dán nhãn là ký quỹ, thỏa thuận giữ chỗ (Vũ Thị Hồng Yến, 2024). So với mức đặt cọc như Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản đề là 2% rồi 10% thì tác giả đồng tình với mức đặt cọc là 5% như văn bản hiện hành vì nó không quá thấp nhưng cũng không quá cao, nằm ở mức trung bình, có giá trị đủ để giữ niềm tin của các bên. Mặt khác, mức 5% cũng là mức đặt cọc tiêu chuẩn theo thông lệ của một số quốc gia như Anh, Mỹ hay Nhật Bản. Luật nhà ở năm 2023 thì không quy định tỷ lệ đặt cọc trong bán nhà ở, bán, cho thuê mua nhà ở xã hội mà chỉ ấn định tỷ lệ đặt cọc trong thuê nhà ở xã hội. Cụ thể “...*chỉ được ký hợp đồng đặt cọc và thu tiền đặt cọc thuê nhà ở tối đa bằng 12 tháng tiền thuê nhà tạm tính*”.

Mức phạt cọc: Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện thì ngoài phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc thì còn có “một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc” tức là phạt cọc. Mức phạt cọc được quy định là tương đương giá trị tài sản đặt cọc. Nhưng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 vẫn kèm theo quy định “trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Cho nên trong thực tiễn các chủ thể cũng có thể hiểu rằng, các bên được phép thỏa thuận với nhau mức phạt cọc có thể tương đương giá trị tài sản đặt cọc nhưng các bên cũng có thể thỏa thuận mức phạt cọc cao hơn/thấp hơn so với giá trị tài sản đặt cọc.

Ngoài ra, các văn bản này cũng quy định thêm về: Xử lý tài sản đặt cọc khi hợp đồng được giao kết/ thực hiện; Mỗi quan hệ giữa đặt cọc và hợp đồng có nghĩa vụ đặt cọc; Trường hợp không xác định rõ là tiền đặt cọc hoặc tiền trả trước; Quyền, nghĩa vụ của các bên trong đặt cọc.

2. Thực tiễn vận dụng quy định của pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán bất động sản từ địa phương Thành phố Hồ Chí Minh

Trường hợp 01: Nội dung hợp đồng đặt cọc không rõ ràng về trả lại tiền cọc và bồi thường. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy *cần giải thích hợp đồng theo hướng: Trường hợp bên bán vi phạm nghĩa vụ, bên bán có trách nhiệm trả lại tiền cọc cho bên mua, và chịu phạt cọc (bồi thường tiền cọc) với số tiền bằng số tiền đặt cọc mới phù hợp* (Bản án số 1091/2023/DS-PT ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà). Ở trường hợp 01 theo tác giả việc giải quyết của hội đồng xét xử cấp phúc thẩm là hợp lý khi không có sự thỏa thuận rõ ràng đến từ hợp đồng đặt cọc của các bên về việc trả lại tiền cọc và bồi thường thì cứ theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, nghĩa là bên nhận đặt cọc phải trả lại tiền đặt cọc và khoản tiền tương đương tiền đặt cọc. Tuy nhiên, về việc khi không

có thỏa thuận rõ ràng giữa trả lại tiền cọc và bồi thường thì cần thiết có văn bản hướng dẫn về nội dung này để tránh sự không thống nhất trong việc giải quyết giữa các tòa án vì điển hình như vụ việc này tòa án hai cấp đưa ra hai cách giải quyết khác nhau.

Trường hợp 02: Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng đặt cọc. Hội đồng xét xử nhận định ông N.H.M không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc ông đã giao đủ tiền đặt cọc cho ông N.V.H và bà N.N.T.U số tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng. Từ đó Hội đồng xét xử nhận thấy, để giải quyết vụ án dân sự khách quan, chính xác, công bằng, đúng pháp luật và khẳng định một điều gì đó thì phải có chứng cứ (Bản án số 30/2023/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 4 Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc). Đối với trường hợp 02, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng đặt cọc là vấn đề quan trọng để xem xét đến xử lý hậu quả và trách nhiệm vi phạm thì cần có sự chuyển giao tài sản đặt cọc trên thực tế. Pháp luật dân sự Việt Nam như đã trình bày chỉ quy định ở khái niệm đặt cọc thể hiện ở “giao”, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP có trình bày hiệu lực của hợp đồng bảo đảm một cách chung chung, không dành riêng cho đặt cọc, vì đặt cọc là một trong các biện pháp bảo đảm. Khi giải quyết vụ việc ở trường hợp này tòa án cũng đã nhấn mạnh cần phải có chứng cứ chứng minh về có sự chuyển giao tiền đặt cọc trên thực tế. Tham khảo pháp luật dân sự Cộng hòa nhân dân Trung Hoa cũng đã có quy định cụ thể, chi tiết rằng “*Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực khi tiền được giao thực tế*”. Vì vậy, theo tác giả, chúng ta nên học hỏi kinh nghiệm này bằng việc quy định cụ thể về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng đặt cọc.

Trường hợp 03: Không giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại khi không có thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Trường hợp 03 khi trong hợp đồng đặt cọc các bên không có thỏa thuận về bồi thường thiệt hại, hội đồng nhận định rằng: *các đương sự không có thỏa thuận khác, cũng không có thỏa thuận về việc bồi thường thiệt hại, ông T không thực hiện việc mua bán theo thỏa thuận đã phải chịu trách nhiệm bằng việc trả cho bên đặt cọc số tiền tương đương với tiền cọc là đúng theo thỏa thuận và đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại* (Bản án số 209/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 6 Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc). Đây là nội dung nhận định rất quan trọng, trả lời cho vấn đề, khi các bên không có thỏa thuận nào khác, đặc biệt lại cũng không có thỏa thuận về bồi thường thiệt hại cho nên xét thấy một bên phải thực hiện trách nhiệm của mình về vi phạm đặt cọc rồi nên không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại nữa. Vấn đề này làm tác giả đặt ra trường hợp ngược lại rằng: nếu như tòa án khi giải quyết trách nhiệm vi phạm nghĩa vụ đặt cọc mà các bên có thỏa thuận về bồi thường thiệt hại thì tòa án ngoài giải quyết xử lý trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ đặt cọc theo điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì có giải quyết chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại theo Điều 419 – Thiệt hại được bồi thường do vi phạm hợp đồng không? Câu trả lời này về phía luật chưa xác định rõ, thực tiễn tư pháp thì gián tiếp trả lời theo hướng là có thể chấp nhận nếu như có thỏa thuận về bồi thường thiệt hại. Đối chiếu với

pháp luật nước ngoài khác so với pháp luật dân sự Việt Nam ở chỗ đã có sự quy định rõ ràng điển hình như pháp luật dân sự của Cộng hòa nhân dân Trung Hoa: “*Nếu các bên có thỏa thuận về cả việc bồi thường thiệt hại và tiền đặt cọc thì khi một bên vi phạm hợp đồng thì bên kia có quyền lựa chọn áp dụng điều khoản bồi thường thiệt hại hoặc tiền đặt cọc. Nếu số tiền đặt cọc không đủ để bù đắp tổn thất do một bên vi phạm hợp đồng thì bên kia có thể yêu cầu bồi thường những tổn thất vượt quá số tiền đặt cọc*”. Pháp luật dân sự Liên bang Nga cũng quy định: “*Ngoài ra, bên chịu trách nhiệm nếu không thực hiện đúng hợp đồng có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bên kia bằng số tiền đặt cọc, trừ trường hợp trong hợp đồng có quy định khác*”. Theo tác giả, cần thiết cũng lại có văn bản hướng dẫn cụ thể về vấn đề này và kinh nghiệm pháp luật nước ngoài rất đáng để chúng ta học hỏi.

Trường hợp 04: Mức phạt cọc cao hơn gấp 02 lần số tiền đặt cọc. Hội đồng xét xử nhận định: ... *buộc bà Lê Ngọc T phải có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000 đồng và trả thêm số tiền phạt cọc tương đương 02 lần số tiền đặt cọc (tức 300.000.000 đồng) theo thỏa thuận của hai bên là có căn cứ chấp nhận và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (Bản án số 25/2020/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 6 Thành phố Hồ Chí Minh về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất).* Như đã phân tích pháp luật dân sự Việt Nam có thuật ngữ “trừ trường hợp có thỏa thuận khác” nên trong thực tiễn các bên có thể thỏa thuận mức phạt cọc là tương đương hoặc thấp hơn hoặc cao hơn. Vậy khi cao hơn gấp hai lần hoặc gấp 10 lần giá trị tài sản đặt cọc thì có được chấp nhận không? Ở vụ việc xem xét thì gấp có 02 lần nên hội đồng xét xử cho rằng vẫn phù hợp với quy định pháp luật có căn cứ chấp nhận mức phạt cọc này. Nhìn sang các địa phương khác, có vụ việc tòa án giải quyết về mức phạt cọc được các bên thỏa thuận gấp 10 lần số tiền đặt cọc thì có tòa án chấp nhận nhưng cũng có tòa án không chấp nhận mức phạt cọc này vì cho rằng quá cao và vi phạm điều luật tức điều 328 Bộ luật Dân sự. Cho nên theo quan điểm của tác giả, mức phạt cọc theo như quy định hiện nay của pháp luật dân sự Việt Nam cũng cần có văn bản hướng dẫn chi tiết.

Trường hợp 05: Yêu cầu đòi trả tiền lãi đối với tiền phạt cọc. Hội đồng xét xử đã nhận định *do các bên có không có thỏa thuận bên vi phạm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cọc trong trường hợp không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng/mua bán nhà đất tại phòng công chứng thì phải có nghĩa vụ trả tiền lãi phát sinh* (Bản án số 449/2023/DS-PT ngày 17 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc). Lập luận này của hội đồng xét xử, tác giả có quan điểm đồng ý khi không tính lãi đối với số tiền phạt cọc ở trường hợp các bên không có thỏa thuận, còn nếu các bên có thỏa thuận thì áp dụng thỏa thuận của các bên. Quay ngược trở lại với Điều 328 Bộ luật Dân sự Việt Nam không có quy định về vấn đề này. Vì thế, ở trường hợp này, theo tác giả cũng cần có văn bản hướng dẫn cụ thể để tạo cơ sở pháp lý nhằm thuận lợi trong giải quyết vụ việc.

3. Đề xuất giải pháp hoàn thiện quy định về đặt cọc bảo đảm cho giao kết/ thực hiện hợp đồng mua bán theo hướng bảo vệ quyền lợi của người mua

Qua việc phân tích quy định pháp luật về đặt cọc trong bảo đảm giao kết/ thực hiện hợp đồng mua bán, tác giả cho rằng xuất phát từ việc đề cao nguyên tắc tôn trọng sự thỏa thuận, tự do định đoạt của các bên chủ thể nhưng cũng cần phải quy định pháp luật minh bạch, rõ ràng để đảm bảo quyền lợi của các bên. Trong thực tiễn thực hiện, không phải tất cả mọi trường hợp các bên đều hiểu các vấn đề pháp lý liên quan đến đặt cọc và đặc biệt trong việc đặt cọc để bảo đảm giao kết/ thực hiện hợp đồng mua bán bất động sản thì người mua luôn là một bên chủ thể yếu thế hơn. Chính vì thế, trong tương lai gần, cần thiết sớm ban hành văn bản hướng dẫn áp dụng quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về đặt cọc. Cụ thể, tác giả xin đề xuất một số giải pháp như sau:

Thứ nhất, về hình thức của hợp đồng đặt cọc. Cần bổ sung quy định rõ hình thức của hợp đồng đặt cọc được thể hiện ở văn bản, lời nói hoặc hành vi cụ thể. Nhưng cần bổ sung thêm quy định diễn giải “hành vi cụ thể” chẳng hạn như là hình thức dữ liệu điện tử... để tạo cho tòa án giải quyết tranh chấp sau này được thuận lợi.

Thứ hai, về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng đặt cọc. Để tạo thuận lợi cho Tòa án trong giải quyết tranh chấp có cơ sở pháp lý rõ ràng như vụ việc ở trường hợp 02 và qua tham khảo kinh nghiệm pháp luật dân sự của Cộng hòa nhân dân Trung Hoa thì cần thiết nên bổ sung thêm quy định: Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng đặt cọc là thời điểm bên nhận đặt cọc nắm giữ tài sản đặt cọc trên thực tế.

Thứ ba, về việc áp dụng mức phạt cọc. Tham khảo kinh nghiệm của các quốc gia khác không tiếp cận theo hướng “trừ trường hợp có thỏa thuận khác” mà ấn định mức phạt cọc là hoàn lại gấp đôi số tiền đặt cọc (bao gồm tiền đặt cọc và khoản tiền tương đương tiền đặt cọc), tức là quy định rõ ràng, cụ thể về mức phạt cọc. Tham khảo thực tế ở Việt Nam như trường hợp 04 thì mức phạt cọc cao hơn 02 lần số tiền đặt cọc được xem xét là phù hợp. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 chỉ quy định tỷ lệ đặt cọc mà không quy định về mức phạt cọc. Cho nên, về nguyên tắc nếu luật chuyên ngành không quy định thì quay trở lại xem xét áp dụng luật chung (Bộ luật Dân sự). Vì thế, tác giả đề xuất mức phạt cọc ở đây nên quy định rõ ràng tạo cơ sở pháp lý áp dụng trong thực tiễn bằng việc quy định theo hướng cho các bên thỏa thuận nhưng mức phạt cọc không vượt quá hai lần (02) mức tiền đặt cọc.

Thứ tư, về yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại và tiền lãi đối với khoản tiền phạt cọc. Dựa trên trường hợp số 03 và 05 mà tác giả đã bình luận ở trên thì tác giả đề xuất rằng cần quy định cụ thể vấn đề này, bằng việc bổ sung: Không giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại, không tính lãi đối với khoản tiền phạt cọc nếu các bên không có thỏa thuận.

Thứ năm, từ trường hợp 01, tác giả đề xuất cần bổ sung thêm diễn giải áp dụng về

trường hợp thỏa thuận không rõ ràng giữa trả lại tiền đặt cọc và bồi thường nhằm tạo sự thống nhất khi giải quyết của tòa án.

Thứ sáu, về mức đặt cọc. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định tỷ lệ không quá 5% còn Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 không quy định. Vậy trong trường hợp đặt cọc mà thuộc đối tượng điều chỉnh của Luật Nhà ở năm 2023 thì tỷ lệ đặt cọc sẽ là bao nhiêu? Bởi như đã phân tích, Luật Nhà ở năm 2023 chỉ quy định tỷ lệ đặt cọc ở trường hợp duy nhất là thuê nhà ở xã hội. Hay cả trường hợp đặt cọc bảo đảm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Luật đất đai năm 2024 không quy định tỷ lệ đặt cọc, Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng không quy định, vậy áp dụng tỷ lệ đặt cọc là bao nhiêu? Hiện nay mức đặt cọc vẫn là theo thỏa thuận giữa các bên. Tác giả đề xuất rằng, về mức đặt cọc bổ sung theo hướng: Tham khảo pháp luật dân sự của Cộng hòa nhân dân Trung Hoa và Nhật Bản quy định giá trị/tỷ lệ đặt cọc trong mối quan hệ với giá trị của hợp đồng bằng việc cho phép các bên thỏa thuận nhưng không quá 20% giá trị hợp đồng chính và phần vượt quá sẽ không phát sinh hiệu lực.

Kết luận

Quan hệ xã hội thì cần được điều chỉnh bằng pháp luật nhằm đảm bảo ổn định trật tự xã hội, góp phần bảo vệ quyền lợi của các bên chủ thể. Vì thế bằng việc quy định pháp luật về biện pháp đặt cọc, ban hành văn bản hướng dẫn áp dụng quy định giải quyết tranh chấp về đặt cọc sẽ bảo đảm quyền lợi của bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc, cũng như tránh trường hợp lợi dụng sự quy định chưa rõ ràng để trục lợi, đảm bảo an toàn xã hội, đạo đức xã hội.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bản án số 1091/2023/DS-PT ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà.
- Bản án số 30/2023/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 4 Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.
- Bản án số 209/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 6 Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.
- Bản án số 449/2023/DS-PT ngày 17 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.
- Vũ Thị Hồng Yến. (2024). Những điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản về giao dịch dân sự liên quan đến bất động sản. *Kỷ yếu hội thảo cấp khoa Những điểm mới của pháp luật về giao dịch dân sự liên quan đến bất động sản*. Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh.

BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI MUA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI BẰNG BIỆN PHÁP BẢO LÃNH NGÂN HÀNG

Vũ Thế Hoài*
Nguyễn Phạm Thanh Hoa**

TÓM TẮT

Nhu cầu mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai là rất lớn nhưng lại chứa đựng nhiều rủi ro, đặc biệt là đối với bên mua. Với tính yếu thế khi đặt trong mối quan hệ với chủ đầu tư nên pháp luật về kinh doanh bất động sản đã ngày càng từng bước hoàn thiện hơn về khung pháp lý đối với vấn đề bảo vệ quyền lợi của người mua nhà ở hình thành trong tương lai thông qua nhiều biện pháp pháp lý khác nhau, trong đó, có biện pháp bảo lãnh ngân hàng. Hiện nay, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã được ban hành và có hiệu lực thực hiện sớm kể từ ngày 01/8/2024. Từ việc phân tích một số quy định pháp luật về bảo lãnh ngân hàng, kết hợp với việc đánh giá thực tiễn qua một số vụ việc có liên quan, bài viết đưa ra một số đề xuất nhằm tiếp tục hoàn thiện quy định của pháp luật có liên quan đến bảo lãnh ngân hàng.

Từ khóa: Nhà ở hình thành trong tương lai, người mua, bảo lãnh ngân hàng

ABSTRACT

The demand for buying and leasing future housing is very large but contains many risks, especially for the buyer. Due to the weakness in the relationship with the investor, the law on real estate business has gradually improved the legal framework for protecting the rights of buyers of future housing through many different legal measures, including bank guarantees. Currently, the Law on Real Estate Business 2023 has been issued and will take effect early from August 1, 2024. From the analysis of a number of legal provisions on bank guarantees, combined with practical assessment through a number of related cases, the article makes a number of proposals to continue improving the provisions of law related to bank guarantees.

Keywords: Future housing, buyer, bank guarantee

* TS.Phó Trưởng Khoa Luật, Trường Đại học Sài Gòn. Email: hoaivt@sgu.edu.vn. SĐT: 0918343686

** Cử nhân. Phòng Khoa học Công nghệ, Trường Đại học Công nghệ Thành phố Hồ Chí Minh. Email: hoa.npt@hutech.edu.vn. SĐT: 0898798364

1. Tổng quan về bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản hình thành trong tương lai thông qua biện pháp bảo lãnh ngân hàng

1.1. Sự cần thiết phải bảo vệ quyền lợi người mua nhà ở hình thành trong tương lai tại các dự án xây dựng nhà ở

Mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là một hình thức giao dịch kinh doanh bất động sản được chính thức quy định từ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 (khoản 8 Điều 4). Mặc dù loại giao dịch này đã được thừa nhận từ nhiều năm qua nhưng các cơ chế pháp lý để đảm bảo an toàn cho giao dịch, đặc biệt là lợi ích hợp pháp của người mua nhà vẫn chưa được quy định đầy đủ và chặt chẽ (Luu Quốc Thái, 2023). Thực tế, giao dịch bất động sản hình thành trong tương lai tiềm ẩn nhiều rủi ro và người chịu thiệt thòi phần lớn vẫn là người dân. Do đó, việc bảo vệ quyền lợi của người mua nhà ở hình thành trong tương lai tại các dự án xây dựng nhà ở là điều vô cùng cần thiết, bởi một số các lý do như sau:

Thứ nhất, nhu cầu mua nhà ở hình thành trong tương lai của người dân là vô cùng lớn, nhưng người dân lại đối diện với nhiều rủi ro khi đối tượng của loại giao dịch này là bất động sản hình thành trong tương lai. Tính “tương lai” của loại tài sản này thể hiện ở việc “chưa hiện hữu” ở thời điểm thực hiện giao dịch/mua bán và được hình thành trong tương lai. Quá trình hình thành này phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố như tính hợp pháp của dự án, nguồn vốn, chính sách pháp luật theo mỗi giai đoạn. Hơn nữa, giá trị của bất động sản hình thành trong tương lai có thể thay đổi tùy thuộc vào uy tín của nhà đầu tư, vị trí, quy mô của dự án... (Đoàn Phú, 2023). Điều này cũng đồng nghĩa với việc đặt ra thử thách đối với việc bảo vệ tài chính cho người mua.

Thứ hai, trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, khi đặt trong mối quan hệ với chủ đầu tư thì người mua nhà bao giờ cũng là bên yếu thế hơn. Tính yếu thế của người mua nhà ở hình thành trong tương lai thể hiện ở các khía cạnh sau:

(i) Vấn đề không cân xứng về mặt tiếp cận thông tin. Thông thường, chủ đầu tư của các dự án nhà ở sẽ là bên có nhiều thông tin về dự án, quá trình triển khai dự án, tính pháp lý cũng như giá trị thực tế của dự án hơn so với người mua.

(ii) Tính không đa dạng trong việc lựa chọn nhà ở hình thành trong tương lai. So với những thị trường khác thì thị trường bất động sản được đánh giá là ít linh hoạt hơn. Do đó, để tìm được một bất động sản phù hợp là cả một quá trình và khi tìm được thì người mua lại băn khoăn liệu rằng bất động sản này được xây dựng và rao bán có đúng với quy định của pháp luật hay không.

(iii) Sự chênh lệch về quyền lực kinh tế giữa chủ đầu tư và người mua dẫn đến thực tế là người mua sẽ bị hạn chế về khả năng thỏa thuận, đàm phán với bên bán về các điều khoản của hợp đồng, vì đa số các hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là hợp đồng theo mẫu, do chủ đầu tư soạn thảo nên thường có sự bất cân xứng về mặt quyền lợi giữa chủ đầu tư và người mua (Phan Phương Nam & Ngô Gia Hoàng, 2023).

Thứ ba, pháp luật hiện hành vẫn còn có những thiếu sót nhất định khiến cho việc bảo vệ quyền lợi của người mua nhà ở hình thành trong tương lai chưa thật sự đạt hiệu quả. Hiện nay, có nhiều cơ chế được đặt ra để bảo vệ quyền lợi của người mua nhà ở hình thành trong tương lai, trong đó, có biện pháp bảo lãnh ngân hàng. Nội dung này sẽ được phân tích và làm rõ ở phần tiếp theo của bài viết.

1.2. Quy định về bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản hình thành trong tương lai thông qua biện pháp bảo lãnh ngân hàng

Hiện nay, Luật KDBĐS năm 2023 đã quy định biện pháp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Điều 26 trong sự kế thừa và hoàn thiện hơn từ Luật KDBĐS năm 2014, cụ thể:

Thứ nhất, nội dung về trách nhiệm bảo lãnh của ngân hàng cũng đã được quy định tại Điều 56 Luật KDBĐS năm 2014 như sau: Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng. Đến Luật KDBĐS năm 2023, quy định về bảo lãnh ngân hàng đã ngày càng hoàn thiện với nội dung điều chỉnh rõ ràng, cụ thể hơn. Theo đó, bảo lãnh ngân hàng là một biện pháp bắt buộc, trước khi bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Thứ hai, nội dung về nghĩa vụ tài chính của ngân hàng khi thực hiện bảo lãnh cho bên được bảo lãnh. Về nội dung bảo lãnh, chủ đầu tư có nghĩa vụ tài chính đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết như trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Nghĩa vụ này sẽ bao gồm số tiền chủ đầu tư đã nhận ứng trước từ bên mua, thuê mua và khoản tiền khác (nếu có) theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã ký mà chủ đầu tư có nghĩa vụ phải trả cho bên mua, thuê mua khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết (khoản 1 Điều 26 Luật KDBĐS năm 2023). Về hình thức thể hiện nội dung bảo lãnh, khi ngân hàng bảo lãnh chấp thuận việc cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư thì ngân hàng đó và chủ đầu tư sẽ ký thỏa thuận cấp bảo lãnh về các nội dung bảo lãnh. Sau khi thỏa thuận cấp bảo lãnh đã ký, ngân hàng bảo lãnh sẽ tiến hành gửi chủ đầu tư văn bản cam kết khẳng định sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả bên mua, bên thuê mua nhà ở thuộc dự án được chấp thuận cấp bảo lãnh của chủ đầu tư.

Thứ ba, quyền của bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với hoạt động bảo lãnh ngân hàng. Theo đó, khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, bên mua, thuê mua được quyền lựa chọn việc có hoặc không có

bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư (khoản 3 Điều 26 Luật KDBĐS năm 2023). Trong trường hợp bên mua, bên thuê mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình thì các bên không phải thực hiện các trách nhiệm, công việc liên quan đối với hoạt động bảo lãnh ngân hàng. Khi bên mua, bên thuê mua từ chối việc bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư thì chủ đầu tư và bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải ký thỏa thuận bằng văn bản tại thời điểm ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Theo đó, ngân hàng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án bất động sản thể hiện mối quan hệ ràng buộc giữa ngân hàng thực hiện bảo lãnh và chủ đầu tư, còn việc bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai có đồng ý việc bảo lãnh này đối với nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình hay không là xuất phát từ “ý nguyện” của họ, không mang tính bắt buộc.

2. Thực tiễn về bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản hình thành trong tương lai thông qua biện pháp bảo lãnh ngân hàng

** Bản án số 239/2020/DS-PT ngày 06/5/2020 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh về vụ việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai.*

Nội dung vụ án:

Nguyên đơn: Bà Vòng Nhộc Z; Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng S.

- Ngày 29/11/2010, bà Z ký với Công ty S hợp đồng về việc mua căn hộ số A14 thuộc dự án Cao ốc X. Theo đó, bà Z đã thanh toán 5 đợt nhưng đến hạn Công ty S vẫn chưa bàn giao căn hộ theo thỏa thuận của các bên.

- Ngày 08/12/2010, bà Z tiếp tục ký với Công ty S hợp đồng về việc mua bán căn hộ B12 thuộc dự án Cao ốc X. Bà Z cũng đã thanh toán thành 3 đợt nhưng Công ty S vẫn chưa bàn giao căn hộ này.

- Do đó, bà Z yêu cầu Tòa án tuyên hủy 02 hợp đồng mua bán căn hộ số A14 và B12, yêu cầu Công ty S trả số tiền đã thanh toán và tiền lãi phát sinh.

Giải quyết của Tòa án:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Z.

Phân tích, đánh giá nội dung về hoạt động bảo lãnh ngân hàng:

Trong bản án trên, Tòa án có đưa ra quan điểm giải quyết: “Do tình hình khó khăn nên bị đơn có chậm tiến độ thực hiện hợp đồng đó là lỗi của bị đơn. Nhưng hiện nay hợp đồng vẫn đang thực hiện, Block A đang bàn giao, Block B thì đang xây dựng, khi ra sổ hồng bị đơn sẽ thực hiện phạt do vi phạm hợp đồng. Nếu nguyên đơn muốn chấm dứt hợp đồng thì phải tiến hành thanh lý hợp đồng theo đúng điều khoản hợp đồng đã ký kết...”. Có thể thấy rằng, nguyên nhân tranh chấp trong hoạt động mua bán nhà ở hình

thành trong tương lai của vụ việc này là bên chủ đầu tư chậm bàn giao nhà cho người mua. Tuy nhiên, xét trong bối cảnh mà bản án đưa ra, biện pháp bảo vệ người mua nhà là bảo lãnh ngân hàng lại không được đề cập đến, đó cũng là một thiếu sót đáng tiếc. Do đó, khi xảy ra tranh chấp, nhận thấy quyền lợi của mình bị ảnh hưởng, bà Z đã tiến hành khởi kiện tại cơ quan Tòa án. Trải qua hai cấp xét xử thì quyền lợi của bà Z mới thực sự được đảm bảo.

** Bản án số 60/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân Quận 8, TP. Hồ Chí Minh về vụ việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.*

Nội dung vụ án:

Nguyên đơn: Ông Trần Quốc D; Bị đơn: Công ty V.

- Ngày 21/6/2012, ông D có ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với Công ty V. Sau khi ký hợp đồng, ông D đã thanh toán cho Công ty V số tiền là 420.000.000 đồng. Tuy đã ký hợp đồng và nhận khoản thanh toán từ ông D nhưng Công ty V vẫn không thực hiện đúng thỏa thuận và thực tế dự án không được Công ty thi công như dự tính. Đến thời hạn bàn giao thì Công ty vẫn chưa thi công xong công trình và không có căn hộ để bàn giao như cam kết.

- Do đó, ông D đã yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng mua bán căn hộ đã ký và buộc Công ty V hoàn trả cho ông D toàn bộ số tiền đã thanh toán.

Giải quyết của Tòa án: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Phân tích, đánh giá nội dung về hoạt động bảo lãnh ngân hàng:

Các sai phạm của Công ty V trong quá trình bán căn hộ hình thành trong tương lai bao gồm: Công ty V chưa thi công xong phần móng nhưng đã ký hợp đồng bán căn hộ để huy động vốn, vi phạm quy định về huy động vốn trong đầu tư xây dựng dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước của các đối tượng được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam liên quan đến thủ tục ký kết hợp đồng giữa ông D và Công ty V khi không thông qua sàn giao dịch bất động sản. Mặc dù bản án không đề cập nhưng một nội dung mà Công ty V đã không tuân thủ trong quá trình thực hiện giao dịch với ông D chính là theo quy định, trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, tuy nhiên, Công ty V đã không tuân thủ quy định rất quan trọng này, dẫn đến quyền lợi của bên mua bị ảnh hưởng.

Có thể thấy rằng, bảo lãnh ngân hàng là một trong những trách nhiệm mà chủ đầu tư phải thực hiện trước khi mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, như đã dẫn chứng ở 02 vụ án trên thì dường như trách nhiệm này đã bị các chủ đầu tư bỏ qua. Từ đó, quyền lợi của người mua nhà ở hình thành trong tương lai chưa thực sự được đảm bảo. Bên cạnh bất cập ở khía cạnh về mặt thực thi pháp luật thì trong thực tế, một số quy định

của pháp luật vẫn còn tồn tại một số vướng mắc, cụ thể là: có sự chưa tương thích trong quy định về nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư được ngân hàng bảo lãnh đối với bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai giữa Luật Kinh doanh bất động sản và quy định có liên quan của Ngân hàng Nhà nước. Cả Luật KDBĐS năm 2023 và Thông tư số 11/2022/TT-NHNN đều quy định về nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư trong bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai nhưng phạm vi lại có phần khác nhau. Nếu như Thông tư số 11/2022/TT-NHNN quy định số tiền chủ đầu tư đã nhận ứng trước từ bên mua kể từ thời điểm thư bảo lãnh có hiệu lực (thư bảo lãnh có hiệu lực kể từ thời điểm phát hành cho đến thời điểm ít nhất sau 30 ngày kể từ thời hạn giao, nhận nhà theo cam kết tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở - khoản 6 Điều 13), thì Luật KDBĐS năm 2023 quy định chung rằng, số tiền chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với bên mua, thuê mua trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai bao gồm số tiền chủ đầu tư đã nhận ứng trước từ bên mua, thuê mua và khoản tiền khác (nếu có) theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã ký. Thấy rằng, một bên căn cứ vào thời điểm có hiệu lực của thư bảo lãnh, một bên lại căn cứ vào sự thỏa thuận của các bên có đề cập trong hợp đồng. Theo quan điểm của nhóm tác giả, Thông tư số 11/2022/TT-NHNN cần hiệu chỉnh lại để có sự phù hợp nhất quán với quy định về nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua trong hoạt động bảo lãnh ngân hàng có đối tượng là nhà ở hình thành trong tương lai để tạo nên tính thống nhất trong thực tiễn.

3. Một số đề xuất nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản hình thành trong tương lai thông qua biện pháp bảo lãnh ngân hàng

Thứ nhất, Thông tư số 11/2022/TT-NHNN cần điều chỉnh quy định tại khoản 15 Điều 3 về nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư trong bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai theo hướng thống nhất hoàn toàn với quy định tại khoản 1 Điều 26 của Luật KDBĐS năm 2023.

Thứ hai, Quy định về việc bên mua, thuê mua từ chối bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư. Luật KDBĐS năm 2023 quy định “*Khi kết kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, bên mua, thuê mua được lựa chọn việc có hoặc không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình. Trong trường hợp bên mua, thuê mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình thì các bên không phải thực hiện quy định tại các khoản 4, 5, 6, 7 và 8 Điều này đối với bên mua, thuê mua đã ký hợp đồng. Việc bên mua, thuê mua từ chối việc bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình được thỏa thuận bằng văn bản tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai*” (khoản 3 Điều 26). Tuy nhiên, trong thực tế có trường hợp, các bên không có văn bản thỏa thuận từ chối bảo lãnh và phía ngân hàng mặc dù có cam kết bảo lãnh nhưng trong hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai lại không có bất

kỳ một điều khoản nào quy định về nghĩa vụ bảo lãnh này (có thể là do sự thiếu sót) thì trong những trường hợp này, nghĩa vụ bảo lãnh của ngân hàng có được thực hiện hay không và người mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai sẽ được bảo vệ quyền lợi như thế nào. Mặc dù Luật KDBĐS năm 2023 đã có quy định tiến bộ hơn so với Luật KDBĐS năm 2014, đó là tại khoản 3 Điều 56 khi đã quy định thêm trường hợp bên mua, thuê mua từ chối việc bảo lãnh ngân hàng nhưng vẫn chưa thật sự hoàn thiện một cách đồng bộ. Điều 26 Luật KDBĐS năm 2023 cần bổ sung trường hợp ngân hàng mặc dù có cam kết bảo lãnh nhưng trong hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai lại không có bất kỳ một điều khoản nào thể hiện rõ nội dung này.

Thứ ba, Về khả năng bảo lãnh của ngân hàng. Nếu thực tế xảy ra trường hợp, ngân hàng bảo lãnh cho dự án bất động sản đột ngột lâm vào tình trạng khó khăn, thậm chí là phá sản thì quyền lợi hợp pháp của người mua nhà ở sẽ được giải quyết như thế nào là một vấn đề nan giải (Luu Quốc Thái, 2023). Hiện nay, thị trường kinh tế tài chính với rất nhiều biến động và việc ngân hàng lâm vào tình trạng trên là điều có thể xảy ra. Do đó, để dự liệu trước tình huống này thì Luật KDBĐS năm 2023 cần có quy định ai sẽ là chủ thể đứng ra thực hiện bảo lãnh thay cho ngân hàng rơi vào tình trạng khó khăn tài chính như đã đề cập. Theo quan điểm của nhóm tác giả thì chủ thể này chính là các tổ chức liên quan đến bảo hiểm. Tuy nhiên, phạm vi bảo lãnh, số tiền bảo lãnh và thời điểm bảo lãnh phải được Luật quy định rõ ràng để tránh trường hợp tùy tiện không đáng có cũng như việc ngân hàng bảo lãnh trốn tránh trách nhiệm bảo lãnh của mình.

Thứ tư, Người mua nhà ở hình thành trong tương lai cần chủ động trong việc bảo vệ quyền lợi của chính mình. Do đó, khi mua nhà ở hình thành trong tương lai, loại tài sản tiềm ẩn nhiều rủi ro, thì người mua cần tìm hiểu thật kỹ càng về mọi mặt thông tin liên quan đến bất động sản, đừng vì những lời “mời gọi” của chủ đầu tư hay giá cả hiện tại của bất động sản mà “xuống tiền” để mua. Người dân cần tỉnh táo và xem xét tính pháp lý của bất động sản, mức độ chịu trách nhiệm của chủ đầu tư thông qua biện pháp bảo lãnh ngân hàng khi thực hiện các giao dịch liên quan đến nhà ở hình thành trong tương lai.

Tóm lại, thị trường bất động sản là một trong những thị trường có nhiều biến động và mức độ ảnh hưởng đến các lĩnh vực khác trong nền kinh tế - xã hội là rất lớn. Để thúc đẩy thị trường này phát triển một cách lành mạnh và ổn định thì việc hoàn thiện các quy định của pháp luật có liên quan là điều cấp thiết và chính vì tầm quan trọng này mà việc xây dựng, ban hành, điều chỉnh luật luôn nhận được rất nhiều sự quan tâm từ phía dư luận, người dân, chủ đầu tư và các nhà hoạch định chính sách. Từ những phân tích và đánh giá trên, nhóm tác giả đã đề xuất một số giải pháp nhằm tiếp tục hoàn thiện và nhất quán quy định pháp luật về bảo lãnh ngân hàng đối với việc mua nhà ở hình thành trong tương lai./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Đoàn Phú (2023). Rủi ro về giao dịch bất động sản hình thành trong tương lai. Truy xuất từ: <https://baodongnai.com.vn/ban-doc/202311/rui-ro-ve-giao-dich-bat-dong-san-hinh-thanh-trong-tuong-lai-95545b0/>.
- Lưu Quốc Thái (2023). Các biện pháp đảm bảo an toàn cho khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai”. Truy xuất từ <http://www.lapphap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=211680>.
- Ngân hàng Nhà nước (2022). Thông tư số 11/2022/TT-NHNN ngày 30/9/2022 của Ngân hàng Nhà nước quy định về bảo lãnh ngân hàng.
- Nguyễn Thị Hồng Nhung (2022). Một số vấn đề pháp lý về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, truy xuất từ <https://lsvn.vn/mot-so-van-de-phap-ly-ve-mua-ban-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai1657031860.html>.
- Phan Phương Nam, Ngô Gia Hoàng (2023). Đảm bảo quyền lợi của bên mua nhà trong dự án bất động sản đang thế chấp, truy xuất từ <http://lapphap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=211682>.
- Quốc hội (2014), Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.
- Quốc hội (2023), Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.
- Tòa án nhân dân Quận 8, TP. Hồ Chí Minh (2023), Bản án số 60/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 về vụ việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.
- Tòa án nhân dân Quận 8, TP. Hồ Chí Minh (2023), Bản án số 60/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 về vụ việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh (2020), Bản án số 239/2020/DS-PT ngày 06/5/2020 về vụ việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai.

PHẦN 3

HUY ĐỘNG VỐN, QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VÀ CÁC DỊCH VỤ HỖ TRỢ HOẠT ĐỘNG MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN

BẢO VỆ QUYỀN LỢI NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN THEO QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ HUY ĐỘNG VỐN CỦA CHỦ ĐẦU TƯ TRONG KINH DOANH NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TỪ THỰC TIỄN TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Trần Thị Thanh Bích*
Nguyễn Thị Thu Hiền**

TÓM TẮT

Nhà ở hình thành trong tương lai là loại hàng hóa tiềm ẩn nhiều rủi ro khi giao dịch. Trên thực tế, chủ đầu tư, lợi dụng nhu cầu và tâm lý muốn sở hữu nhà ở của người dân, đã có những hình thức huy động vốn từ người mua và trong một số trường hợp, những hình thức huy động vốn này là trái pháp luật. Pháp luật Việt Nam cũng đã có những quy định để bảo vệ quyền lợi của người mua trong những giao dịch nói trên, tuy nhiên vẫn còn có một số bất cập và hạn chế. Trong bài viết này, nhóm tác giả sẽ phân tích và đánh giá các quy định về huy động vốn của chủ đầu tư khi kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai trong mối tương quan với việc bảo vệ quyền lợi người mua. Bên cạnh đó, nhóm tác giả làm rõ thực tiễn áp dụng ở Thành phố Hồ Chí Minh và đưa ra những đề xuất nhằm bảo vệ tốt hơn quyền lợi của người mua bất động sản khi mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Từ khoá: Nhà ở hình thành trong tương lai, huy động vốn, bất động sản

ABSTRACT

There are many potential risks involved in purchasing off-the-plan houses. In fact, real estate investors who take advantage of buyer's needs and psychology of wanting to own houses, have found ways to mobilize capital from them and in some cases, they are illegal. Vietnamese law also has regulations to protect the rights and interests of buyers in these transactions, but there are still some inadequacies and limitations. In this article, the authors analyze and evaluate regulations on capital mobilization of investors in trading off-the-plan houses in relation with the issues of protecting the rights and interests of buyers. Besides, the authors clarify the practice of application in Ho Chi Minh City and made proposals to better protect the rights and interests of buyers in purchasing off-the-plan houses.

Key words: Off-the-plan houses, capital mobilization, real estate

* Thạc sĩ, Đại học UEH| Email: thanhbichtran.law@gmail.com|ĐT: 0903812949.

** Tiến sĩ, Khoa Luật, CELG, Đại học UEH| Email: hienngtt@ueh.edu.vn|ĐT: 0913525370.

Dẫn nhập

Trong các phương thức huy động vốn của chủ đầu tư (CĐT) khi kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai (HTTTL), thì huy động vốn từ người mua là một phương thức phổ biến và được áp dụng triệt để. Đứng ở góc độ CĐT, phương thức này được đánh giá rất hiệu quả khi nguồn vốn phát triển nhà ở được cải thiện nhanh chóng, mà không phải trải nhiều quy trình, thủ tục, không tốn kém nhiều thời gian, chi phí như các phương thức huy động vốn khác (phát hành cổ phiếu/trái phiếu, vay vốn từ các tổ chức tín dụng). Đứng ở góc độ người mua, khi đầu tư sở hữu nhà ở HTTTL, bên cạnh được hưởng những lợi ích kinh tế nhất định, giao dịch mua bán nhà ở này cũng tiềm ẩn rất nhiều rủi ro.

Thời gian qua, trên địa bàn cả nước nói chung và tại Thành phố Hồ Chí Minh (TP. HCM) nói riêng, tình trạng huy động vốn không đúng quy định của CĐT gia tăng đáng kể. Điều này không những tác động xấu đến thị trường bất động sản (BDS) mà còn ảnh hưởng đến quyền lợi người mua. Mặc dù, Luật Kinh doanh bất động sản (Luật KDBDS), Luật Nhà ở có nhiều quy định hướng đến kiểm soát việc huy động vốn của CĐT để bảo vệ quyền lợi người mua. Tuy nhiên, thực tế vẫn còn tồn tại không ít dự án, dù chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, nhưng CĐT cố tình “lách luật” huy động vốn trái phép. Vậy CĐT đã sử dụng phương thức gì để huy động vốn và sử dụng nó như thế nào? Trong phạm vi bài viết, nhóm tác giả tập trung phân tích các quy định của Luật KDBDS năm 2023 và Luật Nhà ở năm 2023 để lý giải cụ thể vấn đề này. Trên cơ sở đó, nhóm tác giả đề xuất các kiến nghị nhằm hoàn thiện khung pháp lý bảo vệ quyền lợi người mua nhà ở HTTTL.

1. Quy định về huy động vốn của chủ đầu tư khi kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai và vấn đề bảo vệ quyền lợi người mua

Nhà ở HTTTL là loại hàng hóa tiềm ẩn nhiều rủi ro khi giao dịch, vì đây là loại hàng hoá - nhà ở mà tại thời điểm CĐT đưa vào kinh doanh, nhà còn đang trong quá trình xây dựng, hoặc đã hình thành nhưng không đảm bảo các tiêu chuẩn, điều kiện để đưa vào sử dụng nên chưa được phép kinh doanh (khoản 24 Điều 2 Luật Nhà ở năm 2023 và khoản 5 Điều 3 Luật KDBDS năm 2023). Với những ưu điểm như: được nhận ưu đãi về giá bán, ưu đãi về lãi suất vay, được thanh toán theo tiến độ thi công, ... cho nên thị trường nhà ở HTTTL được người mua đón nhận rất tích cực trong thập niên gần đây. Nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường, định hình tính minh bạch cho doanh nghiệp, đồng thời tạo hành lang pháp lý an toàn cho người mua. Theo đó, kể từ Luật KDBDS năm 2014, các quy định hướng đến bảo vệ quyền lợi người mua nhà ở HTTTL được Nhà nước đặc biệt quan tâm. Ở lần ban hành Luật KDBDS năm 2023, theo (Nhi, 2024), mức độ bảo vệ quyền lợi người mua được nhiều chuyên gia đánh giá tích cực, khi luật hóa các quy định siết chặt điều kiện để nhà ở HTTTL đưa vào kinh doanh, đồng thời siết chặt điều kiện về huy động vốn của CĐT, cụ thể:

Thứ nhất, về điều kiện để nhà ở HTTTL được đưa vào kinh doanh.

So với Luật KDBĐS năm 2014 (tại Điều 55), Luật KDBĐS năm 2023 (tại Điều 24) về cùng điều kiện để nhà ở HTTTL được đưa vào kinh doanh, có thể nói Luật KDBĐS năm 2023 hướng đến bảo vệ người mua tốt hơn khi quy định chi tiết các loại giấy tờ chứng minh dự án đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Đồng thời, Luật KDBĐS năm 2023 còn đặt ra các yêu cầu bắt buộc đối với CĐT về việc công khai thông tin về BĐS, và hoàn thành nghĩa vụ tài chính đất đai (khoản 6 Điều 24 và khoản 2 Điều 19). Khi và chỉ khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện này, CĐT mới được phép huy động vốn trực tiếp từ người mua (điểm d khoản 1 Điều 115 Luật Nhà ở năm 2023).

Thứ hai, về điều kiện huy động vốn của CĐT.

Để bảo vệ quyền lợi người mua, hạn chế CĐT huy động vốn trái pháp luật, Luật KDBĐS năm 2023 đã đặt ra các điều kiện áp dụng đối với CĐT khi huy động vốn trong nhà ở HTTTL như sau:

Một là, CĐT chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở từ người mua, khi nhà ở đáp ứng đầy đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 Luật KDBĐS năm 2023 nêu ở trên. Đồng thời, tại khoản 5 Điều 23 Luật này còn đặt ra yêu cầu về nội dung thỏa thuận đặt cọc phải chi tiết giá bán, giá cho thuê mua nhà ở.

Về cơ bản, tài sản đặt cọc có tính thanh khoản cao, có thể thuộc sở hữu của bên nhận cọc ngay mà không cần bất kỳ thủ tục nào (Đại, 2021). Chính bởi tính hiệu quả, tính linh hoạt, cho nên phương thức đặt cọc thường được các CĐT áp dụng một cách triệt để. Trước đây, Luật KDBĐS năm 2014 không quy định chi tiết tỷ lệ tiền đặt cọc mà CĐT được phép thu từ người mua, Luật chỉ dừng lại ở quy định tỷ lệ thanh toán trong hợp đồng mua bán (HĐMB) (khoản 1 Điều 57). Có thể nói, đây là “lỗ hổng pháp luật” lớn, nhiều CĐT đã lách luật ký kết thỏa thuận đặt cọc với tỷ lệ cọc có thể lên đến/hoặc bằng giá trị các lần thanh toán theo quy định tại HĐMB, khi nhà ở HTTTL chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Và thực tế rất khó chứng minh mục đích của khoản tiền đặt cọc là để đảm bảo giao kết, thực hiện hợp đồng hay mục đích huy động vốn của CĐT.

Ngoài ra, việc quy định thỏa thuận đặt cọc phải ghi nhận đầy đủ giá bán, giá thuê mua nhà ở theo khoản 5 Điều 23 Luật KDBĐS năm 2023, sẽ giúp hạn chế tình trạng CĐT mập mờ không công khai giá bán tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, và cố tình tăng giá bán khi tiến hành ký kết HĐMB. Trong trường hợp này, nếu người mua từ chối mua thì hệ quả tiền đặt cọc sẽ thuộc về CĐT (khoản 2 Điều 328 BLDS năm 2015), vì người mua đã đơn phương từ chối giao kết, thực hiện HĐMB.

Hai là, về thanh toán trong mua bán nhà ở HTTTL. Kế thừa các quy định từ Luật KDBĐS 2014, Luật KDBĐS năm 2023 vẫn giữ nguyên tỷ lệ thanh toán trong HĐMB: lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo

phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho bên mua, và không quá 50% giá trị hợp đồng đối với trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (khoản 1 Điều 25 Luật KDBĐS năm 2023). Khi chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì CĐT không được thu quá 95% giá trị hợp đồng (khoản 3 Điều 25 Luật KDBĐS năm 2023).

Về lý thuyết, việc thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở HTTTTL phải tiến hành theo từng đợt, và phù hợp với tiến độ xây dựng dự án. Để đưa ra yêu cầu thanh toán, CĐT phải cung cấp cho người mua các biên bản nghiệm thu hoàn thành tương ứng với mốc tiến độ đã cam kết tại HĐMB. Quy định này hướng đến kiểm soát việc sử dụng tiền ứng trước của CĐT, hạn chế trường hợp CĐT sử dụng tiền sai mục đích, hay huy động vốn quá giới hạn. Bên cạnh đó, bằng cách thức này người mua có thể tự mình kiểm tra tính minh bạch, tính nghiêm túc của CĐT khi thực hiện dự án, giảm thiểu nguy cơ “tiền mất tật mang” khi đầu tư vào loại hình nhà ở này.

Nhìn chung, mức độ bảo vệ quyền lợi người mua của Luật KDBĐS năm 2023 được nâng cao hơn so với Luật KDBĐS năm 2014. Luật KDBĐS năm 2023 đã phân nào hạn chế được các bất cập liên quan đến hoạt động huy động vốn của CĐT khi dự án nhà ở HTTTTL chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh (Bách, 2024).

2. Những vấn đề phát sinh từ thực tiễn áp dụng quy định về huy động vốn của chủ đầu tư khi kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai tại Thành phố Hồ Chí Minh

Thực tế trên địa bàn TP. HCM thời gian qua, tồn tại nhiều dự án, tại thời điểm huy động vốn thì dự án vẫn đang “trên giấy” nhưng CĐT đã “manh nha” thu tiền từ người mua (Tuấn, 2019) (Ngọc, 2023). Theo đó, CĐT đã thiết kế nhiều giao dịch, sáng tạo nhiều loại văn bản khác nhau để “lách luật” huy động vốn từ người mua khi nhà ở HTTTTL chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Các hình thức văn bản phổ biến như:

Một là, ký kết văn bản xác nhận đặt chỗ. Bằng cách này, CĐT sẽ thu từ người mua một khoản tiền gọi là tiền đặt chỗ/giữ chỗ. Khoản tiền này có thể dao động từ vài chục triệu đồng cho đến hàng trăm triệu đồng tùy vào phân khúc nhà ở, quy mô dự án, uy tín và thương hiệu của CĐT. Và theo một công thức chung, các văn bản này sẽ không ghi nhận thời hạn mở bán BĐS cụ thể; không ghi nhận giá bán; không cho phép người mua đơn phương lấy lại tiền đặt chỗ/giữ chỗ, trừ khi giao dịch đặt chỗ không thành công do số lượng người mua đăng ký nhiều hơn số lượng sản phẩm CĐT bán ra. Thỏa thuận này hoàn toàn không có bất cứ ràng buộc trách nhiệm pháp lý nào cho CĐT, cũng như không có sự đảm bảo nào về việc người mua sẽ được sở hữu BĐS của CĐT. Điều này dẫn đến nguồn vốn của người mua có khả năng bị chiếm dụng trong thời gian dài, do lúc này chưa ký hợp đồng chính thức nên người mua cũng khó khăn trong việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình (Nam & Hoàng, 2023).

Hai là, ký kết thỏa thuận hứa mua, hứa bán. Bằng cách này, CĐT sẽ thu từ người mua một khoản tiền thông thường sẽ lớn hơn khoản tiền đặt chỗ/giữ chỗ. Đồng thời, CĐT sẽ cung cấp cho người mua một số thông tin minh chứng cho việc dự án đã và đang thực hiện, ví như: thời gian khởi công dự án, thời gian dự kiến hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng. Việc ký kết thỏa thuận như là một cam kết từ phía CĐT về việc người mua chính thức được sở hữu BĐS của CĐT.

Ba là, ký kết thỏa thuận vay vốn. Với phương thức này, người mua và CĐT sẽ ký kết hợp đồng vay vốn. Theo đó, người mua sẽ là bên cho vay, CĐT sẽ là bên vay, với giá trị khoản vay có thể nhỏ hơn hoặc bằng giá trị HĐMB, tùy vào nhu cầu, uy tín, thương hiệu của CĐT. Tại thời điểm ký kết hợp đồng vay vốn, CĐT cam kết sẽ trả một khoản lãi vay với tỷ lệ lãi suất do CĐT ấn định, thời hạn vay thường kéo dài cho đến khi nhà ở HTTTL đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo luật định. Tuy nhiên, quy định về nghĩa vụ hoàn trả khoản vay và tiền lãi vay của CĐT không mang nhiều ý nghĩa thực tiễn, vì toàn bộ giá trị khoản vay sẽ được cản trừ/kết chuyển vào HĐMB. Đồng thời, lãi suất khoản vay sẽ được điều chỉnh về tỷ lệ bằng 0%, hay nói cách khác, người mua sẽ không được nhận bất cứ khoản lãi suất nào như thỏa thuận ban đầu. Hợp đồng vay vốn sẽ tự động chấm dứt hiệu lực vào thời điểm CĐT và người mua ký kết HĐMB và các văn bản thỏa thuận về việc cản trừ giá trị khoản vay (Phượng, 2018).

Bốn là, ký kết thỏa thuận chiết khấu, hay tặng kèm các ưu đãi. Ở phương thức này, CĐT kích thích tâm lý người mua bằng cách đưa ra những lợi ích kinh tế như: chiết khấu trên giá bán khi người mua thanh toán trước thời hạn quy định, ưu đãi về lãi suất vay tại ngân hàng, ưu đãi phí quản lý, tặng gói nội thất v.v. (Minh, 2023).

Các phương thức huy động vốn “lách luật” của CĐT không còn quá xa lạ trên thị trường, đã tồn tại trong nhiều năm qua, và cũng đã có không ít cảnh báo trên các phương tiện truyền thông đại chúng về vấn đề này. Tuy nhiên, về phía người mua, có hai vấn đề mấu chốt cần xem xét ở đây: (i) Khi giao dịch mua bán nhà ở HTTTL, ký kết các thỏa thuận “núp bóng”, người mua có nhận diện được đây là “thủ thuật” huy động vốn của CĐT hay không? (ii) Khi đặt bút ký kết các thỏa thuận “núp bóng”, người mua có ý thức được đầy đủ những rủi ro có thể gặp phải hay không? Thực trạng vừa qua tại TP. HCM cũng như tại nhiều địa phương khác xuất phát từ nhiều nguyên nhân. Trước hết là do hiểu biết pháp luật còn hạn chế, một số người mua vẫn lầm tưởng rằng, việc ký kết các thỏa thuận “núp bóng” được pháp luật bảo vệ. Ngoài ra, xuất phát từ tâm lý mong muốn “mua nhà với giá hời”, theo đó chỉ cần CĐT khơi gợi một tỷ lệ phần trăm rất nhỏ, nhưng trong bối cảnh tài sản là BĐS, thì con số sau khi chiết khấu/ưu đãi có thể lên đến hàng trăm triệu đồng. Điều này đã thôi thúc người mua đồng ý ký vào các thỏa thuận “núp bóng” mà không lường trước được những rủi ro đang cận kề.

Thời gian gần đây, việc chấp thuận chủ trương đầu tư và cho phép huy động vốn đối với các dự án nhà ở HTTTL ở TP. HCM đã được quản lý chặt chẽ hơn. Theo (Hiển &

Nhi, 2024), trên địa bàn TP. HCM, “năm 2022 có hai dự án nhà ở mới được chấp thuận chủ trương đầu tư, năm 2023 có hai dự án nhà ở được chấp thuận chủ trương đầu tư và quý 1-2024 chỉ có một dự án nhà ở được chấp thuận chủ trương đầu tư”. Theo Sở Xây dựng TP. HCM, trong năm 2023, thành phố có 16 dự án nhà ở HTTTTL được xác nhận đủ điều kiện huy động vốn (giảm 9 dự án so với năm 2022) (Lê, 2024). Trong 6 tháng đầu năm 2024, cả 04 dự án BĐS mới nộp hồ sơ đều chưa đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở HTTTTL (Mai, 2024). Những thay đổi của Luật KDBĐS 2023, Luật Nhà ở năm 2023 được kỳ vọng là sẽ mang lại những điểm sáng tích cực trong việc bảo vệ quyền lợi người mua khi giao dịch mua bán nhà ở HTTTTL, tuy nhiên, từ quy định tới thực tiễn áp dụng, có thể vẫn còn một khoảng cách khá xa nếu không có một cơ chế kiểm soát hiệu quả.

3. Một số kiến nghị nhằm hoàn thiện khung pháp lý bảo vệ quyền lợi người mua nhà ở hình thành trong tương lai

Trước tình trạng huy động vốn vẫn còn diễn ra phổ biến như trên, từ thực tiễn tại TP. HCM, để tăng cường bảo vệ quyền lợi người mua khi giao dịch mua bán nhà ở HTTTTL, trong phạm vi bài viết này, nhóm tác giả đề xuất một số kiến nghị như sau:

Một là, về phía cơ quan quản lý Nhà nước:

Hiện nay, mức phạt tiền đối với CĐT có hành vi huy động vốn không đúng quy định, dao động từ 800.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng (khoản 4 Điều 58 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP). Theo quan điểm của nhóm tác giả, mức phạt này không đủ sức răn đe các CĐT. Vì rõ ràng, lợi ích mà các CĐT nhận được từ việc huy động vốn lớn hơn gấp nhiều so với mức phạt này. Trong tương lai gần, Nhà nước nên cân nhắc đến việc sửa đổi, bổ sung mức phạt mới áp dụng đối với hành vi huy động vốn không đúng quy định, thu tiền không đúng tiến độ thực hiện dự án hoặc thu vượt quá tỷ lệ phần trăm giá trị HĐMB. Thiết nghĩ, thay vì đưa ra con số mức phạt cụ thể, có chăng nên quy mức phạt về một tỷ lệ phần trăm nhất định, áp dụng công thức lấy tỷ lệ phần trăm nhân với số tiền mà CĐT đã huy động vốn/đã thu không đúng quy định, ta có được một con số phản ánh đúng thực tế, áp dụng đúng chủ thể, đúng hành vi. Trên nguyên tắc, mức phạt vi phạm phải tương xứng và lợi ích CĐT nhận được, có như vậy mới đủ sức ngăn ngừa hành vi vi phạm.

Trong cơ chế kiểm soát dòng tiền của CĐT trong kinh doanh BĐS, quy định bắt buộc mọi giao dịch thanh toán phải thông qua ngân hàng là một quy định quan trọng, hướng đến hạn chế tình trạng CĐT huy động vốn không đúng quy định, hay sử dụng tiền huy động không đúng mục đích. Tuy nhiên, thông tin về số dư tài khoản giao dịch của CĐT thuộc phạm vi bảo mật, ngân hàng không được tùy tiện cung cấp khi chưa được sự chấp thuận của CĐT, hay khi chưa có yêu cầu từ cơ quan cấp thẩm quyền. Thiết nghĩ, để cơ chế kiểm soát này được phát huy hiệu quả, Nhà nước cần tăng cường hoạt động thanh tra, kiểm tra, giám sát định kỳ. Ngoài kiểm tra tiến độ, chất lượng, an toàn thi công, cần phải mở rộng phạm vi kiểm tra việc sử dụng vốn của CĐT thông qua kênh ngân hàng. Có

như vậy mới nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về bảo quyền lợi người mua, phòng ngừa được rủi ro trong tương lai.

Về phía người mua:

Trước mỗi giai đoạn thanh toán, người mua cần khai thác triệt để quyền yêu cầu CĐT cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng, sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại dự án. Trường hợp CĐT không cung cấp thông tin, hoặc cung cấp thông tin không rõ ràng, người mua có quyền từ chối thanh toán, cho đến khi CĐT thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình. Nếu CĐT vẫn cố tình trì hoãn, người mua nên chủ động gửi khiếu nại, tố cáo đến cơ quan cấp thẩm quyền để kịp thời xử lý.

Thông thường những vi phạm về huy động vốn của CĐT rất khó để cơ quan chức năng phát hiện ra, trừ khi có tố giác từ người mua. Nhưng thực tế có một nghịch lý, người mua sẽ không tố giác CĐT cho đến khi giữa người mua và CĐT phát sinh tranh chấp. Bên cạnh đó, người mua còn rất hưởng ứng với các ưu đãi/chiết khấu của CĐT. Nắm bắt được tâm lý này, các CĐT cũng đã kích hoạt nhiều chính sách bán hàng hấp dẫn để thu hút người mua tham gia. Điều này vô hình trung, làm cho tình trạng huy động vốn trái phép của CĐT ngày càng diễn ra phổ biến, gây nhiều khó khăn cho công tác quản lý nhà nước. Do đó, thiết nghĩ bên cạnh việc Nhà nước tăng cường các biện pháp xử phạt vi phạm hành chính để răn đe CĐT. Về phía người mua cũng cần phải nâng cao nhận thức tự bảo vệ mình, không vì lợi ích trước mắt mà gián tiếp tiếp tay cho hành vi vi phạm của CĐT.

Kết luận

Khắc phục những bất cập, hạn chế liên quan đến quy định huy động vốn của CĐT trong kinh doanh nhà ở HTTTL, gây ảnh hưởng đến quyền lợi người mua, cũng như gây ra các hệ quả xấu cho thị trường BĐS. Luật KDBĐS năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023 đã bổ sung nhiều quy định tương đối minh thị, hướng đến bảo vệ tốt hơn quyền lợi người mua. Thời gian tới, hướng đến mục tiêu xây dựng một thị trường BĐS minh bạch, an toàn, bền vững, bên cạnh việc tăng cường công tác quản lý nhà nước trong việc phát hiện và xử lý sai phạm của CĐT (Cường, 2024), Nhà nước cũng cần quan tâm đến việc tuyên truyền, phổ biến nâng cao ý thức của người mua. Một khi trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp và ý thức tiêu dùng được nâng cao, sẽ mang lại nhiều giá trị cho thị trường BĐS nói riêng và cho xã hội nói chung./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Bách, T. (2014). Bất động sản sắp hết thời “bán lúa non”. *Thời nay - Ấn phẩm của Báo Nhân dân*. Truy xuất từ <https://nhandan.vn/bat-dong-san-sap-het-thoi-ban-lua-non-post813736.html>.

Cường, Đ.V. (2024). Huy động vốn trái phép đối với các dự án BĐS: Cần có chế tài mạnh tay để minh bạch thị trường. *Tạp chí điện tử Luật sư Việt Nam*. Truy xuất từ

<https://lsvn.vn/huy-dong-von-trai-phep-doi-voi-cac-du-an-bds-can-co-che-tai-manh-tay-de-minh-bach-thi-truong-1717974412.html>.

Đại, Đ.V. (2021). *Giao dịch dân sự về bất động sản - Tập 2*. Nxb. Hồng Đức. Trang 179.

Hiển, N. và Nhi, P. (2024). TP. HCM không có dự án bất động sản mới đủ điều kiện huy động vốn trong hai tháng qua. *Báo Tuổi trẻ Online*. Truy xuất từ <https://tuoitre.vn/tp-hcm-khong-co-du-an-bat-dong-san-moi-du-dieu-kien-huy-dong-von-trong-hai-thang-qua-20240328171031468.htm>.

Lê, N. (2024). TP Hồ Chí Minh: Diện tích sàn nhà ở tăng thêm năm 2023 đạt 6,5 triệu m². *Báo điện tử Hà Nội mới*. Truy xuất từ <https://hanoimoi.vn/tp-ho-chi-minh-dien-tich-san-nha-o-tang-them-nam-2023-dat-6-5-trieu-m-655162.html>.

Mai, B. (2024). TP. HCM không có dự án nhà ở nào đủ điều kiện mở bán. *VnEconomy - Tạp chí điện tử của Hội Khoa học Kinh tế Việt Nam*. Truy xuất từ <https://vneconomy.vn/tp-hcm-khong-co-du-an-nha-o-nao-du-dieu-kien-mo-ban.htm>.

Minh, B. (2023). Chủ đầu tư bất động sản đua giảm giá, nhưng liệu có “sốc” như quảng cáo? *Đầu tư tài chính – Chuyên trang của Báo Sài Gòn giải phóng điện tử*. Truy xuất từ <https://dttc.sggp.org.vn/chu-dau-tu-bat-dong-san-dua-giam-gia-nhung-lieu-co-soc-nhu-quang-cao-post103307.html>.

Nam, P.P. & Hoàng, N.G. (2023). Đảm bảo quyền lợi của bên mua nhà trong dự án bất động sản đang thế chấp. *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*. Truy xuất từ <http://lapphap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=211682>.

Ngọc, B. (2023). Phạt Gamuda Land, Khải Thịnh vì bán nhà khi chưa được cấp phép. *Báo Tuổi trẻ Online*. Truy xuất từ <https://tuoitre.vn/phat-gamuda-land-khai-thinh-vi-ban-nha-khi-chua-duoc-cap-phep-20230430112528154.htm>.

Nhi, Ý. (2024). Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 sẽ tác động đến thị trường như thế nào? *Báo điện tử Xây dựng*. Truy xuất từ <https://baoxaydung.com.vn/luat-kinh-doanh-bat-dong-san-nam-2023-se-tac-dong-den-thi-truong-nhu-the-nao-373732.html>.

Phượng, T.Đ. (2018). Chủ đầu tư sử dụng hợp đồng vay vốn có đúng luật? *Đầu tư chứng khoán - Chuyên trang của Báo Đầu tư*. Truy xuất từ <https://www.tinnhanhchungkhoan.vn/chu-dau-tu-su-dung-hop-dong-vay-von-co-dung-luat-post200383.html>.

Thái, L. Q. (2018). *Pháp Luật Kinh doanh bất động sản*. Nxb. Lao động. Trang 87.

Tuấn, A. (2019). Nhiều dự án bất động sản mở bán khi chưa đủ điều kiện pháp lý. *Báo điện tử Chính phủ*. Truy xuất từ <https://tphcm.chinhphu.vn/nhieu-du-an-bat-dong-san-mo-ban-khi-chua-du-dieu-kien-phap-ly-10118686.htm>.

HÌNH THỨC VÀ THỜI ĐIỂM HUY ĐỘNG VỐN TRONG KINH DOANH NHÀ Ở THƯƠNG MẠI HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TỪ THỰC TIỄN TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Mai Hoàng Phước*

Vũ Như Bách**

TÓM TẮT

Trong hoạt động kinh doanh bất động sản, việc huy động vốn từ người mua giữ vai trò hết sức quan trọng. Việc huy động vốn càng sớm sẽ giúp doanh nghiệp có nguồn lực tài chính để triển khai xây dựng dự án một cách nhanh chóng và hiệu quả. Tuy nhiên, hiện nay, các quy định pháp luật về thời điểm và cách thức huy động vốn từ người mua vẫn chưa thực sự rõ ràng. Điều này dẫn đến tình trạng một số chủ đầu tư huy động vốn từ khách hàng, sau đó lại sử dụng không đúng mục đích, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của người tiêu dùng. Trong phạm vi bài viết, nhóm tác giả phân tích quy định về hình thức và thời điểm huy động vốn, từ đó đưa ra một số kiến nghị để bảo vệ quyền lợi cho người mua và góp phần tạo môi trường kinh doanh bất động sản minh bạch, lành mạnh.

Từ khóa: huy động vốn, kinh doanh bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai

ABSTRACT

Capital mobilization from home buyers plays a crucial role in the real estate business. Early capital mobilization allows developers to secure financial resources for project execution, enabling timely and efficient construction. However, current legal regulations regarding the timing and methods of capital mobilization from buyers remain unclear. This ambiguity has led to instances where developers collect funds from customers and subsequently misappropriate them, jeopardizing consumer rights. In this article, the authors analyze the regulations governing capital mobilization forms and timelines, and propose recommendations to safeguard buyer interests and foster a transparent and healthy real estate business environment.

Keywords: capital mobilization, real estate business, off-plan housing

* Thạc sĩ, Giảng viên Khoa Luật – Trường Đại học Kinh tế - Luật (ĐHQG TP. HCM).
Email: phuocmh@uel.edu.vn. Điện thoại: 0902545675.

** Luật sư - Đoàn Luật sư TP. HCM. Email: vunhubach@gmail.com. Điện thoại: 0902705998.

1. Huy động vốn trong kinh doanh nhà ở thương mại hình thành trong tương lai

Huy động vốn trong kinh doanh nhà ở thương mại hình thành trong tương lai là hoạt động của chủ đầu tư nhằm tạo ra nguồn vốn để thực hiện các dự án nhà ở thương mại. Hoạt động này có thể được thực hiện dưới nhiều hình thức khác nhau và là một phần quan trọng trong quá trình phát triển dự án phát triển nhà ở thương mại, tuy nhiên phải đáp ứng được nguyên tắc và hình thức do luật quy định. Trên cơ sở đối sánh giữa Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Nhà ở năm 2023 thì nguyên tắc và hình thức được pháp luật quy định cơ bản không có sự thay đổi.

Thứ nhất về nguyên tắc thì tổ chức, cá nhân huy động vốn phải có đủ điều kiện để huy động vốn theo quy định của pháp luật, bảo đảm công khai, minh bạch, sử dụng vốn đã huy động vào đúng mục đích phát triển nhà ở đó, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích khác (Điều 68 Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 116 Luật Nhà ở năm 2023).

Thứ hai về hình thức thì việc ký hợp đồng huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại chỉ được thực hiện thông qua các hình thức: i) góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; ii) tiền trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; iii) vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam (khoản 2, 3 và 4 Điều 69 của Luật Nhà ở năm 2014 và khoản 1 và Điều 115 Luật Nhà ở năm 2023). Trường hợp ký hợp đồng huy động vốn không đúng với quy định thì không được pháp luật công nhận, chủ đầu tư bị xử phạt vi phạm theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại cho người tham gia góp vốn (khoản 1 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở năm 2014).

Huy động vốn từ tiền mua, tiền thuê mua nhà ở trả trước, trả chậm, trả dần của khách hàng theo hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai là một hình thức phổ biến trong kinh doanh dự án nhà ở, vì chủ đầu tư sẽ tiếp cận được nguồn vốn ngay khi công trình bắt đầu xây dựng từ phần móng, có thể hiểu việc xây dựng nhà ở thì ngoài nguồn vốn tự có của chủ đầu tư, vốn vay thì nguồn vốn chủ yếu sẽ đến từ việc những người mua nhà ở thanh toán theo hợp đồng mua bán nhà ở (Toàn, 2023). Theo quy định pháp luật hiện hành thì chủ đầu tư muốn huy động vốn bằng hình thức này phải có văn bản gửi Sở Xây dựng nơi có nhà ở kèm theo giấy tờ chứng minh nhà ở có đủ điều kiện được bán, cho thuê mua (khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014). Trường hợp có thể chấp dự án đầu tư xây dựng hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải gửi kèm theo giấy tờ chứng minh đã giải chấp hoặc biên bản thống nhất của bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó. Trường hợp không có thể chấp dự án hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải ghi rõ cam kết chịu trách nhiệm trong văn bản gửi Sở Xây dựng. 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 sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua nhà ở này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây dựng (điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP). Ngoài ra trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai thì chủ đầu tư 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 (khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014). Khi chủ đầu tư chưa bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai thì bên mua nhà có thể thanh toán nhiều lần với tổng giá trị không quá 70% giá trị hợp đồng (lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng) (Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014).

Đối chiếu các quy định về điều kiện đưa nhà ở hình thành trong tương lai vào kinh doanh tại Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 thì cơ bản các quy định tại Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 đã được kế thừa và làm rõ đồng thời đã có bổ sung thêm điều kiện trong đó đáng lưu ý nhất là quy định về việc “*nhà ở phải nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua*” (khoản 5 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023) và chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với đất gắn với nhà ở đưa vào kinh doanh (khoản 6 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023). Như vậy so với quy định cũ thì Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 đã có những bổ sung thắt chặt các điều kiện mà chủ đầu tư cần phải đáp ứng để đưa nhà ở hình thành trong tương lai vào kinh doanh.

2. Thực trạng về hoạt động huy động vốn trong kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai dưới góc nhìn bảo vệ quyền lợi người mua bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh

2.1. Thực trạng pháp luật về hoạt động huy động vốn trong kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai

Các hoạt động kinh doanh bất động sản được nhà nước quản lý rất nghiêm ngặt với các quy định hình thức huy động vốn và thời điểm chủ đầu tư được thực hiện đưa sản phẩm vào kinh doanh nhằm công khai, minh bạch các giao dịch bất động sản và đảm bảo an toàn pháp lý cho người dân khi tham gia vào các giao dịch này (Hùng, 2014). Tuy

nhiên, các chủ đầu tư đang tìm cách “lách” các quy định pháp luật hoặc cố tình vi phạm các quy định bất chấp các khoản phạt có thể phải gánh chịu. Khi này chủ đầu tư sẽ chuyển sang việc sử dụng các quy định tại BLDS năm 2015 về giao dịch dân sự như giữ chỗ, thoả thuận đặt cọc, tư vấn, hợp đồng vay, uỷ quyền, bao tiêu để né tránh quy định trực tiếp từ pháp luật kinh doanh bất động sản và nhà ở.

Thứ nhất là hình thức đặt cọc, thoả thuận đặt cọc, giữ chỗ khi mua sản phẩm nhà ở hình thành trong tương lai. Hình thức này đã gây ra nhiều quan điểm trái chiều về tính pháp lý cũng như giải thích pháp luật. Có thể kể đến như nội dung trả lời tại Văn bản số 279/QLN-BDS ngày 21-10-2016 của Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng): *“Nếu mục đích của đặt cọc chỉ là để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở sẽ được ký kết, chủ đầu tư không sử dụng tiền đặt cọc vào mục đích huy động vốn để thực hiện dự án xây dựng nhà ở thì đặt cọc trong trường hợp này không phải là hình thức huy động vốn”*. Có thể thấy việc này công văn này đã tạo thuận lợi cho việc chủ đầu tư thực hiện việc huy động vốn bằng hình thức đặt cọc và có những chủ đầu tư huy động khoản tiền cọc có thể vượt quá 30% giá trị hợp đồng mua bán. Trên thực tế khi đã đặt cọc quá lâu mà dự án vẫn chưa triển khai, người mua khiếu nại hoặc tố cáo đến Sở Xây dựng thì nhận được phản hồi đây là tranh chấp dân sự và hướng dẫn người mua đưa vụ việc đến Toà án để giải quyết. Hiện tại, theo quy định tại khoản 5 Điều 23 Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 thì chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán khi đã có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, có thể quy định mới sẽ giảm việc chủ đầu tư sử dụng hình thức đặt cọc để huy động vốn như trước đây.

Thứ hai theo quy định tại khoản 5 Điều 13 Luật KDBDS 2014 và khoản 4 Điều 17 Luật KDBDS năm 2023 thì pháp luật có các quy định về việc chủ đầu tư không được uỷ quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở. Tuy nhiên, chủ đầu tư thực hiện việc uỷ quyền cho các bên thân sau, bên môi giới thế thay mặt chủ đầu tư làm việc với khách hàng về giữ chỗ, thoả thuận tư vấn về sản phẩm nhằm lẫn tránh nội dung “ký hợp đồng đặt cọc” hoặc dùng phương thức “bao tiêu” để né tránh đi quy định “uỷ quyền” cho bên thứ ba. Có thể thấy rằng pháp luật đang quy định cứng về hình thức “uỷ quyền” và việc “ký hợp đồng đặt cọc” dẫn đến các chủ đầu tư sử dụng các hình thức như trên để qua mặt quy định này.

Thứ ba là hình thức chủ đầu tư thông qua hình thức hợp đồng vay xem như giao dịch dân sự theo bộ luật dân sự ký với khách hàng trong đó lồng ghép việc mua sản phẩm nhà ở hình thành trong tương lai, khi dự án đã có đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán thì chủ đầu tư sẽ cần trừ khoản tiền vay này vào hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Chủ đầu tư đã sử dụng hợp đồng vay thành công cụ huy động vốn trá hình, gây khó khăn cho khách hàng trong việc nhận biết bản chất giao dịch.

2.2. Thực tiễn hoạt động huy động vốn trong kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai tại Thành phố Hồ Chí Minh

Từ những hình thức như đã phân tích ở trên, có thể nhận thấy khi có phát sinh tranh chấp phía bên chịu thiệt hại thường là người mua, khách hàng (Huân & Giang, 2024). Lý do là vì khi chủ đầu tư thực hiện huy động vốn và giao kết các thỏa thuận với người mua, họ đã có sự tham vấn từ các cố vấn pháp luật và luật sư để xem xét các hệ quả pháp lý và quyết định tiến hành việc lách luật huy động vốn. Trong trường hợp rủi ro cao nhất mà chủ đầu tư phải hoàn trả lại tiền (Bản án số 1043/2023/DS-PT ngày 06/11/2023), người mua cũng không thể nhận lại khoản tiền đã đặt cọc, tiền thành toán ngay lập tức vì các thủ tục tố tụng thực tế kéo dài ít nhất 06 tháng để giải quyết một vụ việc, chưa kể đến công tác thi hành án. Đặc biệt, trong các tranh chấp về việc xem xét tính hợp pháp của các thỏa thuận vi phạm điều cấm của pháp luật, giao dịch sẽ bị coi là vô hiệu và các bên phải hoàn trả nhau những gì đã nhận (Phuong & Hiền, 2023). Trong trường hợp này, nếu chủ đầu tư hoàn trả, người mua chỉ nhận lại khoản tiền gốc mà không được nhận lãi suất từ ngày thanh toán cho chủ đầu tư. Hệ quả của giao dịch bị vô hiệu xét đến lỗi của các bên, trong một số phán quyết của Tòa án liên quan đến giao dịch vô hiệu thường nhận định rằng trong thỏa thuận, bên mua đã xem xét kỹ pháp lý của dự án và đồng ý mua, do đó, lỗi thuộc về cả hai bên (Bản án 551/2022/DS-PT ngày 08/9/2022). Vì vậy, khách hàng là người mua không được chấp nhận các yêu cầu về phạt cọc hay bồi thường. Theo quan điểm của nhóm tác giả, Tòa án cần xem xét quy định về pháp luật bảo vệ người tiêu dùng (Điều 24 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023) và xem xét trách nhiệm của chủ đầu tư khi cố tình vi phạm pháp luật. Do chủ đầu tư thường có sự tư vấn từ chuyên gia pháp lý nên không thể không biết giao dịch là vi phạm điều cấm và có thể bị vô hiệu.

Một vụ việc cụ thể, nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng đặt cọc số A1714/HĐĐC-TTLAND ngày 29/8/2017, mục đích của việc đặt cọc là để đảm bảo cho việc ký hợp đồng mua bán căn hộ thuộc Dự án L tại số 4 và 4A đường N, Phường 8, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, căn hộ này là bất động sản hình thành trong tương lai, chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản. Theo đó Tòa án cấp phúc thẩm đã quyết định buộc Công ty cổ phần địa ốc T phải trả lại cho ông Trương Văn T số tiền đặt cọc là 1.226.013.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc số A1714/HĐĐC-TTLAND ngày 29/8/2017 mà không chấp nhận yêu cầu phạt cọc và bồi thường; chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần địa ốc T: tuyên Hợp đồng đặt cọc số A1714/HĐĐC-TTLAND ngày 29/8/2017 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Cũng với một bản án số 551/2022/DS-PT của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh thì vụ việc vào cuối năm 2018, ông Đinh Nguyễn Cao N được biết về Dự án chung cư HHT tại số 201 HHT, Phường S, Quận BT, TP. Hồ Chí Minh do Công ty. Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP làm chủ đầu tư thông qua sự giới thiệu của môi giới Ngày 03/12/2018, ông N ký phiếu giữ chỗ không hoàn lại với số tiền 50 triệu đồng với Công ty VT. Ngày 10/12/2018,

ông N ký hợp đồng đặt cọc với Công ty PL số tiền 160.529.935 đồng để đảm bảo ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thuộc Dự án PT. Ngày 25/12/2018, ông N và Công ty TP ký hợp đồng đặt cọc số 16/2018/HĐĐC.PT với số tiền 312.459.774 đồng để đảm bảo ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thuộc Dự án PT. Ông Đinh Nguyễn Cao N khởi kiện yêu cầu Công ty TP trả lại số tiền đặt cọc và bồi thường do không thực hiện được hợp đồng mua bán căn hộ. Tòa án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, buộc Công ty TP trả lại số tiền đặt cọc. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn (Bản án 551/2022/DS-PT ngày 08/9/2022).

Trong nhiều trường hợp chủ đầu tư dù chưa đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán có thể bất chấp để ký hợp đồng mua bán để tiếp tục thu tiền theo hợp đồng mua bán, cụ thể vào tháng 05/2023, UBND TP. Hồ Chí Minh vừa quyết định xử phạt 2 công ty bất động sản Gamuda Land, Khải Thịnh về hành vi bán nhà ở hình thành trong tương lai khi chưa được cấp phép, xây dựng công trình không phù hợp quy hoạch (Gia Miêu, 2023). Theo quy định tại Nghị định số 16 của Chính phủ, mức phạt có thể lên tới 1 tỷ đồng. Tuy nhiên, số tiền này đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là không đáng kể, vì vậy không đủ tính răn đe. Điều này dẫn đến tình trạng doanh nghiệp biết sai nhưng vẫn cố tình vi phạm.

3. Kiến nghị

Thứ nhất là bổ sung hành vi huy động vốn trái quy định pháp luật vào Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và tăng cường các chế tài xử phạt đối với hành vi này. Cụ thể, hiện nay quy định đối với hành vi huy động vốn không đúng quy định là phạt tiền từ 800.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng (khoản 4 Điều 58 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP) là chưa đủ sức răn đe. Nhóm tác giả kiến nghị cần tăng mức phạt đối với các hành vi huy động vốn trái phép bằng cách phạt số tiền tương đương với số tiền huy động vốn trái phép. Ngoài ra, việc xử lý vi phạm hành chính chủ đầu tư không tuân thủ quy định pháp luật về huy động vốn, về kinh doanh BĐS thì cơ quan chức năng cũng có thể áp dụng các cơ chế, các biện pháp hành chính để tăng cường tính răn đe như: hạn chế tiếp cận vốn để đảm bảo an toàn cho các tổ chức tín dụng, đồng thời xem xét kỹ thủ tục đối với các dự án tiếp theo của các chủ đầu tư chưa có ý thức tuân thủ pháp luật để tránh rủi ro cho Nhà nước cũng như các nhà đầu tư, tránh gây ra những hệ lụy tiêu cực cho xã hội. Trường hợp hành vi huy động vốn trái phép dẫn đến tố cáo tố giác, có dấu hiệu vi phạm pháp luật xâm phạm đến quyền sở hữu tài sản của công dân thì còn có thể xem xét xử lý bằng chế tài hình sự.

Thứ hai là giải pháp tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát hoạt động huy động vốn của các chủ đầu tư kết hợp với nâng cao nhận thức pháp luật của người dân. Đầu tiên là kiểm tra toàn diện các khâu trong quá trình huy động vốn, từ việc lập dự án,

xin phép, quảng cáo, tiếp thị đến việc ký kết hợp đồng, thu tiền. Áp dụng các biện pháp kiểm tra hiện đại, sử dụng công nghệ thông tin để giám sát dòng tiền, phát hiện sớm các dấu hiệu vi phạm. Kế tiếp là nâng cao nhận thức pháp luật cho người dân thông qua tăng cường tuyên truyền, phổ biến pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, huy động vốn trên các phương tiện thông tin đại chúng, tại các buổi hội thảo, tập huấn. Đồng thời, cung cấp dịch vụ tư vấn pháp lý miễn phí hoặc giá rẻ cho người dân về các vấn đề liên quan đến mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Khuyến khích người dân và Hội bảo vệ người tiêu dùng tham gia giám sát hoạt động huy động vốn của chủ đầu tư, báo cáo kịp thời các dấu hiệu vi phạm đến cơ quan chức năng. Đặt bảng cảnh báo tại khu vực các dự án chưa đủ điều kiện huy động vốn và công khai danh sách các dự án đủ điều kiện và chưa đủ điều kiện huy động vốn trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh để người dân nắm rõ thông tin.

Kết luận

Một căn hộ tại các thành phố lớn luôn là ước mơ và tài sản tích góp nhiều năm của người dân. Việc các chủ đầu tư tham gia xây dựng các dự án nhà ở hình thành trong tương lai góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở của người dân. Tuy nhiên cần có cơ chế pháp lý để bảo vệ các chủ thể tham gia thị trường bất động sản và là cơ sở để các bên giải quyết tranh chấp của mình một cách hợp lý, công khai, minh bạch. Đặc biệt trong mối quan hệ với chủ đầu tư thì người tiêu dùng (người mua) thường là chủ thể yếu thế hơn về trình độ pháp lý, khả năng tài chính. Do đó, việc ban hành các quy định chặt chẽ về huy động vốn, các cơ quan quản lý nhà nước làm việc hiệu quả kết hợp các biện pháp nâng cao nhận thức của người tiêu dùng, phát huy sức mạnh của Hội bảo vệ người tiêu dùng thì mới có thể bảo vệ người tiêu dùng trước những rủi ro tiềm ẩn trong các giao dịch mua nhà ở hình thành trong tương lai.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bảo Chương. (2024). Mệt mỏi với câu chuyện tính tiền sử dụng đất. Báo Lao Động. (<https://laodong.vn/bat-dong-san/met-moi-voi-cau-chuyen-tinh-tien-su-dung-dat-1308385.lido>, truy cập lần cuối ngày 01-8-2024).
- Diệu Hoa. (2024). TP. HCM: Ách tắc tiền sử dụng đất đẩy nhiều dự án nhà ở vào thế khó. Tạp chí Diễn đàn Doanh nghiệp. (<https://diendandoanhnghiep.vn/tp-hcm-ach-tac-tien-su-dung-dat-day-nhieu-du-an-nha-o-vao-the-kho-263611.html>, truy cập lần cuối ngày 01-8-2024).
- Gia Miêu. (2023). Cần mạnh tay xử lý việc chủ đầu tư huy động vốn trái phép. Báo Lao động. (<https://laodong.vn/bat-dong-san/can-manh-tay-xu-ly-viec-chu-dau-tu-huy-dong-von-trai-phiep-1188053.lido>, truy cập lần cuối ngày 01-8-2024).

- Huân, T. L., & Giang, L. T. C. (2024). Thực trạng pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản và một số kiến nghị hoàn thiện. *Tạp chí Pháp luật và Thực tiễn*, (58), 54.
- Hùng, L. M. (2014). Sửa đổi các quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản trong Luật Kinh doanh bất động sản. *Tạp chí Khoa học Pháp lý*, số 2, năm 2014.
- Phuong, H.T.T., & Hiền, N.H. (2023). Một số vướng mắc, bất cập của pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản. *Tạp chí Dân chủ Pháp luật*. (<https://danchuphapluat.vn/mot-so-vuong-mac-bat-cap-cua-phap-luat-ve-hop-dong-kinh-doanh-bat-dong-san>, truy cập lần cuối ngày 01-8-2024).
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2022). Bản án 551/2022/DS-PT ngày 08/09/2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ. Truy xuất từ <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-hop-dong-dat-coc-mua-ban-can-ho-so-5512022dspt-252271>, truy cập lần cuối ngày 01-8-2024.
- Tòa án nhân dân Tối cao. (2023). Bản án số 1043/2023/DS-PT ngày 06/11/2023. Truy xuất từ <https://congbobanan.toaan.gov.vn/2ta1364980t1cvn/chi-tiet-ban-an>, truy cập lần cuối ngày 01-8-2024.
- Toàn, V. S. (2023). Pháp luật về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam hiện nay. *Tạp chí Công Thương*. Truy xuất từ <https://tapchicongthuong.vn/phap-luat-ve-hop-dong-trong-kinh-doanh-bat-dong-san-o-viet-nam-hien-nay-114358.htm>, truy cập lần cuối ngày 01-8-2024.

BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ DỊCH VỤ HỖ TRỢ HOẠT ĐỘNG MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN - TỪ THỰC TIỄN TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Trần Văn Hoàng*

TÓM TẮT

Bài viết trình bày, phân tích quy định pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về dịch vụ hỗ trợ hoạt động mua bán bất động sản (môi giới, tư vấn, sàn giao dịch, quản lý bất động sản) từ thực tiễn tại TP. HCM. Trên cơ sở đó, tác giả chỉ ra những bất cập, vướng mắc còn tồn tại để kiến nghị hoàn thiện nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản khi sử dụng các dịch vụ này.

Từ khoá: bảo vệ quyền lợi, người mua bất động sản, môi giới, tư vấn, sàn giao dịch, quản lý bất động sản.

ABSTRACT

The article presents and analyzes legal regulations and practical implementation of the law on services supporting real estate buying and selling activities (brokerage, consulting, trading floors, real estate management) from practice in the city. HCM. On that basis, the author points out the remaining shortcomings and problems to propose improvements to protect the interests of real estate buyers when using these services.

Keywords: protecting rights, real estate buyers, brokerage, consulting, trading floors, real estate management.

Đặt vấn đề

Luật Kinh doanh bất động sản (Luật KDBĐS) năm 2023 có vai trò điều tiết, giúp thị trường bất động sản (TTBĐS) hoạt động ổn định, với mục đích thiết lập nền tảng, cơ sở pháp lý cho TTBĐS nói chung và dịch vụ hỗ trợ hoạt động mua bán bất động sản nói riêng được phát triển bền vững. Chính vì vậy, việc bảo vệ quyền lợi người mua bất động sản (NMBĐS) là quan trọng. Tuy nhiên, thực tiễn tại TP. HCM, nhiều doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ hỗ trợ hoạt động mua bán BĐS có dấu hiệu vi phạm pháp luật, tiếp tay cho chủ đầu tư bán BĐS tại dự án chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định, huy động vốn thông qua hình thức ký thoả thuận đặt cọc, ký quỹ để nhận tiền từ NMBĐS.

* Luật sư, Công ty Luật TNHH Đông Phương Luật; Email: hoangls.law@gmail.com, số điện thoại: 0968748200.

Những hành vi này khiến niềm tin của NMBĐS vào những doanh nghiệp này bị giảm sút đáng kể, xâm phạm đến quyền lợi của NMBĐS. Do vậy, việc bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản theo quy định của pháp luật về dịch vụ hỗ trợ hoạt động mua bán bất động sản gồm môi giới, tư vấn, sàn giao dịch, quản lý bất động sản từ thực tiễn tại TP. HCM là rất cấp thiết.

1. Pháp luật về dịch vụ hỗ trợ hoạt động mua bán bất động sản

1.1. Về môi giới bất động sản

Theo quy định tại khoản 2, khoản 11 Điều 3 Luật KDBĐS năm 2023, môi giới bất động sản loại hình kinh doanh dịch vụ bất động sản, làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản. Theo đó, khi kinh doanh dịch vụ này, phải tuân thủ quy định pháp luật về điều kiện hoạt động, nội dung và phạm vi hoạt động.

Về điều kiện kinh doanh, theo Điều 61 Luật KDBĐS năm 2023, chủ thể muốn hoạt động MGBĐS phải thành lập doanh nghiệp theo luật doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo luật hợp tác xã (gọi chung là “doanh nghiệp”); phải có quy chế hoạt động, cơ sở vật chất, kỹ thuật; có tối thiểu 01 cá nhân có chứng chỉ MGBĐS; trước khi hoạt động, phải gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nơi doanh nghiệp đặt trụ sở để công bố công khai.

Khác với Luật KDBĐS năm 2014, Luật KDBĐS năm 2023 không cho phép cá nhân hành nghề độc lập (Trần Văn Hoàng, 2024); khi hành nghề phải có chứng chỉ hành nghề và hoạt động tại doanh nghiệp môi giới, được hưởng thù lao, hoa hồng môi giới từ doanh nghiệp môi giới theo thỏa thuận. Theo đánh giá, việc không cho phép cá nhân hành nghề độc lập là phù hợp vì thực tiễn một số cá nhân môi giới không đăng ký, kê khai nộp thuế theo quy định làm cho ngân sách nhà nước bị thất thu (Trần Văn Hoàng, 2023).

Về nội dung môi giới, theo Điều 62 Luật KDBĐS năm 2023, bên MGBĐS hỗ trợ bên được MGBĐS tìm kiếm đối tác để tham gia đàm phán, ký kết hợp đồng mua bán bất động sản; nhận ủy quyền để thực hiện các việc liên quan đến giao dịch BĐS và cung cấp thông tin, hỗ trợ cho các bên trong việc đàm phán, xác lập các giao dịch bất động sản.

1.2. Về tư vấn bất động sản

Theo khoản 2, khoản 12 Điều 3 Luật KDBĐS năm 2023 quy định, tư vấn bất động sản (TVBĐS) là hoạt động kinh doanh DVBĐS, có nhiệm vụ tư vấn các vấn đề liên quan đến kinh doanh BĐS theo yêu cầu của các bên. Theo đó, khi hoạt động kinh doanh dịch vụ này, cần phải tuân thủ quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản liên quan đến nguyên tắc, điều kiện và phạm vi kinh doanh.

Về nguyên tắc kinh doanh, điểm a khoản 1 Điều 66 Luật KDBĐS năm 2023 quy định, người trực tiếp tư vấn phải có bằng cấp, chứng chỉ về lĩnh vực mình trực tiếp tư vấn.

Về phạm vi kinh doanh, khoản 2 Điều 66 Luật KDBĐS năm 2023 quy định, chủ thể tư vấn BĐS chỉ được tư vấn về đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản, tư vấn về tài chính bất động sản, tư vấn về giá bất động sản và tư vấn về hợp đồng kinh doanh bất động sản, các vấn đề khác không được phép tư vấn.

Về điều kiện chủ thể, theo Điều 67 và khoản 5 Điều 9 Luật KDBĐS năm 2023 quy định, chủ thể hoạt động tư vấn phải thành lập doanh nghiệp; trước khi hoạt động, phải gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh nơi thành lập để đăng tải trên hệ thống thông tin về nhà ở và TTĐS.

1.3. Về sàn giao dịch bất động sản

Theo khoản 2, khoản 10 Điều 3 Luật KDBĐS năm 2023 quy định, sàn giao dịch bất động sản là hoạt động kinh doanh DVĐS, là nơi diễn ra các giao dịch về BĐS, được thành lập và hoạt động theo quy định. Theo đó, khi hoạt động kinh doanh dịch vụ này, cần phải tuân thủ quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản liên quan đến nguyên tắc, điều kiện và phạm vi kinh doanh, hoạt động.

Về nguyên tắc tổ chức và hoạt động tuân thủ theo điều 53 Luật KDBĐS năm 2023, cụ thể: *Một*, SGĐBĐS hoạt động phải tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều 4 của Luật KDBĐS năm 2023. *Hai*, hoạt động của SGĐBĐS phải công khai, minh bạch, theo quy chế hoạt động, quy trình giao dịch được ban hành; cung cấp các dịch vụ giao dịch bất động sản thông qua sàn, hưởng thù lao theo quy định và hợp đồng được ký kết với bên yêu cầu cung cấp dịch vụ. *Ba*, được đăng tải thông tin về SGĐBĐS trên hệ thống thông tin về nhà ở và TTĐS. *Bốn*, khi ký hợp đồng với cá nhân MGBĐS thì cá nhân MGBĐS phải có đủ điều kiện hoạt động theo khoản 2 Điều 61 Luật KDBĐS năm 2023. *Năm*, SGĐBĐS thực hiện giao dịch trực tiếp và giao dịch điện tử (nếu có); trường hợp thông qua hình thức giao dịch điện tử thì phải tuân thủ quy định của Luật KDBĐS năm 2023, Luật Giao dịch điện tử và quy định pháp luật có liên quan.

Về thành lập và đăng ký hoạt động tuân thủ theo Điều 54 Luật KDBĐS năm 2023, chủ thể kinh doanh dịch vụ SGĐBĐS phải thành lập doanh nghiệp; tên của doanh nghiệp được quyền lựa chọn nhưng phải phù hợp với luật doanh nghiệp, phải có cụm từ “*sàn giao dịch bất động sản*”, không được trùng hoặc gây nhầm lẫn với tên của doanh nghiệp kinh doanh SGĐBĐS khác đã được đăng ký hoạt động; SGĐBĐS trước khi hoạt động phải gửi hồ sơ đến cơ quan quản lý nhà nước về KDBĐS cấp tỉnh nơi có trụ sở chính của SGĐBĐS để được cấp giấy phép hoạt động.

Về điều kiện hoạt động, theo Điều 55 Luật KDBĐS năm 2023, người quản lý, điều hành SGĐBĐS phải có quyền quản lý doanh nghiệp tại Việt Nam theo quy định của luật doanh nghiệp và phải hoàn thành khóa đào tạo về quản lý, điều hành SGĐBĐS, được cơ sở đào tạo cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý, điều hành SGĐBĐS; phải thành lập doanh nghiệp và việc thành lập và đăng ký hoạt động theo quy định tại Điều 54 của Luật KDBĐS năm 2023; phải ban hành, công khai quy trình giao dịch bất động sản

qua SGDBĐS; phải đăng ký địa điểm hoạt động cố định, có cơ sở vật chất, kỹ thuật bảo đảm thực hiện các hoạt động của SGDBĐS.

Về nội dung hoạt động, theo Điều 56 Luật KDBĐS năm 2023, SGDBĐS thực hiện kiểm tra tính pháp lý và điều kiện đưa vào kinh doanh đối với các BĐS đưa vào giao dịch thông qua SGDBĐS; thực hiện niêm yết, cung cấp thông tin BĐS đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; thực hiện dịch vụ, hỗ trợ, cung cấp thông tin để NMBĐS tìm kiếm, lựa chọn BĐS; thực hiện dịch vụ MGBĐS, hỗ trợ các bên đàm phán, thương thảo giao dịch BĐS. Hoạt động MGBĐS trong sàn giao dịch bất động sản phải đáp ứng điều kiện và tuân thủ các quy định về MGBĐS; thực hiện dịch vụ, hỗ trợ các bên lập và ký kết hợp đồng giao dịch BĐS; thực hiện dịch vụ, hỗ trợ các bên thanh toán, bàn giao hồ sơ, giấy tờ và bàn giao BĐS (nếu có) đối với các giao dịch thông qua SGDBĐS; thực hiện lưu trữ thông tin, hồ sơ, giấy tờ về các BĐS và giao dịch BĐS thực hiện thông qua SGDBĐS; thực hiện dịch vụ, hỗ trợ nội dung khác liên quan đến các giao dịch thông qua SGDBĐS; xác nhận giao dịch thông qua SGDBĐS; cung cấp thông tin giao dịch thông qua SGDBĐS cho cơ quan quản lý nhà nước về KDBĐS cấp tỉnh.

1.4. Về quản lý bất động sản

Theo quy định tại khoản 2, khoản 13 Điều 3 Luật KDBĐS năm 2023 quy định, quản lý bất động sản (QLBĐS) là hoạt động kinh doanh DV BĐS, là việc thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động về quản lý, khai thác, định đoạt BĐS theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc người có quyền sử dụng đất. Theo đó, khi hoạt động kinh doanh dịch vụ này, cần phải tuân thủ quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Về nguyên tắc kinh doanh, theo điểm b khoản 1 Điều 66 Luật KDBĐS năm 2023, BĐS được quản lý phải là BĐS hợp pháp.

Về phạm vi kinh doanh phải tuân thủ quy định khoản 3 Điều 66 Luật KDBĐS năm 2023, tổ chức, cá nhân được phép bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, phân diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất; tổ chức thực hiện việc cung cấp các dịch vụ bảo đảm duy trì hoạt động bình thường của BĐS; tổ chức thực hiện việc bảo trì, sửa chữa BĐS; quản lý, giám sát việc khai thác, sử dụng BĐS của NMBĐS theo hợp đồng; thực hiện các quyền, nghĩa vụ đối với NMBĐS, đối với Nhà nước theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, phân diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất.

Về điều kiện kinh doanh, điều 67 và khoản 5 Điều 9 Luật KDBĐS năm 2023 quy định, tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ QLBĐS phải thành lập doanh nghiệp. Trường hợp kinh doanh dịch vụ quản lý nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở thì phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở. Trước khi hoạt động, tổ chức, cá nhân

hoạt động QL BĐS phải gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà nước về KDBĐS cấp tỉnh nơi thành lập doanh nghiệp để đăng tải trên hệ thống thông tin về nhà ở và TT BĐS.

2. Thực tiễn về dịch vụ hỗ trợ hoạt động mua bán bất động sản tại TP. HCM và những bất cập

Như đã trình bày tại mục 2, mặc dù pháp luật đã quy định rất chặt chẽ để bảo vệ quyền lợi người mua bất động sản khi sử dụng dịch vụ hỗ trợ hoạt động mua bán bất động sản, song vẫn còn tồn tại nhiều hạn chế và bất cập trong thực tiễn lần quy định pháp luật, cụ thể:

Về thực tiễn tại TP. HCM

Thực tiễn tại địa bàn TP. HCM hiện nay, nhiều doanh nghiệp đăng ký kinh doanh dịch vụ hỗ trợ hoạt động mua bán bất động sản nhưng thực hiện không đúng quy định. Những chủ thể này không ký hợp đồng tư vấn, môi giới mà cung cấp dịch vụ bằng hình thức ký văn bản thỏa thuận (VBTT) để giúp chủ đầu tư chuyển nhượng BĐS, huy động vốn trái pháp luật.

Theo thông tin báo chí, hiện có ba dự án do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (*Tập đoàn Noavaland*) làm chủ đầu tư gồm NovaWorld HoTram (Bà Rịa - Vũng Tàu), NovaWorld Phan Thiet (Bình Thuận) và Aqua City (Đồng Nai) đều mở bán theo hình thức ký VBTT. Những dự án này được doanh nghiệp hỗ trợ người mua bất động sản có trụ sở tại TP. HCM hỗ trợ phân phối, môi giới và tư vấn độc quyền, nhưng khi kinh doanh họ lại không ký “*Hợp đồng môi giới và Hợp đồng tư vấn*” với NMBĐS mà ký “*Văn bản thỏa thuận*” (Văn bản thỏa thuận, 2021) để nhận tiền “*dán nhãn*” dưới hình thức VBTT, sau đó chuyển giao số tiền này cho chủ đầu tư gần 19.531 tỷ đồng (Hải Băng 2024). Những dự án bất động sản chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, nhưng chủ đầu tư vẫn ký hợp đồng MGBĐS với cá nhân, tổ chức môi giới để họ tư vấn, môi giới với khách hàng. Nếu ký hợp đồng môi giới, nhận thù lao và hoa hồng môi giới đơn thuần thì chúng ta không phải bàn cãi, tuy nhiên nhiều chủ thể môi giới lợi dụng những bất cập trên để cung cấp dịch vụ môi giới dưới hình thức ký văn bản thỏa thuận, văn kiện đầu tư, hợp đồng nguyên tắc để nhận tiền đặt cọc của khách hàng, bản chất số tiền đặt cọc này chính là tiền chuyển nhượng bất động sản

Hạn chế, bất cập trong quy định pháp luật.

Một là, trách nhiệm BTTH giữa Luật KDBĐS năm 2023, năm BLDS 2015, LTM năm 2005 còn chồng chéo, chưa thống nhất trong quy định về căn cứ truy cứu trách nhiệm BTTH. Luật KDBĐS năm 2023 quy định “*lỗi*” là yếu tố bắt buộc, trong khi đó BLDS năm 2015 và LTM năm 2005 đã loại bỏ yếu tố lỗi. Sự không thống nhất này đã gây ra những bất cập trong việc xác định căn cứ phát sinh trách nhiệm BTTH, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp cho các chủ thể khi xảy ra tranh chấp.

Hai là, Luật KDBĐS năm 2023, BLDS năm 2015, LTM năm 2005 không quy định về giới hạn giá trị BTTH về tinh thần trong chế định BTTH do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Điều này gây khó cho Tòa án trong quá trình giải quyết tranh chấp về trách nhiệm BTTH trong hợp đồng, nhiều bản án có sự khác nhau về mức bồi thường do việc định lượng giá trị bồi thường được nhìn nhận bởi sự chủ quan của các thẩm phán mà pháp luật trao cho họ được quyền đó.

Ba là, Luật KDBĐS năm 2023 đã có quy định “*để bất động sản đưa vào kinh doanh thì phải đáp ứng một số điều kiện theo quy định của pháp luật*” trong khi môi giới được quyền lựa chọn nhận hoặc từ chối bất động sản chưa được phép đưa vào kinh doanh để môi giới mà không có quy định “*bất động sản để được môi giới đưa đi môi giới cần thỏa mãn điều kiện gì, có bắt buộc phải đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định hay không*”. Việc không có quy định rõ khiến bên môi giới thực hiện dịch vụ môi giới vào bất kì thời điểm nào mà họ mong muốn, điều này dẫn đến nhiều tranh chấp xảy ra trên thực tiễn.

Bốn là, Luật KDBĐS năm 2023 đã bổ sung điểm d khoản 1 Điều 64, bên môi giới được quyền từ chối những bất động sản không đủ điều kiện kinh doanh. Việc quy định này tác giả nhận thấy chưa phù hợp, quy định này cho phép bên môi giới lựa chọn đồng ý hoặc từ chối MGBĐS chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Theo quan điểm của tác giả thì nên quy định theo hướng “*cấm*” bên môi giới hoạt động môi giới dự án chưa đủ điều kiện kinh doanh nhằm hạn chế các tranh chấp phát sinh trên thực tiễn mà nguyên nhân xuất phát từ việc bên môi giới môi giới các dự án chưa được phép kinh doanh.

Năm là, Luật KDBĐS năm 2023 quy định cá nhân môi giới muốn hành nghề phải tham gia hoạt động ở doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ MGBĐS hoặc SGDBĐS. Tuy nhiên, quy định này lại không nêu rõ hình thức tham gia hoạt động trong các doanh nghiệp này là gì? Bằng hình thức cộng tác hay ký hợp đồng lao động? Hình thức tham gia hành nghề tại đây cũng đóng vai trò trong việc xác định nghĩa vụ chịu trách nhiệm pháp lý của họ khi có lỗi gây thiệt hại cho bên được môi giới.

Sáu là, Luật KDBĐS năm 2023 cấm cá nhân hành nghề môi giới độc lập, quy định này vô hình chỉ cho phép doanh nghiệp môi giới cung cấp dịch vụ MGBĐS và việc cung cấp dịch vụ này trên cơ sở tồn tại hợp đồng, khi họ vi phạm nghĩa vụ gây thiệt hại cho bên được môi giới thì phải có nghĩa vụ bồi thường. Cá nhân hành nghề môi giới khi vi phạm có phải bồi thường hay không thì pháp luật chưa có quy định. Vấn đề này được đặt ra bởi lý do cá nhân không cung cấp dịch vụ môi giới cho bên được môi giới mà họ chỉ hành nghề tại doanh nghiệp môi giới trên cơ sở được giao.

Hạn chế, bất cập trong thực tiễn thực hiện pháp luật.

Một là, một số cá nhân, tổ chức hành nghề môi giới nhưng không được đào tạo bài bản, yếu chuyên môn, kiến thức pháp luật và chưa chuyên nghiệp trong quá trình cung

cấp dịch vụ môi giới. Đặc biệt là đạo đức kém, vì lợi nhuận mà bất chấp hậu quả, chối bỏ trách nhiệm khi gây thiệt hại cho bên được môi giới.

Hai là, thực tiễn hiện nay có rất nhiều cá nhân hành nghề môi giới trước khi Luật KDBĐS 2023 có hiệu lực, họ hành nghề một cách tự do, không có chứng chỉ hành nghề môi giới. Họ đã nhận tiền của rất nhiều khách hàng nhưng kết quả môi giới không đạt được, tranh chấp vẫn còn tồn tại và chưa được giải quyết.

Ba là, còn có một số sàn giao dịch có kinh doanh dịch vụ môi giới cấu kết với nhau để “đầu cơ”, “tích trữ”, “làm giá” và “thổi giá” gây hiện tượng “sốt ảo” nhằm hưởng chênh lệch gây rối loạn TTBDĐS.

Bốn là, nhiều dự án bất động sản chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, nhưng chủ đầu tư vẫn ký hợp đồng MGBĐS với cá nhân, tổ chức môi giới để họ tư vấn, môi giới với khách hàng. Nếu ký hợp đồng môi giới, nhận thù lao và hoa hồng môi giới đơn thuần thì chúng ta không phải bàn cãi, tuy nhiên nhiều chủ thể môi giới lợi dụng những bất cập trên để cung cấp dịch vụ môi giới dưới hình thức ký văn bản thỏa thuận, văn kiện đầu tư, hợp đồng nguyên tắc để nhận tiền đặt cọc của khách hàng, bản chất số tiền đặt cọc này chính là tiền chuyển nhượng bất động sản. Chúng ta có thể kể đến một số dự án điển hình như dự án “The Sailing Bay” thực hiện tại Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang; dự án “Aquacity” tại thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai; dự án “Thung lũng Đại Dương” tại tỉnh Bình Thuận và dự án “Senturia An Phú” tại thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh và còn rất nhiều dự án khác trên thực tiễn xảy ra tương tự.

3. Kiến nghị hoàn thiện

Thứ nhất, về vấn đề quy định “lỗi” là một trong những yếu tố để truy cứu trách nhiệm BTTH theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 65 Luật KDBĐS năm 2023. Để có sự thống nhất trong quy định của pháp luật giữa BLDS năm 2015, LTM năm 2005 với Luật KDBĐS, đặc biệt là bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của bên được cung cấp dịch vụ MGBĐS, tác giả đề nghị loại bỏ yếu tố “lỗi”, theo đó cần sửa đổi, bổ sung quy định tại điểm d khoản 1 Điều 65 Luật KDBĐS năm 2023: *Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra thành “Bồi thường thiệt hại do mình gây ra”*

Thứ hai, về quy định mức giới hạn BTTH về tinh thần trong chế định BTTH do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng. Chúng ta hoàn toàn có thể áp dụng tương tự việc xác định mức giới hạn này như xác định đối với thiệt hại ngoài hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 592 BLDS 2015 và Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP.

Tác giả đề nghị:

(i) TAND tối cao cần có văn bản hướng dẫn về việc áp dụng tương tự pháp luật trong việc xác định trách nhiệm BTTH do vi phạm hợp đồng như cách xác định BTTH ngoài hợp đồng. Cụ thể là áp dụng mức giới hạn giá trị BTTH do tổn thất về tinh thần

trong chế định BTTH ngoài hợp đồng tương tự như quy định tại khoản 2 của các Điều 590, Điều 591 và Điều 592 BLDS năm 2015; hoặc

(ii) Trong tương lai sẽ có “*án lệ*” cho quy định tại khoản 3 Điều 419 của BLDS năm 2015 trong việc xác định giá trị thiệt hại về tinh thần do vi phạm hợp đồng.

Thứ ba, nhằm hạn chế các tranh chấp phát sinh trên thực tiễn, khắc phục được những nhược điểm mà tác giả trình bày tại phần bắt cập nêu trên. Vì lẽ đó, tác giả nghĩ song song quy định về điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh, cần có quy định “*điều kiện đưa bất động sản giới thiệu, phân phối đối với cá nhân tổ chức kinh doanh dịch vụ MGBĐS*” là cần thiết. Do đó, cần sửa đổi, bổ sung quy định sau đây:

Bổ sung khoản 9 vào Điều 24 Luật KDBĐS năm 2023: “*Tổ chức kinh doanh dịch vụ MGBĐS, sàn giao dịch bất động sản có cung cấp dịch vụ MGBĐS chỉ được ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ MGBĐS khi bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh, thỏa mãn điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và khoản 8 Điều này.*”

Thứ tư, tương tự, tác giả đề xuất nên có quy định cấm cá nhân, tổ chức MGBĐS sử dụng bất động sản chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh làm sản phẩm môi giới thay vì quy định vào phần quyền của họ là “*từ chối*”, điều này sẽ hạn chế được những rủi ro tiêu cực mà tác giả đã phân tích nêu trên. Do đó, cần sửa đổi, bổ sung quy định sau đây:

Bổ sung khoản 9 vào Điều 8 Luật KDBĐS năm 2023: “*Cấm cá nhân, tổ chức MGBĐS không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 luật này*”.

Thứ năm, Luật KDBĐS cần có quy định về nghĩa vụ hoặc cấm “*Cá nhân, tổ chức kinh doanh dịch vụ MGBĐS không được nhận tiền hoặc lợi ích khác, trừ thù lao và hoa hồng môi giới*”. Chúng ta đều hiểu rằng, hiện nay khoa học công nghệ phát triển nên việc tiếp cận được nguồn khách hàng có nhu cầu mua, thuê mua BĐS là rất dễ dàng. Do đó, việc lợi dụng các vấn đề này để đòi hỏi, đặt điều kiện hoặc gợi ý khách hàng để khách hàng đưa tiền, hoặc lợi ích khác cho môi giới. Hoặc chủ thể môi giới có thể ký các văn bản, giao dịch hợp pháp khác để nhận tiền, lợi ích khác từ khách hàng. Pháp luật KDBĐS chưa có quy định nghĩa vụ hoặc cấm cá nhân, tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới không được nhận tiền hoặc lợi ích khác ngoài thù lao và hoa hồng môi giới. “*Pháp luật KDBĐS chỉ có quy định cá nhân, tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới không được đồng thời vừa là nhà môi giới vừa là một bên thực hiện hợp đồng trong một giao dịch KDBĐS*” (khoản 3 Điều 62 LKDBĐS 2014). Quy định này thực tế là quy định cấm chủ đầu tư uỷ quyền cho cá nhân, tổ chức môi giới ký hợp đồng giao dịch KDBĐS, không cấm cá nhân, tổ chức môi giới tự mình thực hiện theo quy định đối với giao dịch BĐS theo quy định của BLDS nên cá nhân, tổ chức môi giới mới ký văn bản thỏa thuận nhận tiền đặt cọc của khách, bản chất vẫn là hợp đồng giao dịch KDBĐS. Do đó, cần sửa đổi, bổ sung các quy định sau đây:

- Bổ sung vào khoản 3 vào Điều 65 Luật KDBĐS năm 2023: *Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ MGBĐS, cá nhân hành nghề MGBĐS không được nhận tiền hoặc lợi ích khác của khách hàng dưới bất kì hình thức nào, trừ thù lao và hoa hồng môi giới.*”

- Bổ sung khoản 10 vào Điều 8 Luật KDBĐS năm 2023: *Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ MGBĐS, cá nhân hành nghề MGBĐS nhận tiền hoặc lợi ích khác của khách hàng dưới bất kì hình thức nào, trừ thù lao và hoa hồng môi giới*”.

Kết luận

Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ hỗ trợ hoạt động mua bán bất động sản đang có điều kiện phát triển tại Việt Nam, là lĩnh vực hấp dẫn. Chính vì thế, các quy định pháp luật về hoạt động này có vai trò vô cùng quan trọng. Tuy nhiên, để phát triển hoạt động môi giới một cách minh bạch, chuyên nghiệp, cần có sự hoàn thiện về lĩnh vực kinh doanh hỗ trợ hoạt động mua bán bất động sản nhằm góp phần đảm bảo quyền lợi chính đáng cho các chủ thể khi tham gia giao dịch bất động sản trên thị trường, đây là bước phát triển của pháp Luật Kinh doanh dịch vụ bất động sản Việt Nam trong bối cảnh nước ta đang hội nhập ngày càng sâu rộng vào nền kinh tế Thế giới.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Bộ luật Dân sự năm 2015.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Luật Hợp tác xã năm 2023.

Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022.

Hải Bằng. (2024). *Novaland (NVL) ‘bong tay’ khi cầm khoản cọc 19.531 tỷ đồng từ khách hàng*, truy xuất từ <https://nguoiquansat.vn/novaland-nvl-bong-tay-khi-cam-khoan-coc-19-531-ty-dong-tu-khach-hang-130907.html>, ngày truy cập 27/6/2024.

Trần Văn Hoàng. (2023). *Hoàn thiện pháp luật và giải pháp chuyển đổi số của môi giới bất động sản trong bối cảnh hội nhập và kỷ nguyên số*, Kỷ yếu Hội nghị Khoa học trẻ, NXB. Đà Nẵng.

Trần Văn Hoàng. (2024). *Trách nhiệm hành chính và trách nhiệm hình sự của chủ thể môi giới bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023*, Kỷ yếu Hội thảo, Trường Đại học Kinh tế - Luật, TP. HCM.

Văn bản thoả thuận (2021) số NA/SV1-07.17/2021/VBTT/NVE-TDMD ký ngày 01/01/2021 giữa NMBĐS với Công ty Cổ phần Novareal.

Văn bản thoả thuận (2024) số SV1-10.04/2024/VBTT/NVH-NTH-NTML giữa NMBĐS với Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova.

BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ CƠ CHẾ PHÂN CẤP, PHÂN QUYỀN, CẢI CÁCH HÀNH CHÍNH, CÔNG KHAI THÔNG TIN VỀ BẤT ĐỘNG SẢN MUA BÁN TỪ THỰC TIỄN TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Đặng Thị Trang*
Nguyễn Duy Phúc**

TÓM TẮT

Việc phân cấp, phân quyền, cải cách hành chính, công khai thông tin về bất động sản thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh đang tồn tại nhiều bất cập trong việc cung cấp thông tin, công khai thông tin bất động sản, chưa có cơ chế phối hợp giữa các cơ quan có liên quan, các thủ tục hành chính liên quan đến giao dịch bất động sản chưa đạt được sự đồng bộ tiềm ẩn nhiều rủi ro cho người mua bất động sản. Do đó, nhóm tác giả đề xuất các giải pháp giải quyết bất cập các vấn đề nêu trên để bảo vệ quyền lợi người mua bất động sản từ thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ khóa: bảo vệ quyền lợi người mua bất động sản, phân cấp, phân quyền, cải cách hành chính, công khai thông tin về bất động sản

ABSTRACT

The practices of decentralization, administrative reform, and real estate information disclosure in Ho Chi Minh City currently exhibit numerous shortcomings in providing and disclosing information. There is no coordination mechanism among relevant agencies, and administrative procedures related to real estate transactions lack synchronization, posing significant risks for real estate buyers. Therefore, the authors propose solutions to address these issues to protect the rights of real estate buyers based on practical experiences in Ho Chi Minh City.

Keywords: protect the rights of real estate buyers, decentralization, administrative reform, real estate information disclosure

* Công ty Luật TNHH MTV Hãng Luật Bạch Tuyết. Email: dangthitrang520@gmail.com. Số điện thoại 0939713459.

** Công ty Luật TNHH MTV Hãng Luật Bạch Tuyết. Email: abcphucnguyen@gmail.com. Số điện thoại 0387360516.

Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản (BDS) đóng vai trò vô cùng quan trọng trong nền kinh tế Việt Nam cũng như sự tăng trưởng kinh tế và an sinh xã hội. Vai trò này phần nào được thể hiện qua tỷ lệ đóng góp trung bình của ngành BDS trong giai đoạn 2012 – 2022 chiếm khoảng 3,5% GDP của cả nước, chiếm 0,5% điểm phần trăm vào tăng trưởng GDP (Phạm, Q. D, 2023).

Trong bối cảnh nêu trên, việc đẩy mạnh phân cấp, phân quyền (PCPQ) trong quản lý đất đai nói riêng và BDS nói chung là cần thiết để nâng cao hiệu quả, giảm tranh chấp, bảo vệ quyền lợi người mua BDS. Điều này phù hợp với tinh thần Đại hội XIII của Đảng Cộng sản Việt Nam về khắc phục chông chéo, bảo đảm quản lý thống nhất, phát huy tính chủ động, sáng tạo của các cấp, các ngành (Đảng Cộng sản Việt Nam, 2021).

Bên cạnh đó, việc minh bạch hóa thông tin trên thị trường BDS thông qua công khai thông tin BDS và tăng cường cải cách hành chính trong các thủ tục liên quan đến BDS cũng là những nhiệm vụ trọng tâm cần được quan tâm và đẩy mạnh để bảo vệ quyền lợi của người mua BDS, hướng tới xây dựng thị trường BDS minh bạch, đảm bảo sự phát triển lành mạnh, bền vững và đóng góp tích cực vào sự thịnh vượng chung của toàn xã hội.

1. Những hạn chế của cơ chế phân cấp, phân quyền, thủ tục hành chính, hoạt động công khai thông tin về bất động sản mua bán và thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh

1.1. Về cơ chế phân cấp, phân quyền

Thứ nhất, chưa có chế tài xử lý, kiểm soát các hoạt động trong việc cung cấp thông tin BDS đã được phân cấp, phân quyền

Trên cơ sở quyền tiếp cận thông tin được ghi nhận trong Hiến pháp năm 2013 và Luật tiếp cận thông tin 2016, một trong những điểm mới nổi bật của Luật Đất đai 2024 là việc bổ sung quy định về quyền của công dân đối với đất đai (Điều 23) và quyền tiếp cận thông tin (Điều 24).

Để bảo đảm quyền tiếp cận thông tin đất đai của công dân thì trách nhiệm cung cấp thông tin của các cơ quan quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai phải được thực thi nghiêm túc, kịp thời. Trách nhiệm công khai và cung cấp thông tin trên môi trường mạng cũng được quy định tại Nghị định số 42/2022/NĐ-CP ngày 24/6/2022 quy định về việc cung cấp thông tin và dịch vụ công trực tuyến của cơ quan nhà nước trên môi trường mạng.

Theo các quy định pháp luật hiện hành thì nhiệm vụ cung cấp thông tin đất đai được phân cấp, phân quyền mạnh mẽ cho địa phương nhưng thực tế tỷ lệ cung cấp thông tin của các cơ quan quản lý nhà nước còn rất thấp và chưa phản ánh đúng tình hình quản lý, sử dụng BDS trên thực tế. Điều này gây khó khăn cho người mua BDS trong việc tìm

hiểu về tính pháp lý của BĐS và rủi ro khi giao dịch mà chưa nắm rõ điều kiện và tình trạng pháp lý.

Theo báo cáo đánh giá của Chương trình nghiên cứu Chỉ số Hiệu quả quản trị và hành chính công cấp tỉnh (PAPI), tỷ lệ cơ quan nhà nước cấp huyện không phản hồi yêu cầu cung cấp thông tin của công dân ở mức cao suốt từ giai đoạn đánh giá vòng 1 năm 2021 tính đến ngày 21/02/2023. Cụ thể, thư yêu cầu cung cấp thông tin kế hoạch sử dụng đất cấp huyện năm 2022 được gửi tới 561 Ủy ban nhân dân (UBND) cấp huyện, nhưng chỉ có 146 cơ quan phản hồi (trong đó chỉ có 108 cơ quan phản hồi cung cấp thông tin (chiếm 19%), 06 cơ quan từ chối cung cấp thông tin (chiếm 1%), 32 phản hồi khác (chiếm gần 6%)) và 415 cơ quan (tương đương 74%) không phản hồi yêu cầu cung cấp thông tin (Chương trình Phát triển Liên hợp quốc (UNDP) tại Việt Nam, 2023).

Theo nhóm tác giả, nguyên nhân chính là do các quy định của đang thiếu một hệ thống chế tài xử lý hành vi vi phạm công khai thông tin đất đai, đơn cử Nghị định số 91/2019/NĐ-CP (sửa đổi bởi Nghị định số 04/2022/NĐ-CP) về xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai chưa đề cập rõ đến chế tài xử lý hành vi vi phạm quyền tiếp cận thông tin của công dân. Tương tự, tại Nghị định số 94/2014/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản đã có quy định về trách nhiệm của từng cơ quan quản lý nhưng lại chưa có hoặc định hướng về các chế tài xử lý trong trường hợp có sự vi phạm trong xây dựng, quản lý hệ thống nói trên.

Có thể thấy, mặc dù các quy định của pháp luật đã có quy định về trách nhiệm cung cấp thông tin cũng như việc PCPQ mạnh mẽ cho địa phương trong việc công khai thông tin đất đai nói riêng và bất động sản nói chung nhưng thực tế do không có một hệ thống chế tài xử lý đối với hành vi không tuân thủ mà nhiều cơ quan quản lý nhà nước đã thực hiện không đầy đủ, không đúng quy định dẫn đến người mua BĐS không thể tiếp cận thông tin đất đai đầy đủ, kịp thời.

Thứ hai, chưa có phân quyền truy cập thông tin cho các cơ quan, tổ chức liên quan đến thực hiện thủ tục giao dịch BĐS

Tại điểm a khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024 quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh BĐS quy định tại điểm b khoản này. Thêm vào đó, Điều 164 Luật Nhà ở năm 2023 quy định trường hợp mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở thì phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. Tương tự, Điều 44 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng mà các bên tham gia giao dịch là cá nhân phải công chứng hoặc chứng thực và Hợp đồng kinh doanh bất động

sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản mà ít nhất một bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên.

Như vậy, trong rất nhiều trường hợp thì việc công chứng hợp đồng về BĐS là điều kiện bắt buộc để Hợp đồng có hiệu lực. Việc được cơ quan công chứng đồng ý thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng ảnh hưởng đáng kể đến quyết định của người mua. Tuy nhiên, do khó khăn trong việc tiếp cận thông tin về tranh chấp liên quan đến BĐS của tổ chức hành nghề công chứng sẽ khiến cho người mua có thể gặp trở ngại trong quá trình công chứng hoặc đăng ký biến động sau khi đã hoàn tất thủ tục công chứng. Đơn cử trường hợp do tổ chức hành nghề công chứng không nắm bắt được tình trạng BĐS có tranh chấp (đang được thụ lý giải quyết) mà thực hiện việc công chứng, sau khi một trong các bên thực hiện việc đăng ký biến động chủ sử dụng thì mới biết được.

Ngoài ra, một trong các điều kiện để người sử dụng đất được thực hiện chuyển quyền là đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật (điều kiện này được Luật Đất đai năm 2024 bổ sung so với Luật Đất đai năm 2013). Mặc dù Luật Đất đai năm 2024 có quy định công dân có quyền tiếp cận thông tin về cơ sở dữ liệu về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai (Điều 24, Điều 165), tuy nhiên, hiện tại chỉ có quy định tại Nghị quyết số 03/2017/NQ-HĐTP ngày 16/3/2017 của Hội đồng thẩm phán về việc công bố bản án, quyết định trên cổng thông tin điện tử của tòa án mà chưa có quy định trách nhiệm và trình tự, thủ tục công khai thông tin về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của Tòa án trên hệ thống thông tin quốc gia về đất đai. Chưa kể đến việc công bố bản án, quyết định cũng chưa được triển khai đầy đủ và đồng bộ, việc nhập các thông tin cơ bản của bản án, quyết định chưa được thống nhất dẫn đến khó khăn cho việc tra cứu thông tin.

Có thể thấy, các cơ quan liên quan đến giao dịch BĐS không thể nắm các thông tin liên quan đến BĐS, chưa có quy định phân quyền truy cập thông tin cho các cơ quan, tổ chức liên quan đến thủ tục giao dịch BĐS dẫn đến người mua BĐS gặp khó khăn trong quá trình thực hiện giao dịch cũng như giao dịch chưa đảm bảo hiệu lực pháp luật tiềm ẩn nhiều rủi ro tranh chấp và thiệt hại cho người mua BĐS.

1.2. Về thủ tục hành chính

Thứ nhất, thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai chưa hoàn thiện và chưa đồng bộ thực hiện trên 100% địa bàn các quận, huyện

Thực hiện Nghị định số 61/2018/NĐ-CP ngày 23/4/2018 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 107/2021/NĐ-CP ngày 06/12/2021) về thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính (TTHC), tại Thành phố Hồ Chí Minh (TP. HCM) từ lâu đã thí điểm sử dụng phần mềm VBDLIS (Viettel Business

Data Land Information System - Hệ thống thông tin đất đai) tại Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ) thành phố và 11 Chi nhánh. Hiện nay, hoàn thiện nhất có thể kể đến là hệ thống Trang thông tin đất đai thành phố Thủ Đức, theo đó, trang thông tin này cho phép thực hiện liên thông, liên kết giữa Chi nhánh VPĐKĐĐ, Chi cục Thuế, Kho bạc Nhà nước, các ngân hàng trong giải quyết các TTHC về chuyển nhượng, thế chấp nhà đất trên địa bàn thành phố Thủ Đức (Nguyễn, Q., 2022). Điều này giúp TTHC tại thành phố Thủ Đức được đơn giản hóa, rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ. Tuy nhiên, cơ chế một cửa trong lĩnh vực đất đai tại TP. HCM chưa đồng bộ, thống nhất và chưa phủ khắp 100% địa bàn, gây khó khăn cho người dân và kéo dài thời gian giải quyết thủ tục và tiềm ẩn nguy cơ tranh chấp trong giao dịch BĐS.

Do đó, việc cải cách TTHC trong lĩnh vực đất đai tại TP. HCM là nhiệm vụ cấp thiết và cần được ưu tiên đẩy mạnh để tạo điều kiện thuận lợi và tránh rủi ro cho người mua BĐS trên địa bàn.

Thứ hai, thủ tục cung cấp thông tin theo yêu cầu chưa được quy định cụ thể và tỷ lệ phản hồi cung cấp thấp tin thấp

Mặc dù quyền tiếp cận thông tin đất đai được pháp luật công nhận, thực tế cho thấy người mua BĐS vẫn gặp khó khăn trong việc yêu cầu và nhận được thông tin từ cơ quan quản lý. Nghiên cứu của Chương trình Phát triển Liên hợp quốc (UNDP) tại Việt Nam năm 2023 về việc công khai quy hoạch sử dụng đất cho thấy chỉ có 23,7% cơ quan cung cấp thông tin khi được yêu cầu, trong khi 67,9% không phản hồi (Chương trình Phát triển Liên hợp quốc (UNDP) tại Việt Nam, 2024). Điều này cho thấy quyền tiếp cận thông tin của công dân vẫn chưa được đảm bảo đầy đủ.

Đáng chú ý trong kết quả nghiên cứu nêu trên là có 3/30 cơ quan có phản hồi khác nhưng không cung cấp thông tin yêu cầu làm rõ nơi cư trú, mục đích sử dụng thông tin nhưng sau đó không có thêm phản hồi. Yêu cầu này không hẳn trái quy định pháp luật, bởi tại khoản 3 Điều 13 Thông tư số 34/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai có quy định những trường hợp không cung cấp dữ liệu, trong đó có trường hợp “mục đích sử dụng dữ liệu không phù hợp theo quy định của pháp luật”.

Tuy nhiên, việc xác định mục đích sử dụng dữ liệu có phù hợp với quy định của pháp luật phụ thuộc vào ý chí chủ quan của cơ quan tiếp nhận yêu cầu cung cấp thông tin. Điều này xuất hiện trường hợp cơ quan có trách nhiệm cung cấp thông tin e ngại việc cung cấp thông tin có thể gây ảnh hưởng hoặc tranh chấp chủ thể khác và sợ trách nhiệm nên sử dụng căn cứ “mục đích sử dụng dữ liệu không phù hợp theo quy định của pháp luật” để không cung cấp thông tin.

1.3. Về công khai thông tin bất động sản

Thứ nhất, hoạt động công khai thông tin BĐS tại TP. HCM không đạt được sự tập trung, chưa tồn tại một hệ thống công bố thông tin BĐS tập trung

Chẳng hạn đối với giao dịch BĐS là nhà ở hình thành trong tương lai, liên quan đến việc xác định nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua thuộc thẩm quyền của Sở xây dựng (khoản 4 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điểm d khoản 9 Điều 2 Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng TP. HCM ban hành kèm theo Quyết định số 47/2023/QĐ-UBND ngày 27/10/2023 của UBND TP. HCM), còn nhiệm vụ thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, cung cấp hồ sơ, bản đồ, thông tin, số liệu đất đai, tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức, cá nhân lại do VPĐKĐĐ thực hiện (Điều 13 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, Điều 1 Quyết định số 2602/QĐ-UBND ngày 03/6/2015 của UBND TP. HCM về thành lập VPĐKĐĐ thành phố trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường).

Theo đó, việc cung cấp thông tin danh sách các dự án được Sở xây dựng xác nhận đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại TP. HCM trên trang web <https://soxaydung.hochiminhcity.gov.vn/> hiện tại chỉ được cập nhật đến tháng 12 năm 2020. Hay việc công khai thông tin về quy hoạch tại TP. HCM được quản lý bởi Sở Tài nguyên và Môi trường trên trang web <https://thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn/> hay Sở Quy hoạch – Kiến trúc hay trang web <https://qhkt.hochiminhcity.gov.vn/ban-do-quy-hoach.html> nhưng thông tin trên hệ thống không được cập nhật đầy đủ dẫn đến người mua BĐS không thể tra cứu được thông tin quy hoạch. Nhóm tác giả đã thử nghiệm tra cứu thông tin bằng việc nhập đúng số thửa đất, số tờ bản đồ và địa chỉ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nhất nhưng trang thông tin lại phản hồi “không tìm thấy số tờ, số thửa bạn nhập”.

Thứ hai, sự phân chia thẩm quyền quản lý thông tin dẫn đến rời rạc, phân tán của thông tin được công khai

Quy định phân chia thẩm quyền quản lý thông tin cũng là nguyên nhân dẫn đến sự phân tán, không thống nhất của thông tin được công khai. Một ví dụ cụ thể là việc công khai thông tin về tình trạng pháp lý của dự án BĐS thường được thể hiện dưới nhiều hình thức khác nhau như quyết định giao đất, cho thuê đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng, quyết định phê duyệt dự án, thông báo đủ điều kiện mở bán,... thuộc thẩm quyền ban hành và được lưu trữ tại nhiều cơ quan khác nhau.

Hệ quả là việc tìm kiếm và xác minh các thông tin này gặp nhiều khó khăn vì người mua BĐS phải có nền tảng hiểu biết pháp luật để xác định chủ thể có thẩm quyền ban hành, quản lý và lưu giữ để liên hệ. Hơn nữa, việc xác minh thông tin gặp nhiều khó khăn và mất nhiều thời gian để liên hệ nhiều cơ quan quản lý thông tin khác nhau.

2. Đề xuất các giải pháp hoàn thiện khung pháp lý về cơ chế phân cấp, phân quyền, cải cách hành chính, công khai thông tin về bất động sản mua bán từ thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh

2.1. Về phân cấp, phân quyền

Thứ nhất, bổ sung quy định về chế tài xử lý trong trường hợp vi phạm trách nhiệm cung cấp thông tin BĐS

Cùng với việc PCPQ quản lý, sử dụng đất thì việc kiểm tra, giám sát và chế tài xử lý sẽ giúp việc trao quyền đạt hiệu quả hơn. Để giải quyết bất cập chưa có quy định rõ chế tài xử lý hành chính đối với các hành vi vi phạm quyền tiếp cận thông tin của công dân, nhóm tác giả đề xuất bổ sung quy định về chế tài xử lý vi phạm trong trường hợp các cơ quan nhà nước các cấp không thực hiện đúng và đầy đủ trách nhiệm cung cấp thông tin, trong đó có thông tin đất đai.

Thứ hai, phân quyền truy cập thông tin đất đai và xây dựng cơ chế phối hợp giữa các cơ quan, tổ chức liên quan đến thực hiện thủ tục giao dịch BĐS

Nhóm tác giả đề xuất xây dựng trang thông tin theo từng đối tượng BĐS và quy định cụ thể cơ quan có trách nhiệm quản lý chính, cơ quan nào có trách nhiệm phối hợp cùng công khai thông tin và phân quyền truy cập tra cứu toàn bộ thông tin BĐS.

Chẳng hạn, đối với thông tin về dự án BĐS thì xuất phát điểm thường sẽ là các văn bản quyết định chủ trương đầu tư, do đó, cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư sẽ là cơ quan công khai các thông tin ban đầu. Tiếp đó, trong quá trình thực hiện dự án, các cơ quan chuyên môn có thẩm quyền quản lý, công khai thông tin dự án sẽ tiếp tục cập nhật các thông tin, bao gồm các văn bản thẩm định, cho phép mở bán,... và có quyền truy cập tra cứu toàn bộ thông tin này trên một nền tảng. Về mặt kỹ thuật, dự án hoặc BĐS có thể và nên được định danh bằng mã định danh duy nhất để có thể dễ dàng tham chiếu tới (Ninh, T. H, 2022).

Ngoài ra, nhóm tác giả đề xuất thiết lập cơ chế trao đổi thông tin liên ngành giữa cơ quan quản lý nhà nước về BĐS với các cơ quan khác như cơ quan công an, Tòa án để thông tin công khai được đầy đủ, toàn diện theo tinh thần Luật Đất đai năm 2024. Ví dụ, sau khi thụ lý vụ án, Tòa án sẽ chuyển thông tin BĐS đang tranh chấp và cơ quan có thẩm quyền sẽ thực hiện công khai thông tin BĐS đang tranh chấp trên hệ thống công bố thông tin BĐS tập trung. Tương tự, sau khi có kết quả giải quyết vụ án (bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật), Tòa án chuyển tiếp để thông tin để cơ quan có thẩm quyền công khai thông tin về việc Giấy chứng nhận bị hủy hoặc tranh chấp đã được giải quyết,...

Như vậy, người mua BĐS có thể dễ dàng tra cứu và cập nhật toàn diện tính pháp lý của BĐS để giảm thiểu rủi ro khi giao dịch BĐS.

2.2. Về thủ tục hành chính

Thứ nhất, bổ sung quy định hướng dẫn cụ thể trường hợp “mục đích sử dụng dữ liệu không phù hợp theo quy định của pháp luật” tại khoản 3 Điều 13 Thông tư số 34/2014/TT-BTNMT.

Nhằm giải quyết trường hợp cơ quan tiếp nhận yêu cầu cung cấp thông tin lạm quyền hoặc né tránh cung cấp thông tin, nhóm tác giả đề xuất bổ sung quy định hướng dẫn cụ thể trường hợp “mục đích sử dụng dữ liệu không phù hợp theo quy định của pháp luật” tại khoản 3 Điều 13 Thông tư số 34/2014/TT-BTNMT để phù hợp với tinh thần đảm bảo quyền tiếp cận thông tin của công dân trong Luật Đất đai năm 2024.

Thứ hai, bổ sung thủ tục cung cấp thông tin theo yêu cầu vào bộ thủ tục hành chính hiện hành của lĩnh vực đất đai của TP. HCM và có văn bản hướng dẫn cụ thể.

Nhóm tác giả đề xuất bổ sung thủ tục cung cấp thông tin theo yêu cầu vào bộ TTHC hiện hành của lĩnh vực đất đai và có văn bản hướng dẫn cụ thể để người mua BĐS tại TP. HCM dễ dàng thực hiện quyền tiếp cận thông tin và có cơ sở thực hiện thủ tục khiếu nại, tố cáo trong trường hợp cơ quan quản lý nhà nước thực hiện không đúng thủ tục.

Bên cạnh đó, cũng cần xác lập cơ chế đối thoại, tham vấn thường xuyên giữa cơ quan có thẩm quyền giải quyết TTHC về BĐS và người dân, đại diện giới doanh nghiệp để chia sẻ và tìm ra tiếng nói chung cũng là yêu cầu cần đặt ra (Nguyễn, N. M, 2010).

2.3. Về công khai thông tin bất động sản

Thứ nhất, xây dựng hệ thống công khai thông tin BĐS tập trung cũng như hệ thống trích xuất thông tin

Theo nhóm tác giả, xây dựng hệ thống công khai thông tin tập trung về BĐS là cơ sở khắc phục hiện trạng thiếu minh bạch thông tin trên thị trường BĐS tại TP. HCM. Qua đó, dễ dàng phổ biến rộng rãi cho đông đảo người dân, hệ thống tập trung dễ dàng truy cập, loại bỏ được tình trạng nhiễu loạn thông tin, không đảm bảo được chất lượng thông tin hay sự mâu thuẫn của nhiều thông tin khác nhau từ nhiều nguồn khác nhau.

Thứ hai, bổ sung quy định phân định thẩm quyền công khai thông tin BĐS trong các văn bản quy định chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai tại TP. HCM

Xuất phát từ bất cập quy định phân quyền quản lý các thông tin về BĐS thuộc nhiệm vụ của nhiều các cơ quan khác nhau và quy định rải rác trong các văn bản luật và dưới luật khác nhau. Do đó, theo nhóm tác giả đề xuất bổ sung quy định phân định thẩm quyền công khai thông tin BĐS trong các văn bản quy định chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai tại TP. HCM.

Kết luận

Để bảo vệ quyền lợi của người mua BĐS cũng như xây dựng được một thị trường BĐS lành mạnh, phát triển từ thực tiễn TP. HCM cần (i) thống nhất PCPQ và tăng cường sự phối hợp giữa các cơ quan trong quản lý nhà nước về đất đai (ii) nhân rộng mô hình Trang thông tin đất đai Thành phố Thủ Đức sang các quận, huyện khác trên toàn thành phố và xây dựng cơ chế phối hợp giữa các cơ quan và (iii) xây dựng hệ thống công bố, trích xuất thông tin BĐS tập trung với sự tham gia, phối hợp của các cơ quan có thẩm quyền để đảm bảo hiệu quả.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Chương trình Phát triển Liên hợp quốc (UNDP) tại Việt Nam. (2023). Báo cáo đánh giá vòng 2 việc công khai thông tin kế hoạch sử dụng đất cấp huyện và bảng giá đất cấp tỉnh trên môi trường điện tử năm 2022.
- Chương trình Phát triển Liên hợp quốc (UNDP) tại Việt Nam. (2024). Báo cáo đánh giá vòng 3 việc công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở cấp huyện và bảng giá đất ở cấp tỉnh năm 2023.
- Đảng Cộng sản Việt Nam. (2021). Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII (Tập I). Nxb. Quốc gia Sự thật.
- Nguyễn, N. M. (2010). Cải cách thủ tục hành chính nhằm thúc đẩy sự phát triển thị trường bất động sản. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, 16(177).
- Nguyễn, Q. (2022, 1 tháng 7). TP. HCM: Công khai thông tin dữ liệu đất đai. Báo điện tử Tài nguyên và Môi trường. <https://baotainguyenmoitruong.vn/tp-hcm-cong-khai-thong-tin-du-lieu-dat-dai-343369.html>
- Ninh, T. H. (2022). Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và thể chế hỗ trợ thị trường bất động sản. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, 18(466).
- Phạm, Q. D. (2023). Vai trò của thị trường bất động sản trong nền kinh tế và giải pháp ổn định thị trường tại Việt Nam. *Tạp chí Kinh tế và Dự báo*, (10).

BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN THÔNG QUA SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TỪ THỰC TIỄN TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Phương Thảo*

Triệu Quốc Huy**

Bùi Nguyễn Minh Lợi***

TÓM TẮT

Theo Báo cáo chỉ số tâm lý người tiêu dùng bất động sản Việt Nam năm 2022, khoảng 92% người Việt Nam muốn sở hữu thêm bất động sản và đây cũng là tỷ lệ cao nhất Đông Nam Á (Linh & Hoa & Huyền, 2024). Có lẽ chính vì điều đó mà tại Việt Nam, kinh doanh bất động sản đã và đang luôn nhận được sự thu hút của các nhà đầu tư, của người dân cho đến những nhà hoạch định chính sách. Vì thế, việc phát triển những dịch vụ kèm theo để hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh bất động sản được diễn ra thuận lợi cũng là vấn đề cấp thiết. Sàn giao dịch bất động sản được xem là loại hình dịch vụ trung gian giúp kết nối người mua và người bán các sản phẩm là bất động sản. Tuy nhiên, dịch vụ trên được xem như một công cụ rất mới để hỗ trợ hoạt động kinh doanh bất động sản, dẫn đến quy định pháp luật điều chỉnh chưa thật bao quát tất cả vấn đề pháp lý phát sinh. Sự thiếu rõ ràng minh bạch khiến cho quyền lợi của các bên trong giao dịch trên sàn không được bảo vệ toàn diện, đặc biệt là người mua vì họ không phải là người trực tiếp có được thông tin bất động sản. Trong phạm vi bài viết, nhóm tác giả mong muốn phân tích các quy định pháp luật hiện hành về lĩnh vực kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, cũng như phân tích thực tiễn vận hành tại Thành phố Hồ Chí Minh, từ đó đề xuất giải pháp hoàn thiện phù hợp nhằm bảo vệ quyền lợi người mua trong giao dịch.

Từ khoá: Sàn giao dịch bất động sản, bất động sản, kinh doanh bất động sản.

ABSTRACT

According to the 2022 Vietnam Real Estate Consumer Sentiment Index Report, about 92% of Vietnamese people want to own more real estate and this is also the highest rate in Southeast Asia. Perhaps because of that, in Vietnam, real estate business has always been attracted by investors, people and policy makers. Therefore, developing

* Thạc sĩ, Giảng viên Khoa Luật kinh tế, Trường Đại học Kinh tế - Luật (ĐHQG TP. HCM), thaontp@uel.edu.vn, 0972 872 104.

** Sinh viên, Khoa Luật, Trường Đại học Kinh tế - Luật (ĐHQG TP. HCM), huytq21504c@st.uel.edu.vn, 0702 961 908.

*** Sinh viên, Khoa Luật, Trường Đại học Kinh tế - Luật (ĐHQG TP. HCM), loibnm21503c@st.uel.edu.vn, 0356 667 238.

accompanying services to support real estate business activities to run smoothly is also an urgent issue. A real estate exchange is considered a type of intermediary service that helps connect buyers and sellers of real estate products. However, the above service is considered a very new tool to support real estate business activities, leading to the regulatory regulations not really covering all legal issues that arise. The lack of clarity and transparency means that the rights of parties in transactions are not fully protected, especially buyers who do not have real estate information directly. Within the scope of the article, the authors wish to analyze current legal regulations on the field of real estate exchange services, as well as analyze operating practices in Ho Chi Minh City, from then propose appropriate finishing solutions to protect the buyer's interests in the transaction.

Keywords: *real estate exchange, real estate, real estate business.*

Đặt vấn đề

Chủ trương từ Mục 2.4 Phần I Nghị quyết số 18-NQ/TW yêu cầu bắt buộc mọi giao dịch bất động sản phải thông qua SGDBĐS, tuy nhiên đó là về mặt chính sách tổng quan, tuy nhiên về mặt áp dụng và thực thi, phiên bản luật 2023 đã có một số thay đổi dành cho SGDBĐS, theo hướng khuyến khích giao dịch thông qua sàn đồng thời có cơ chế thắt chặt giám sát hoạt động sàn trong tương lai. Hướng đến mục tiêu chung là đảm bảo khả năng kiểm soát, ổn định thị trường của cơ quan nhà nước, cân bằng lợi ích giữa các bên giao dịch, đặc biệt là người mua bất động sản thông qua SGDBĐS. Thế nhưng những vướng mắc về cơ chế quản lý, kiểm tra hoạt động SGDBĐS, trách nhiệm của SGDBĐS trong quy trình trung gian, môi giới bất động sản vẫn còn nhiều bất cập, đồng thời là sự thiếu chuyên nghiệp, hành vi phạm pháp luật liên quan đến hoạt động của SGDBĐS ngày càng diễn biến phức tạp. Với chủ trương chính sách hiện tại, SGDBĐS dự kiến sẽ ngày càng phổ biến, có thể trở thành một phương tiện hữu ích cho công cuộc quản lý, giám sát và ổn định thị trường bất động sản của nhà nước. Để đạt được mục đích nêu trên, đặc biệt là tại Thành phố Hồ Chí Minh nơi có thị trường bất động sản sôi động hơn cả, SGDBĐS cần được đặt dưới hệ thống quy định chặt chẽ, phù hợp với đúng bản chất là một sàn giao dịch, thực hiện hoạt động trung gian môi giới bất động sản, đồng thời cần đảm bảo tương thích với sự phát triển của thị trường bất động sản trên địa bàn thành phố.

1. Tổng quan về sàn giao dịch bất động sản

1.1. Khái niệm sàn giao dịch bất động sản

Cụm từ “sàn giao dịch bất động sản” có tên gọi tiếng Anh là “real estate exchange”. Thuật ngữ này đã xuất hiện tại các công trình nghiên cứu quốc tế với phương pháp tiếp cận khác nhau, nguyên nhân xuất phát từ việc không phải tất cả các quốc gia đều tồn tại mô hình SGDBĐS. Điển hình như theo Viện Tài chính Ấn Độ, họ cho rằng SGDBĐS là một môi trường cung cấp các nhóm thông tin liên quan đến bất động sản như sự biến

động về giá, thông tin đăng ký quyền sở hữu hay các thông tin chuyên ngành khác trong lĩnh vực kỹ thuật và pháp lý, những nhóm thông tin này được cho là ảnh hưởng đến nền kinh tế quốc gia, mô hình này được xây dựng tại Ấn Độ với mục đích ngăn chặn tình trạng “bong bóng tài sản”, tức là hạn chế tình trạng giá cả bất động sản bị đẩy lên cao quá mức nhằm bảo vệ nền kinh tế trong nước, mô hình trên không phục vụ mục đích giao dịch, kinh doanh của cá nhân, tổ chức (Agarwal, 2017). Suy cho cùng, bất động sản là một dạng tài sản đặc biệt không thể sản sinh mà chỉ có thể phát triển tốt trong phần “tài nguyên” sẵn có trên một lãnh thổ. Tuy nhiên, tại Hoa Kỳ, “sàn giao dịch bất động sản” không được xem là khái niệm trong pháp luật quốc gia, đa số hoạt động liên quan đến giao dịch bất động sản có sự xuất hiện của bên trung gian thì bên trung gian đó thường là bên môi giới (“Chuyên đề: Môi giới bất động sản Mỹ”, 2020).

Tại Việt Nam, theo khoản 10 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản (LKDBĐS) năm 2023 ghi nhận SGDBĐS là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản được thành lập và hoạt động theo quy định. Quy định này có sự khác biệt với khái niệm được đưa ra tại khoản 6 Điều 3 LKDBĐS năm 2014, cụ thể quy định cho rằng SGDBĐS là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản. Sự thay đổi trên nhằm phân biệt rõ những đối tượng giao dịch trên sàn phải được thành lập và hoạt động rõ ràng theo sự hướng dẫn của quy định pháp luật, chứ không phải mọi loại bất động sản đều thỏa điều kiện. Dựa trên khái niệm này, có thể hiểu rằng SGDBĐS không trực tiếp tham gia vào quan hệ mua bán với tư cách là bên mua hay bên bán, mà chỉ đóng vai trò như một “phiên chợ”, nơi người bán và người mua có nhu cầu thỏa thuận để tham gia vào giao dịch bất động sản với sự minh bạch và tôn trọng lẫn nhau, và được điều chỉnh bằng quy định pháp luật.

Tóm lại, theo góc nhìn từ nghiên cứu pháp luật của các quốc gia trên Thế giới hay pháp luật Việt Nam, thì SGDBĐS được hiểu là một không gian pháp lý, nơi mà bên bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua sẽ được phép giao dịch với bên mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại, thuê mua các loại bất động sản hợp pháp theo quy định pháp luật. Những yếu tố chi phối như giá cả, chi phí, vị trí địa lý,... và các thông tin khác về bất động sản đều sẽ được hiển thị minh bạch, trung thực trên sàn giao dịch, quyền và nghĩa vụ các bên tuân theo nguyên tắc tự do thỏa thuận nhưng không vi phạm pháp luật, trái với đạo đức xã hội.

1.2. Cơ sở pháp lý của sàn giao dịch bất động sản

Với mong muốn tiếp tục hoàn thiện quy định về lĩnh vực kinh doanh bất động sản, gần đây, LKDBĐS năm 2023 được thông qua với nhiều quy định được sửa đổi, bổ sung, đặc biệt là những quy định liên quan đến SGDBĐS. Trong quá trình xây dựng dự thảo, đã từng xuất hiện quan điểm bắt buộc giao dịch kinh doanh bất động sản phải thông qua

SGDBĐS, tương tự như quy định lại LKDBĐS năm 2006, tuy nhiên đã bị bãi bỏ ở LKDBĐS năm 2014. Sau quá trình thảo luận, cụ thể quy định tại khoản 7 Điều 7 LKDBĐS năm 2023, Quốc hội đã nhất trí với quan điểm chỉ dừng lại ở việc khuyến khích giao dịch bất động sản thông qua SGDBĐS nhằm bảo vệ quyền tự do kinh doanh, hạn chế tình trạng môi giới viên hay sàn lợi dụng quy định bắt buộc để gây ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường.

Thích ứng với quy định mới, SGDBĐS và hoạt động của sàn được quản lý tương đối chặt chẽ hơn. Về điều kiện thành lập sàn, luật mới quy định rõ ràng hơn đối với hai đối tượng là người quản lý, điều hành sàn và kế thừa quy định cũ về các điều kiện cơ bản như người quản lý phải có chứng chỉ hành nghề môi giới, có quyền quản lý doanh nghiệp hay sàn phải đăng ký quy chế hoạt động, địa điểm cố định, có cơ sở vật chất, kỹ thuật bảo đảm. Luật mới yêu cầu SGDBĐS phải ban hành, công khai quy trình giao dịch bất động sản qua SGDBĐS. Khoản 10 Điều 83 LKDBĐS năm 2023, quy định đặt ra khoảng thời gian 06 tháng kể từ ngày phiên bản LKDBĐS năm 2023 có hiệu lực thi hành để các sàn chưa đáp ứng điều kiện được quy định tại luật mới có nghĩa vụ bổ sung, hoàn thiện đầy đủ yêu cầu luật định. Sau thời hạn này, hoạt động thanh tra sẽ được thắt chặt để rà soát các SGDBĐS hoạt động trên địa bàn. Về nghĩa vụ công bố thông tin bất động sản khi niêm yết trên sàn, nếu như phiên bản luật năm 2014 quy định chưa rõ ràng về “nội dung về bất động sản” thì Điều 6 LKDBĐS năm 2023 đã thay thế bằng cơ chế quy định liệt kê, cụ thể hóa nội dung gồm các quyết định chấp thuận đầu tư dự án; quyết định giao, cho thuê, đất; hợp đồng mẫu;... Thêm nữa, hợp đồng dịch vụ SGDBĐS cũng được bổ sung vào danh sách các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản, nhằm cụ thể hóa quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm của sàn và khách hàng của mình là bên bán, bên mua.

Bên cạnh SGDBĐS, hoạt động của môi giới viên cũng được thắt chặt, theo đó, các cá nhân hoạt động môi giới bắt buộc phải hoạt động dưới sự quản lý của một doanh nghiệp kinh doanh SGDBĐS hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản. Cụ thể theo Điều 62 LKDBĐS năm 2014, quy định về điều kiện của cá nhân hành nghề môi giới bất động sản, các cá nhân phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản mới được phép hoạt động và theo điểm b khoản 2 Điều 61 LKDBĐS năm 2023 quy định liên quan đến các cá nhân hành nghề môi giới bất động sản bắt buộc phải hoạt động dưới sự quản lý của một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh sàn giao dịch bất động sản. Quy định này nhằm mục đích nâng cao chất lượng và tính chuyên nghiệp trong hoạt động môi giới bất động sản, đồng thời hạn chế tối đa hoạt động thiếu minh bạch và chuyên nghiệp của các cá nhân môi giới tự do, chưa có chứng chỉ hành nghề. Những quy định này đảm bảo rằng tất cả các hoạt động môi giới đều được kiểm soát chặt chẽ và tuân thủ các tiêu chuẩn nghề nghiệp, giúp bảo vệ quyền lợi của người giao dịch bất động sản.

2. Thực tiễn hoạt động sàn giao dịch bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh

2.1. Tình hình hoạt động chung của sàn giao dịch bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh

Cho đến thời điểm cuối năm 2022, chỉ còn lại 61 SGDBĐS còn hoạt động (“Kiểm tra 61 sàn giao dịch bất động sản ở TP. HCM”, 2022). Tương tự với tình hình chung toàn quốc, dựa trên kết quả thống kê từ Bộ Xây dựng tại Thông cáo 50/TC-BXD ngày 21/4/2023, trong quý I năm 2023, kết quả thống kê cho thấy có thêm khoảng 30%-50% sàn phải đóng cửa hoặc tạm dừng hoạt động so với quý trước. Nguyên nhân dẫn đến sự suy giảm về số lượng của SGDBĐS bắt nguồn từ ảnh hưởng tiêu cực trong suốt khoảng thời gian ngưng đọng thị trường bất động sản do dịch bệnh, sau thời điểm trên, số lượng giao dịch bất động sản tăng vọt, dẫn đến gia tăng sức cạnh tranh giữa các sàn giao dịch và môi giới viên bất động sản.

Bên cạnh sự cạnh tranh dẫn đến đào thải các SGDBĐS yếu kém hơn, niềm tin của khách hàng đối với SGDBĐS còn có thể bị ảnh hưởng tiêu cực bởi các trường hợp sai phạm trong quá trình hoạt động. SGDBĐS từng trở thành một trong những công cụ cho đại án, gọi tắt là vụ án Alibaba. Tại bản án số 607/2022/HSST ngày 29/12/2022 do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành, vấn đề về tính độc lập giữa SGDBĐS và chủ đầu tư hay bên bán chưa được kiểm soát một cách chặt chẽ dẫn đến tình trạng sàn là “sân sau”, hợp tác với chủ đầu tư gây ảnh hưởng tiêu cực đến quyền lợi của khách hàng. Hay trong trường hợp Bản án số 11/2023/DSPT ngày 04/01/2023 về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành, bà L ký kết với hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với công ty TB, là chủ đầu tư, thông qua SGDBĐS thuộc công ty L&L. Đến hạn hợp đồng, công ty TB không hoàn thành nghĩa vụ bàn giao nhà, hai bên phát sinh tranh chấp, bà L yêu cầu hủy bỏ hợp đồng và bồi thường thiệt hại. Trong quá trình giải quyết vụ án, dưới sự xác nhận của UBND Quận 8, chủ đầu tư thật sự của vụ án là công ty D, công ty TB khai nhận vẫn cố ý ký kết hợp đồng dù không phải là chủ đầu tư của dự án căn hộ nêu trên. Từ vụ việc này, một mặt nằm ở sự thiếu trung thực của công ty TB, mặt khác cần xem xét khả năng thẩm định dự án của SGDBĐS là công ty L&L, khả năng SGDBĐS tiếp cận vào hệ thống dữ liệu thông tin về bất động sản, dự án bất động sản để xác định tư cách pháp lý của các bên, trong trường hợp trên là xác định chủ đầu tư, hay đối tượng của hợp đồng được phép tham gia giao dịch.

2.2. Một số vấn đề bất cập trong quy định pháp luật về sàn giao dịch bất động sản

Nhìn chung, việc quy định khuyến khích các tổ chức, cá nhân thực hiện giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất thông qua SGDBĐS là tương đối phù hợp với bối cảnh chính sách cũng như thị trường hiện tại. Tuy nhiên thông qua thực tiễn áp dụng, quy định pháp luật về SGDBĐS vẫn còn một số vấn đề bất cập chưa được giải quyết triệt để.

Thứ nhất, về việc quy định phương thức cung cấp thông tin bất động sản cho khách hàng của SGDBĐS chưa rõ ràng. Bộ Xây dựng đã ban hành thông tư liệt kê từng hạng mục thông tin cần phải được cung cấp cho khách hàng tại khoản 2 Điều 26 Thông tư số 11/2015/TT-BXD, bao gồm các loại thông tin như vị trí địa lý, diện tích, hình thể, giá trị; tài liệu chứng minh tình trạng pháp lý; hồ sơ, bản đồ địa chính; thông tin về quy hoạch; nguồn gốc sử dụng,... Tuy nhiên hiện nay có rất nhiều phương thức công khai thông tin. Những phương thức truyền thống có thể bao gồm niêm yết thông tin ở trụ sở sàn giao dịch hay sổ tay thông tin bán cứng. Nhưng hiện nay với sự phát triển của internet, nhiều SGDBĐS mở rộng phạm vi chia sẻ thông tin bất động sản thông qua trang web điện tử hay mạng xã hội hay phổ biến với tên gọi SGDBĐS trực tuyến, sàn thương mại điện tử bất động sản. Đồng thời một hình thức cần được kiểm soát chặt chẽ là tư vấn trực tiếp cho người giao dịch tại sàn. Việc có quá nhiều phương thức phát sinh gây khó khăn cho cơ quan chức năng trong quá trình rà soát hoạt động cung cấp thông tin của sàn, cũng như nhiều nguồn thông tin gây bối rối cho người giao dịch. Đồng thời có thể phát sinh trường hợp SGDBĐS lợi dụng nhiều nền tảng không được kiểm soát để “thổi phồng” thông tin bất động sản, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của người giao dịch.

Thứ hai, về tính độc lập giữa SGDBĐS và chủ đầu tư, bên bán bất động sản. Từ những hành vi sàn nâng giá bất động sản, cấu kết với chủ đầu tư chiếm dụng vốn của khách hàng, sử dụng vốn không đúng mục đích, không những gây rủi ro cho khách hàng mà còn gây ảnh hưởng đến hoạt động của thị trường bất động sản như sự biến động bất thường về giá bất động sản. Hơn nữa còn xuất hiện các tình trạng làm giả giấy tờ tài liệu chứng minh tính pháp lý của bất động sản được phép đưa vào kinh doanh, gây tác động trực tiếp đến hiệu quả quản lý của cơ quan nhà nước, các hoạt động kinh doanh sai phạm còn có nguy cơ gây thất thoát ngân sách nhà nước. Thị trường kinh doanh bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh với vị trí địa lý quan trọng, là trung tâm kinh tế trọng điểm phía nam thì vai trò công khai, minh bạch thị trường, cung cấp thông tin, số liệu cho cơ quan nhà nước trong việc quản lý bất động sản sẽ có thể phải đối mặt với việc không được thực thi hiệu quả.

Thứ ba, về trách nhiệm xác nhận giao dịch của SGDBĐS trong giao dịch kinh doanh bất động sản. Về bản chất, hoạt động công chứng là hoạt động hỗ trợ tư pháp, một biện pháp bảo đảm an toàn pháp lý chứ không phải là một thủ tục hành chính. Đối với SGDBĐS, đây chưa được xem là một công cụ quản lý nhà nước bởi không mang tính bắt buộc trong một số giao dịch như hoạt động công chứng, chứng thực, mà SGDBĐS là nơi tập trung, lưu thông, trung gian cho cung cầu bất động sản do doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản quản lý và điều hành. Do đó, việc làm rõ nội dung, ý nghĩa của xác nhận giao dịch thông qua sàn, làm căn cứ cho việc xác định phần lỗi, trách nhiệm của SGDBĐS trong quá trình trung gian môi giới, hỗ trợ các bên xác lập giao dịch có ý nghĩa quan trọng, tuy nhiên vẫn chưa được đề cập tại LKDBĐS năm 2014 lần phiên bản mới nhất sẽ có hiệu lực vào thời gian sắp tới. Đồng thời, phí dịch vụ các sàn thu mức trung

bình khoảng 2% giá trị giao dịch, có một số ý kiến phản ánh việc giao dịch qua sàn có thể làm tăng chi phí từ 8-10% (Anh Minh, 2023). Như vậy, việc giá phí dịch vụ SGDBĐS không được kiểm soát có thể gây trở ngại cho việc người dân tiếp cận mô hình trung gian là SGDBĐS.

3. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về sàn giao dịch bất động sản góp phần bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản từ thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh

Bên cạnh việc chỉ ra những bất cập trong việc hoàn thiện quy định pháp luật điều chỉnh SGDBĐS tại Việt Nam từ thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh, nhóm tác giả đề xuất những kiến nghị mang tính phù hợp với địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh cũng như thực tiễn thực thi pháp luật ở thời điểm hiện tại.

Thứ nhất, cần bổ sung quy định kiểm soát bao quát các phương thức SGDBĐS sử dụng để cung cấp cho khách hàng. Bộ xây dựng cần phối hợp với các cơ quan khác như Bộ công thương, Bộ thông tin và truyền thông để xác định cơ chế quản lý và kiểm tra phù hợp các trang thông tin khác của SGDBĐS như trang thông tin điện tử, mạng xã hội do sàn trực tiếp quản lý. Như chỉ đạo của Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà tại cuộc họp rà soát, hoàn thiện dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của LKDBĐS năm 2023, Bộ Xây dựng cần phối hợp với các cơ quan liên quan nhằm quy định chặt chẽ hoạt động của sàn giao dịch bất động sản điện tử, bảo đảm an ninh, an toàn thông tin, trách nhiệm của đơn vị vận hành (Quý, 2024) Quá trình cung cấp thông tin thông qua tư vấn trực tiếp giữa môi giới viên, người tư vấn với khách hàng cũng cần được ghi nhận dưới dạng văn bản như biên bản hay đính kèm trong hợp đồng đảm bảo việc xác định mức độ lỗi trong quy định về bồi thường thiệt hại khi quyền và lợi ích của bên mua bị xâm phạm.

Thứ hai, cần bổ sung quy định đảm bảo tính độc lập về quan hệ nhân thân, về quản lý, điều hành, về ủy quyền hay về quan hệ sở hữu giữa SGDBĐS và bên bán là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, chủ đầu tư dự án bất động sản. Việc LKDBĐS tham khảo quy định về người liên quan, điển hình là pháp luật Doanh nghiệp có thể được xem xét áp dụng cho mối quan hệ giữa SGDBĐS và bên bán là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, chủ đầu tư dự án nếu muốn sử dụng dịch vụ SGDBĐS thì không được phép có mối quan hệ sở hữu như công ty mẹ - công ty con với doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản quản lý SGDBĐS. Việc loại trừ các mối quan hệ nêu trên có thể hạn chế xung đột lợi ích, quan hệ tư lợi giữa hai đối tượng trên nhằm đảm bảo cán cân lợi ích giữa cả bên mua và bên bán đồng thời đảm bảo thị trường bất động sản diễn ra minh bạch, chuyên nghiệp. Tuy nhiên về phạm vi người liên quan, cần lưu ý vì việc siết quá chặt quy định người liên quan đối với SGDBĐS có thể gây ảnh hưởng đến quyền tự do kinh doanh, tự do góp vốn cũng như có thể tác động đến khả năng cạnh tranh giữa các sàn.

Thứ ba, quy định việc xác nhận giao dịch trên SGDBĐS. Xác lập giao dịch được ví giống như việc “công chứng” cho giao dịch đã được thông qua trên SGDBĐS. Xác lập

giao dịch sẽ giúp các bên hiểu rõ quyền và nghĩa vụ nhằm dễ dàng trong việc giải quyết mâu thuẫn phát sinh về sau. Như đã đề cập ở phần bắt cập, công chứng không phải là hoạt động bắt buộc trong mọi giao dịch pháp lý, nên cần có quy định cụ thể đề cập vấn đề này để thuận tiện trong việc thực thi pháp luật trên thực tế. Quy định có thể được luật hóa dưới dạng văn bản dưới luật để điều chỉnh chi tiết về xác lập giao dịch. Cụ thể, quy định pháp luật yêu cầu phải có nội dung “đã xác lập giao dịch thông qua SGDBĐS” dưới dạng văn bản có chữ ký hoặc con dấu của các bên trong giao dịch để văn bản xác lập có hiệu lực pháp luật và có thể sử dụng để giải quyết tranh chấp về sau.

Bên cạnh đó, cần quy định mức trần phí dịch vụ SGDBĐS. Việc giới hạn phí dịch vụ SGDBĐS có thể giúp kiểm soát mức phí dịch vụ trong một phạm vi hợp lý, có thể phân định mức theo khu vực, theo từng loại hình bất động sản được giao dịch nhằm hạn chế tình trạng mức giá giao dịch bất động sản tăng cao. Đồng thời việc đặt ra mức phí trần giúp nâng cao tính cạnh tranh, khi này các SGDBĐS cần phải chú trọng hơn vào uy tín, chất lượng hơn là chỉ dựa vào mức phí thấp. Tuy nhiên, như đã đề cập, mức trần phí của SGDBĐS cần phải được xem xét hợp lý bởi về bản chất, hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản nói chung hay SGDBĐS nói riêng được thành lập bởi doanh nghiệp, mục tiêu hướng đến lợi nhuận. Do đó, khi xem xét mức trần phí dịch vụ sàn, cần cân nhắc đến sự hài hòa lợi ích của các bên trong đó SGDBĐS là bên trung gian, đảm bảo việc kiểm soát giá dịch vụ không kìm hãm sự phát triển, đầu tư và đổi mới của SGDBĐS.

Kết luận

Đúc kết từ kết quả nghiên cứu, nhóm tác giả nhận thấy rằng tình hình hoạt động của SGDBĐS tại Việt Nam nói chung và Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng đang trong quá trình hoàn thiện và phát triển. Mặc dù sự toàn diện của các quy định pháp luật điều chỉnh vấn đề này chưa đạt đến mức tuyệt đối, nhưng vì đặc tính của kinh doanh bất động sản là lĩnh vực đòi hỏi sự phải triển không chỉ khía cạnh pháp lý, mà còn ở khía cạnh về kỹ thuật xây dựng, quản lý nhà nước. Do đó, nhóm tác giả đã chỉ đã một số bất cập, được xem như những vấn đề nổi bật hiện nay mà các bên gặp phải khi tham gia vào một giao dịch trên SGDBĐS, từ những bất cập đó, nhóm đã đề xuất kiến nghị liên quan nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam trong việc bảo vệ hiệu quả quyền lợi người mua bất động sản và cả người bán bất động sản. Nghiên cứu sử dụng số liệu từ thực tiễn vận hành SGDBĐS kể từ khi loại hình dịch vụ này được luật hóa và sử dụng rộng rãi trên thị trường Thành phố Hồ Chí Minh. Sự đổi mới quy định pháp luật trong lĩnh vực bất động sản trong năm 2024 như việc ban hành các văn bản Luật Đất đai năm 2024, LKDBĐS năm 2023, Luật Nhà ở năm 2024 và quy định về SGDBĐS đã được thay đổi so với trước đây, việc này thể hiện rằng các nhà lập pháp Việt Nam đang quan tâm và nắm rõ sự cần thiết của việc xây dựng khung pháp lý rõ ràng cho đối tượng SGDBĐS. Tuy nhiên, một khung pháp lý cần đạt đến mức điều chỉnh bao quát các vấn đề pháp lý phát sinh thì mới có thể ổn định thực tiễn áp dụng.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Agarwal, J. D., Agarwal, M., Agarwal, A., & Agarwal, Y. (2017). Theory of Land and Efficient Land Markets through Real Estate Exchange. *Finance India*, 31(2), 413-442.
- Anh Minh. (2023, ngày 12 tháng 04). Ủy ban Kinh tế: Bán bất động sản qua sàn làm tăng chi phí, đội giá. *VnExpress*. Truy xuất từ <https://vnexpress.net/uy-ban-kinh-te-ban-bat-dong-san-qua-san-lam-tang-chi-phi-doi-gia-4592298.html>.
- Chuyên đề: Môi giới bất động sản Mỹ. (2020, ngày 16 tháng 06). Truy xuất từ <https://cafeland.vn/tin-tuc/chuyen-de-moi-gioi-bat-dong-san-my-88084.html>.
- Kiểm tra 61 sàn giao dịch bất động sản ở TPHCM. (2022, ngày 27 tháng 10). Truy xuất từ <https://tphcm.chinhphu.vn/kiem-tra-61-san-giao-dich-bat-dong-san-o-tphcm-101221027140556011.htm>.
- Linh, V. P., Hoa, L. T. M. & Huyền, V. T. A. (2024, ngày 30 tháng 10). Thị trường bất động sản Việt Nam - Thực trạng và giải pháp. Cổng thông tin chính thức của Bộ Tài Chính. Truy xuất từ https://www.mof.gov.vn/webcenter/portal/btcvn/pages_r/1/tin-bo-tai-chinh?dDocName=MOFUCM254595
- Quý, N. (2024, ngày 26 tháng 6). Quy định chặt chẽ hoạt động của sàn giao dịch bất động sản điện tử. *Tạp chí điện tử Luật sư Việt Nam*. Truy xuất từ <https://lsvn.vn/quy-dinh-chat-che-hoat-dong-cua-san-giao-dich-bat-dong-san-dien-tu-1719356343.html>
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. (2022). Bản án số 607/2022/HSST ngày 29/12/2022.
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. (2023). Bản án số 11/2023/DSPT ngày 04/01/2023 về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.

BẢO VỆ QUYỀN CỦA NGƯỜI NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN THEO QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỪ THỰC TIỄN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Châu Phụng Chi*
Võ Quốc Hưng**

TÓM TẮT

Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất là quy định pháp luật mà người sử dụng đất cần phải tuân theo để được cơ quan nhà nước ghi nhận các quyền của mình. Tuy nhiên, không phải lúc nào tuân thủ các quy định pháp luật này cũng đảm bảo được việc xác lập tư cách chủ sở hữu cho người nhận chuyển nhượng khi tham gia giao dịch bất động sản. Thực tiễn thi hành pháp luật về đăng ký đất đai trong thời gian qua cũng đã phát sinh không ít rủi ro đối với quyền của người nhận chuyển nhượng bất động sản. Việc nhận diện các rủi ro này góp phần quan trọng trong việc đề xuất các ý kiến đóng góp nhằm bảo vệ hiệu quả hơn các quyền hợp pháp của người mua khi tham gia giao dịch bất động sản.

Từ khóa: Đăng ký đất đai, đăng ký biến động, quyền của người nhận chuyển nhượng bất động sản

ABSTRACT

The registration of land and land-attached assets constitutes a legal requirement that land users must adhere to in order to gain recognition from the state. However, mere compliance with these legal provisions does not always guarantee the establishment of the legal status of land use rights and ownership of land-attached assets for buyers during real estate transactions. Recent law enforcement practices related to land registration have also exposed several risks to the legal rights of real estate buyers. Identifying and addressing these risks play a crucial role in proposing necessary improvements to protect buyers' legal rights in real estate transactions.

Keywords: Land registration, change registration, legal rights of real estate buyer

* TS. Phó phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 1. SĐT: 0913121995.

** PGĐ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 1.

1. Những vấn đề lý luận về đăng ký đất đai đối với hàng hóa trong thị trường bất động sản

Trên Thế giới, khái niệm thị trường bất động sản, về ý nghĩa chung là thị trường giao dịch về đất đai, tài sản gắn liền với đất và các quyền về tài sản gắn liền với đất. Đối tượng lưu thông trên thị trường là đất đai đã được hàng hóa hóa. Ở Việt Nam, thị trường giao dịch bất động sản trở thành thị trường giao dịch quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất vì đất đai thuộc sở hữu toàn dân.

Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất là việc người sử dụng đất, người sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao quản lý đất kê khai quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được ghi nhận theo quy định của Luật Đất đai bao gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động (Quốc hội, 2024).

Đăng ký lần đầu được áp dụng với các trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng hoặc người đang sử dụng đất mà thửa đất đó chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.

Đăng ký biến động được thực hiện đối với người sử dụng thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà có sự thay đổi các nội dung nêu trên. Điều kiện để đăng ký biến động về thực trạng đất đai là người sử dụng đất đã tiến hành việc đăng ký lần đầu.

Để thực hiện quyền của người sử dụng đất, thì việc đăng ký là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý (Quốc hội, 2024). Kết quả đăng ký lần đầu là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nếu đủ điều kiện theo quy định. Khi đó, tổ chức, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và được thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất đó (quyền *chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất, tặng cho, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất*). Khi đủ các điều kiện quy định tại Điều 133 LDD năm 2024, thì người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động khi thực hiện các quyền nêu trên.

Thủ tục đăng ký, cấp giấy nhận quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai và Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai.

Như vậy, thông qua thực hiện các quy định về đăng ký đất đai, cơ quan quản lý nhà nước thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, trong đó bao gồm quản lý các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên thị trường bất động sản. Người sử dụng đất khi thực hiện các quy định về đăng ký đất đai được pháp

luật và cơ quan quản lý nhà nước bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong quá trình sử dụng đất và khi tham gia các giao dịch bất động sản.

2. Các khía cạnh bảo vệ quyền của người nhận chuyển nhượng bất động sản theo quy định pháp luật về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất

Giao dịch chuyển nhượng bất động sản là một loại giao dịch dân sự tuân theo các nguyên tắc cơ bản của Bộ luật Dân sự và các quy định pháp luật có liên quan trong lĩnh vực đất đai, nhà ở mà trong đó, bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật dân sự và pháp luật đất đai. Một trong các quyền quan trọng nhất đối với người nhận chuyển nhượng bất động sản chính là quyền của chủ sở hữu.

Theo pháp luật Việt Nam, quy trình chuyển nhượng quyền sở hữu bất động sản bao gồm các bước và thủ tục sau:

1. *Kiểm tra tính pháp lý của bất động sản:* Người nhận chuyển nhượng cần kiểm tra các giấy tờ liên quan đến bất động sản, bao gồm giấy chứng nhận quyền sở hữu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng và các giấy tờ liên quan khác.

2. *Thỏa thuận giá cả và điều kiện giao dịch:* Hai bên thỏa thuận về giá cả, phương thức thanh toán và các điều kiện khác liên quan đến giao dịch.

3. *Lập hợp đồng mua bán:* Hợp đồng chuyển nhượng cần được lập theo quy định của pháp luật, bao gồm các thông tin về bên mua, bên bán, bất động sản được chuyển nhượng, giá cả và các điều kiện khác.

4. *Thực hiện thủ tục chuyển nhượng:* Người nhận chuyển nhượng và người chuyển nhượng cùng đến công chứng để lập biên bản giao nhận và công chứng hợp đồng.

5. *Thực hiện các thủ tục sau khi chuyển nhượng:* Người nhận chuyển nhượng cần thực hiện các thủ tục để chuyển tên chủ sở hữu, đóng thuế và các chi phí liên quan khác. Việc thay đổi tư cách pháp lý chủ sở hữu bất động sản chỉ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai (Quốc hội, 2015)

Như vậy, từ góc độ của các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng bất động sản, quy định pháp luật về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đóng vai trò then chốt trong việc xác nhận tính pháp lý đối với quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để các bên tham gia giao dịch một cách hợp pháp, cụ thể:

- Đối với bên chuyển nhượng, chỉ khi quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản là bất động sản được đăng ký theo quy định của Bộ luật Dân sự và pháp luật về đăng ký tài sản thì bất động sản đó mới được cấp giấy chứng nhận. Đây là trách nhiệm của bên bán khi bảo đảm tài sản giao dịch thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình, đồng thời cũng là quyền lợi hợp pháp của bên mua.

- Đối với bên nhận chuyển nhượng, thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất nhằm chấm dứt tư cách pháp lý của bên chuyển nhượng và xác lập tư cách pháp lý cho bên nhận chuyển nhượng. Hay nói cách khác, là quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là giấy chứng nhận) theo quy định tại Điều 26 Luật Đất đai năm 2024 (LDD 2024)

Tuy nhiên, trên thực tế không phải lúc nào việc thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật này cũng đảm bảo được việc xác lập tư cách pháp lý chủ sở hữu cho người nhận chuyển nhượng. Thực tiễn thi hành pháp luật về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất trong thời gian qua cũng đã phát sinh không ít rủi ro đối với quyền được cấp giấy chứng nhận của bên nhận chuyển nhượng bất động sản. Việc nhận diện các rủi ro góp phần quan trọng trong việc đề xuất các kiến nghị nhằm bảo vệ hiệu quả hơn quyền của người nhận chuyển nhượng bất động sản.

3. Những rủi ro đối với người nhận chuyển nhượng bất động sản trong quá trình thực hiện thủ tục đăng ký biến động từ thực tiễn TP. HCM

3.1. Thực trạng đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn TP. HCM

Mua bán, chuyển nhượng bất động sản là hoạt động phổ biến trong lĩnh vực bất động sản, đặc biệt là đô thị phát triển nhanh như TP. HCM. Theo báo cáo của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, trong năm 2023 tổng số hồ sơ đăng ký biến động trên toàn địa bàn Thành phố được giải quyết là 153.275 hồ sơ, trong 6 tháng đầu năm 2024 là 41.099 hồ sơ (Sở Tài nguyên và Môi trường TP. HCM, 2024)

Trong thời gian áp dụng Luật LDD 2013, để giải quyết thủ tục đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất trong giao dịch bất động sản, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố đã căn cứ các quy định sau:

- Điều 188 LDD 2013 về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận; b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất.

- Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 quy định các trường hợp từ chối hồ sơ đăng ký, giải quyết cấp GCN khi nhận được văn bản của cơ quan thi hành án dân sự, văn phòng thừa phát lại; văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai; người sử dụng đất không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của pháp luật.

- Điều 10 Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 01/04/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn Thành

phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình giải quyết thủ tục liên quan việc chứng nhận tài sản gắn liền trên đất, trường hợp kiểm tra hiện trạng nhà ở hoặc công trình xây dựng theo quy định của pháp luật đất đai, nếu phát hiện các trường hợp vi phạm trật tự xây dựng thì chuyển hồ sơ cho cơ quan có thẩm quyền để kiểm tra, xử lý theo quy định pháp luật.

Trình tự thực hiện thủ tục đăng ký biến động bất động sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

- Sau khi ký hợp đồng công chứng, người dân liên hệ cơ quan đăng ký đất đai để làm thủ tục đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất.

- Cơ quan đăng ký đất đai sẽ tiếp nhận thành phần hồ sơ theo Quyết định số 1774/QĐ-UBND ngày 02/5/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc công bố thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai được chuẩn hóa thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Sau khi tiếp nhận hồ sơ, cơ quan đăng ký đất đai sẽ kiểm tra hồ sơ và đối chiếu dữ liệu quản lý để thụ lý hồ sơ. Trường hợp không có tranh chấp, khiếu nại, không có yêu cầu ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền, không có thông tin về việc thay đổi tài sản gắn liền với đất thì cơ quan đăng ký đất đai sẽ lập Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai gửi đến cơ quan thuế.

- Sau khi cơ quan thuế kiểm tra hồ sơ do cơ quan đăng ký đất đai chuyển đến; trường hợp hồ sơ hợp lệ (người nộp thuế chỉ có 01 mã số thuế, không có nợ thuế, không vi phạm quá hạn kê khai thuế..., có đầy đủ tài liệu chứng minh được miễn, giảm thuế ...) thì cơ quan thuế sẽ xác định nghĩa vụ tài chính, phí và lệ phí liên quan đến quản lý, sử dụng đất, phát hành thông báo việc thực hiện nghĩa vụ tài chính và hướng dẫn người sử dụng đất nộp theo quy định pháp luật, gửi đến cơ quan đăng ký đất đai để chuyển cho người sử dụng đất.

- Sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì liên hệ cơ quan đăng ký đất đai để nhận kết quả.

3.2. Nhận diện rủi ro trong quá trình thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

Trên cơ sở những quy định nêu trên, thực tiễn cho thấy trong nhiều trường hợp người nhận chuyển nhượng bất động sản khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động có thể gặp các rủi ro như sau:

Một là, nhà, đất có tranh chấp

Căn cứ Điều 203 LĐĐ 2013 quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai là Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Tòa án nhân dân các cấp. Tuy nhiên, khi thụ lý tranh chấp các cơ quan này không gửi thông báo thụ lý đến Trung tâm Thông tin và Tư vấn công chứng thuộc Sở Tư pháp. Vì vậy, người dân vẫn giao dịch

tại các tổ chức hành nghề công chứng. Sau đó mới nộp hồ sơ vào cơ quan đăng ký đất đai.

Khi tiếp nhận hồ sơ, cơ quan đăng ký đất đai có thông tin về việc tranh chấp hoặc tiếp nhận văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất thì sẽ từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 188 LĐĐ 2013 hoặc Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Hai là, nhà, đất có văn bản yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất

Hiện nay, cơ quan đăng ký đất đai thường nhận được văn bản yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất từ các cơ quan như: cơ quan thi hành án dân sự hoặc Văn phòng Thừa phát lại, cơ quan cảnh sát điều tra, cơ quan thuế. Tuy nhiên các cơ quan này thông thường cũng không gửi văn bản đến Trung tâm Thông tin và Tư vấn công chứng thuộc Sở Tư pháp. Vì vậy, người dân vẫn giao dịch tại các tổ chức hành nghề công chứng. Sau đó mới nộp hồ sơ vào cơ quan đăng ký đất đai.

Khi tiếp nhận hồ sơ, cơ quan đăng ký đất đai sẽ chối giải quyết hồ sơ theo Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT.

Ba là, hiện trạng tài sản gắn liền với đất có thay đổi (biến động) so với Giấy chứng nhận

a) Biến động về đất

- Trường hợp biến động giảm so với Giấy chứng nhận: Thừa đất đang giao dịch trước đó có biến động do Nhà nước thu hồi 01 phần đất, hoặc do sạt lở, hoặc do thỏa thuận với người khác ... dẫn đến biến động về kích thước, diện tích. Tuy nhiên, người sử dụng đất chưa làm thủ tục đăng ký biến động theo quy định, nhưng vẫn ký hợp đồng công chứng với thông tin theo Giấy chứng nhận.

Khi đó, căn cứ Điều 95 LĐĐ 2013, cơ quan đăng ký đất đai sẽ từ chối giải quyết hồ sơ vì hiện trạng thực tế khác so với Giấy chứng nhận đã cấp.

- Trường hợp biến động tăng so với Giấy chứng nhận: thì cơ quan đăng ký đất đai vẫn có thể xem xét giải quyết đăng ký chuyển nhượng.

b) Biến động về tài sản gắn liền với đất

- Trường hợp biến động giảm so với Giấy chứng nhận: như tháo dỡ một phần nhà hoặc tháo dỡ toàn bộ. Khi đó, cơ quan đăng ký đất đai không có cơ sở công nhận quyền

sở hữu nhà theo Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng.

- Trường hợp biến động tăng so với Giấy chứng nhận: do xây coi một phần hoặc xây mới toàn bộ căn nhà nhưng chưa làm thủ tục đăng ký biến động về tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là hoàn công), cơ quan đăng ký đất đai sẽ căn cứ Điều 10 Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND chuyển cơ quan quản lý về trật tự xây dựng kiểm tra, có ý kiến trước khi xem xét giải quyết.

Bốn là, các phát sinh khác liên quan cơ quan thuế

Người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng chậm nộp hồ sơ kê khai thuế (quy định là 10 ngày làm việc theo khoản 3 Điều 44 Luật Quản lý thuế năm 2019) có nhiều Mã số thuế, hoặc nợ thuế. Khi đó cơ quan thuế sẽ yêu cầu các bên thực hiện việc xử phạt vi phạm hành chính về việc chậm kê khai, đóng các mã số thuế khác, hoặc phải hoàn tất các khoản thuế nợ trước khi cơ quan thuế ban hành Thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ và thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản.

Sau khi có Thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ (đối với bên nhận chuyển nhượng) và thuế thu nhập cá nhân (đối với bên chuyển nhượng bất động sản) thì hai bên phải thực hiện nghĩa vụ nộp thuế trước khi được giải quyết đăng ký biến động sang tên cho bên mua. Trường hợp bên bán không thực hiện nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân thì cơ quan đăng ký đất đai cũng chưa xem xét giải quyết hồ sơ (theo quy định tại khoản 4 Điều 10 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính – Bộ Tài nguyên và Môi trường).

4. Một số kiến nghị nhằm hạn chế rủi ro của người nhận chuyển nhượng bất động sản khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

4.1. Hoàn thiện các quy định pháp luật

Thứ nhất, quy định về nghĩa vụ đăng kí tại khoản 1, 2 Điều 131 LDD 2024: “*Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; Tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng được đăng ký theo yêu cầu của chủ sở hữu*”. Nghĩa là, Luật không bắt buộc phải đăng kí quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà chỉ quy định đăng kí dựa theo ý chí của chủ sở hữu. Điều này dẫn đến tình trạng là các vấn đề tranh chấp rất dễ phát sinh như: Mua bán đất nhưng không bán nhà ở và tài sản trên đất; trên đất đã có nhà không thể di dời mà thực hiện chuyển nhượng làm cho người mua đất không thể sử dụng được đất. Mặc dù Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 đưa ra các quy định hợp đồng vô hiệu để kiểm soát tình trạng này, song trên thực tế, quy định này vẫn chưa thể giải quyết được triệt để vấn đề trên mà còn tạo điều kiện cho các tranh chấp phức tạp phát sinh. Mặc dù vậy, khoản 2 Điều 131 LDD 2024 vẫn giữ quan điểm của LDD 2013 với quy định “*Tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng được đăng ký theo yêu cầu của chủ sở hữu*”. Từ góc độ lý luận cho thấy đối tượng đăng ký được xác định là các quyền liên quan đến bất động sản, nhưng cơ quan

có thẩm quyền đăng ký bất động sản vẫn phải thực hiện việc **ghi nhận** những thông tin chủ yếu, cơ bản nhất về hiện trạng vật lý của bất động sản (diện tích, kích thước, hạng mục) trong Sổ Đăng ký. Điều này là cần thiết, vì quyền của chủ sở hữu bất động sản phải được xác lập, thực hiện trên một bất động sản cụ thể, nghĩa là phải xác định được hiện trạng vật lý của bất động sản là đối tượng của các giao dịch. Do đó, trong trường hợp này các nhà làm luật cần nghiên cứu quy định về tính bắt buộc thực hiện đăng ký đối với tài sản gắn liền với đất nhằm hạn chế tranh chấp và rủi ro trong các giao dịch bất động sản.

Thứ hai, bất động sản là một khối thống nhất (gồm đất đai và tài sản gắn liền với đất) do vậy cơ chế pháp lý đối với bất động sản phải rõ ràng, nhất quán (ví dụ: Đăng ký bắt buộc hay tự nguyện; việc đăng ký có giá trị xác lập quyền hay chỉ thuần túy để đối kháng với người thứ ba). Điều này rất cần thiết để xác định cách thức tiếp cận, phạm vi điều chỉnh và mối quan hệ giữa Luật Đăng ký tài sản với các luật khác có liên quan (Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Bảo vệ và phát triển rừng...).

Thứ ba, để thực hiện chuyển nhượng bất động sản, người sử dụng đất phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 45 LDD 2024. Tuy nhiên, hiện nay Nhà nước vẫn chưa có cơ sở dữ liệu chính thức và đồng nhất về đất đai cũng như trong hoạt động công chứng. Điều này dẫn tới vướng mắc là công chứng viên sẽ gặp nhiều khó khăn trong giai đoạn xác thực đối với các thông tin nêu trên mà chủ yếu dựa theo cam kết và quy định tự chịu trách nhiệm của các bên được thể hiện tại hợp đồng, dẫn đến hệ quả người nhận chuyển nhượng không thực hiện được thủ tục đăng ký biến động như đã đề cập ở trên.

Hiện nay pháp luật quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng cơ sở dữ liệu công chứng, quy định này gặp nhiều bất cập như: (i) Thiếu sự đồng bộ, thống nhất, quy chuẩn đối với các cơ sở dữ liệu của các tỉnh. Mỗi tỉnh, tùy theo ngân sách và điều kiện sẽ đầu tư và xây dựng cơ sở dữ liệu theo một tiêu chuẩn, quy mô khác nhau. Khi cần kết nối dữ liệu ở phạm vi toàn quốc thì các cơ sở dữ liệu này không thể kết nối được; (ii) Mỗi tỉnh đều phải lập dự án, đầu tư phần cứng, phần mềm, nhân lực, chi phí vận hành và duy trì cơ sở dữ liệu. Ở các tỉnh có lượng giao dịch lớn, số lượng công chứng viên và tổ chức hành nghề công chứng đông thì hiệu quả đầu tư là rõ rệt (ví dụ: Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh), còn đối với các tỉnh có lượng giao dịch ít, số lượng công chứng viên ít thì hiệu quả đầu tư thấp, thậm chí là lãng phí; (iii) Việc đầu tư cơ sở dữ liệu phụ thuộc vào ngân sách địa phương, không phải địa phương nào cũng sẵn sàng dự trù kinh phí để xây dựng cơ sở dữ liệu công chứng (Dung, 2023)

Do đó, Bộ Tư pháp cần chủ trì xây dựng cơ sở dữ liệu công chứng, chứng thực liên thông, tiến tới kết nối, chia sẻ dữ liệu công chứng, chứng thực với cơ sở dữ liệu về quản lý đất đai của Văn phòng Đăng ký đất đai (trong đó có dữ liệu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất) và cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm của Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm - Bộ Tư pháp. Khi hệ thống dữ liệu thông tin hoàn chỉnh, tạo cơ sở để công chứng viên có thể tra soát,

đối chiếu khi thực hiện thủ tục công chứng có liên quan đến vấn đề này. Qua đó giúp giảm thiểu tình trạng có nhầm lẫn, phán đoán và thực hiện thẩm quyền sai sót, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của người nhận chuyển nhượng bất động sản.

Thứ tư, trình tự, thủ tục cần phải đơn giản hoá, loại bỏ những quy định có thể dẫn đến những yêu cầu “trái pháp luật” từ cơ quan quản lý nhà nước, đặc biệt là quy định liên quan đến việc phối hợp xử lý vi phạm trật tự xây dựng (Cục Quản lý xử lý vi phạm hành chính và theo dõi thi hành pháp luật - Bộ Tư Pháp, 2016). Các quy định pháp luật giữa các ngành chưa có sự thống nhất hoặc có những chỉ đạo mới không có trong quy trình giải quyết hồ sơ như việc xác minh xây dựng không phép, sai phép khi người dân thực hiện đăng ký biến động đất đai, mặc dù các vi phạm đó đã xảy ra rất lâu hoặc đã qua đăng ký biến động,... vẫn phải xử lý các vi phạm này trước khi giải quyết hồ sơ, do đó không đảm bảo thời gian quy định dẫn đến hồ sơ trễ hạn, cá biệt có nhiều trường hợp từ chối hồ sơ do các vi phạm xây dựng không có khả năng khắc phục.

Ngoài ra, nhà nước cần thực hiện đồng bộ các giải pháp như: hướng dẫn cách tính thuế, tiền sử dụng đất, lệ phí cấp Giấy chứng nhận phù hợp trong bối cảnh LDD 2024 quy định bảng giá đất tiệm cận với giá thị trường; thực hiện đồng thời thủ tục chỉnh lý biến động về hiện trạng đất đai với đăng ký các quyền khi người sử dụng đất khi thực hiện các giao dịch.

4.2. Các giải pháp trong công tác cải cách hành chính về quản lý đất đai trên địa bàn TP. HCM

Một là, tập trung đẩy nhanh tiến độ thực hiện Đề án “Phát triển ứng dụng dữ liệu dân cư, định danh và xác thực điện tử phục vụ chuyển đổi số quốc gia giai đoạn 2022 - 2025, tầm nhìn đến năm 2030”, theo đó tiếp tục quản lý, vận hành, cập nhật cơ sở dữ liệu địa chính tập trung thống nhất. Từng bước hoàn chỉnh cơ sở dữ liệu trên phần mềm thí điểm VBDLIS, tập trung khai thác ứng dụng phần mềm ngăn chặn tập trung giúp từng bước chuyển đổi cơ sở dữ liệu của đơn vị từ phân tán sang tập trung và chuẩn bị “quá trình làm sạch dữ liệu”, tiến tới thực hiện kết nối hệ thống cơ sở dữ liệu địa chính (VBDLIS) và hệ thống Cổng dịch vụ công (<https://dichvucong.hochiminhcity.gov.vn>). Song song đó, UBND Thành phố cần khẩn trương ban hành các quy định hướng dẫn, tổ chức lại cơ quan tiếp nhận và giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai theo trình tự thủ tục và thẩm quyền được quy định tại LDD 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.

Hai là, thực hiện liên thông thuế điện tử với ngành thuế, UBND cấp tỉnh cần chủ động giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp cùng Cục Thuế xây dựng quy chế phối hợp về trao đổi thông tin điện tử trong giải quyết thủ tục hành chính về đất đai. Thông qua quy chế này, các cơ quan nhà nước rút ngắn thời gian kiểm tra, xác minh thông tin liên quan đến lịch sử thực hiện nghĩa vụ tài chính của các bất động sản khi người dân thực hiện thủ tục đăng ký biến động, góp phần giảm bớt rủi ro người dân bị từ

chối cấp giấy nhận do vi phạm các quy định về nghĩa vụ tài chính.

Ba là, tập trung công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật đối với các quy định liên quan đến lĩnh vực bất động sản đến từng cá nhân, tổ chức. Trong đó nhấn mạnh các nội dung liên quan đến quyền, nghĩa vụ của các bên khi tham gia giao dịch bất động sản nhằm trang bị kiến thức pháp luật trong việc tự bảo vệ mình khỏi các rủi ro ngay từ giai đoạn đầu khi tham gia giao dịch. Bên cạnh trách nhiệm của cơ quan nhà nước trong việc thực hiện đồng bộ nhiều giải pháp nhằm đảm bảo tính minh bạch và hạn chế tranh chấp, rủi ro đối với các giao dịch trong thị trường bất động sản, thì bên nhận chuyển nhượng với tư cách là người có quyền lợi trực tiếp cần nắm vững các quy định pháp luật và chủ động trong việc bảo vệ quyền được sở hữu tài sản hợp pháp của mình sau khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho bên chuyển nhượng.

Kết luận

Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất là một thủ tục hành chính về đất đai được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 223 LĐĐ năm 2024. Trước đây, theo quy định của Luật Đất đai 2013 thì nội dung này là một phần của thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Luật Đất đai 2024 tách nội dung đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và nội dung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thành hai thủ tục hành chính độc lập cho thấy tầm quan trọng trong việc thực hiện quy định về đăng ký đất đai trong thực tiễn. Để đảm bảo an toàn pháp lý trong giao dịch chuyển nhượng bất động sản, cần có nhiều quy định và công cụ khác nhau, song chỉ khi người nhận chuyển nhượng thực hiện thủ tục đăng ký biến động, khi đó quyền được cấp giấy chứng nhận mới được thực thi và tư cách chủ sở hữu mới được chuyển giao trên thực tế. Do đó, nhận diện được các rủi ro trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính này là cần thiết. Bởi đây là trách nhiệm không chỉ của các chủ thể khi tham gia giao dịch mà còn là trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai trong việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người dân./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Bộ Tài nguyên và Môi trường (2017), *Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 quy định về hồ sơ địa chính.*

Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường (2016), *Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tài chính – Bộ Tài nguyên và Môi trường.*

Chính phủ (2024), *Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy*

định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai.

Chính phủ (2024), *Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.*

Cục Quản lý xử lý vi phạm hành chính và theo dõi thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp (2016) *Công văn số 103/QLXLVPHC&TDTHPL-XLHC ngày 16/3/2016 của Cục Quản lý xử lý vi phạm hành chính và theo dõi thi hành pháp luật- Bộ Tư pháp v/v trao đổi việc xử lý đối với một số khó khăn, vướng mắc trong xử phạt vi phạm hành chính.*

Dung, T. T. T (2023), *Hoàn thiện quy định pháp luật về đảm bảo an toàn pháp lý đối với hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản*, Tạp chí Pháp luật và Thực tiễn (tr57).

Quốc hội (2015), *Bộ luật Dân sự năm 2015.*

Quốc hội (2024), *Luật Đất đai năm 2024.*

Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2024), *Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.*

Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2024), *Quyết định số 1774/QĐ-UBND ngày 02 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc công bố thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai được chuẩn hóa thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.*

Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường TP. HCM (2024), *Báo cáo số 364/BC-VPĐK-HC ngày 16/01/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường TP. HCM.*

CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI NHẪM BẢO VỆ QUYỀN CỦA NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Lê Chí Cường*

TÓM TẮT

Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là khâu quan trọng, có thể xem là khâu cuối của quá trình điều phối đất đai. Việc cấp Giấy chứng nhận nhằm xác lập đầy đủ các căn cứ pháp lý để thực hiện quản lý nhà nước về đất đai; tạo cơ sở pháp lý để bảo hộ quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Bài viết đề cập những quy định của pháp luật về đất đai liên quan đến cấp Giấy chứng nhận; các yếu tố tác động đến việc bảo vệ quyền của người mua bất động sản trong hoạt động cấp Giấy chứng nhận; các đề xuất, kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về đất đai nói chung, cũng như việc cấp Giấy chứng nhận nói riêng.

Từ khóa: Giấy chứng nhận, quyền sử dụng đất, người mua bất động sản, Luật Đất đai

ABSTRACT

Issuing a Certificate of land use rights and ownership of assets attached to land is an important step, which can be considered the final step of the land coordination process. The issuance of the Certificate aims to fully establish the legal basis for implementing state management of land; create a legal basis to protect the legitimate rights and interests of land users. The article mentions the provisions of land law related to the issuance of Certificates; factors affecting the protection of real estate buyers' rights in Certificate issuance activities; proposals and recommendations to improve land law in general, as well as the issuance of Certificates in particular.

Keywords: Certificates, land use rights, real estate buyers, Law on Land

Đặt vấn đề

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024); được Nhà nước cấp

* ThS. Phòng Thanh tra – Pháp chế, Trường Đại học Sài Gòn. Email: lechicuong@sgu.edu.vn. SĐT: 0908310486

cho người sử dụng đất trong quá trình quản lý nhà nước về đất đai. Ở Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định. Nhà nước tuy đại diện chủ sở hữu với toàn bộ đất đai nhưng không trực tiếp khai thác, sử dụng mà chuyển giao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất. Việc chuyển giao này được thực hiện thông qua các hình thức như: giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất... và cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất. Đây là một quá trình điều phối đất đai rất phức tạp. Nó vừa là hoạt động thể hiện quyền sở hữu đối với đất đai của Nhà nước; vừa là hoạt động quản lý nhà nước về đất đai. Đồng thời, quá trình điều phối đất đai phải phù hợp với lợi ích chung của toàn xã hội; phù hợp với yêu cầu của nền kinh tế thị trường (Thái, 2018). Kết thúc quá trình điều phối đất đai là việc Nhà nước cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất nhằm xác lập đầy đủ các căn cứ pháp lý để thực hiện quản lý nhà nước về đất đai; tạo cơ sở pháp lý để bảo hộ quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

Trong thời gian qua, dù các cấp có thẩm quyền đã đề ra nhiều giải pháp, xây dựng nhiều kế hoạch để tổ chức thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận, nhưng vẫn còn nhiều khó khăn, vướng mắc, hiệu suất chưa cao. Nguyên nhân cơ bản là do: *Một là* hệ thống các văn bản pháp luật về cấp Giấy chứng nhận còn nhiều hạn chế, bất cập, chưa tối ưu. *Hai là* bản thân người sử dụng đất chưa nhận thức đúng đắn về quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia quan hệ pháp luật đất đai hoặc có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai (như tự ý tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất sai quy định; thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất bằng hình thức giấy tay...) đã ảnh hưởng đến việc cấp Giấy chứng nhận. Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (TP. HCM), công tác cấp Giấy chứng nhận từ năm 2015 đến năm 2022, tổng số hồ sơ đã tiếp nhận là 165.716 hồ sơ, đã giải quyết 107.195 hồ sơ, đang giải quyết 58.521 hồ sơ. Qua thống kê kết quả thực hiện 8 năm cho thấy, tình hình hồ sơ tiếp nhận tăng qua từng năm, kết quả đã giải quyết bình quân 107.195 hồ sơ (tỷ lệ khoảng 64,6%); đang giải quyết 58.521 hồ sơ (bình quân 35,4%). Trong đó, năm đầu tiên thực hiện, kết quả giải quyết đạt tỷ lệ khá thấp (chỉ 20,2%, do thời điểm Luật Đất đai 2013 mới có hiệu lực và mới thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai); nhưng 7 năm sau đó đã tăng dần, chiếm tỷ lệ bình quân khoảng 67,3% trở lên, đồng nghĩa tỷ lệ đang giải quyết bình quân khoảng 32,7% (CM, 2023). Từ đó, chúng ta thấy rằng, việc nghiên cứu về mặt lý luận cũng như thực tiễn trong hoạt động cấp Giấy chứng nhận hiện nay là một yêu cầu cấp thiết. Việc cấp Giấy chứng nhận được thực hiện thông suốt thì quyền của người mua bất động sản sẽ được bảo vệ.

1. Các yếu tố tác động đến việc bảo vệ quyền của người mua bất động sản trong hoạt động cấp Giấy chứng nhận

1.1. Phân định thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận

Điều 136 Luật Đất đai năm 2024 quy định về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì: *Một là* thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận lần đầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với người sử dụng đất là: tổ chức trong nước gồm: cơ quan nhà nước, cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, đơn vị vũ trang nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật; tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đầu tư; tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ; người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp cấp Giấy chứng nhận. *Hai là* thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận lần đầu của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với người sử dụng đất là: cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam; cộng đồng dân cư. Còn việc cấp, xác nhận thay đổi Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký biến động thì tổ chức đăng ký đất đai, chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai thực hiện theo chủ thể sử dụng đất.

Nếu đem so sánh với Luật Đất đai năm 2013, thì Luật Đất đai năm 2024 quy định về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận chi tiết hơn, cụ thể hơn. Tuy nhiên, xét về phương pháp tiếp cận cách xác định thẩm quyền, Nhà nước vẫn dựa trên yếu tố chủ thể sử dụng đất; không tính đến tính khác biệt, đa dạng, phức tạp của thị trường bất động sản của địa phương. Chính điều này đã gây khó khăn đến việc cấp Giấy chứng nhận của các tỉnh, thành phố lớn, mà TP. HCM là điển hình.

Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển TP. HCM đã trao quyền, phân cấp, phân quyền cho TP. HCM ở nhiều lĩnh vực quan trọng, trong đó có lĩnh vực tài nguyên, môi trường. Để bảo vệ quyền của người mua bất động sản, TP. HCM có thể tận dụng ưu thế trong cơ chế đặc thù để phân định thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đáp ứng yêu cầu thực tiễn.

1.2. Xác định giá đất

Theo Luật Đất đai năm 2024, Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính bằng tiền trên một đơn vị diện tích đất (khoản 19 Điều 3). Đây là nghĩa vụ tài chính cơ bản mà người sử dụng đất phải thực hiện, làm cơ sở để Nhà nước cấp Giấy chứng nhận. Tại khoản 10 Điều 13 Luật Đất đai năm 2024 quy định về quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai có ghi: “Quy định nguyên tắc, phương pháp định giá đất; ban hành bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể”. Việc thực hiện quyền này của Nhà nước còn

rất nhiều bất cập, hạn chế đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Dẫn đến việc người sử dụng đất lãnh nhận hậu quả trong việc chậm cấp Giấy chứng nhận. Thực tế hiện nay, việc người sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận do nguyên nhân này là rất cao. Theo kế hoạch của Sở Tài nguyên và Môi trường TP. HCM năm 2023 về việc đưa ra các giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận, chỉ tính riêng đối với các dự án nhà ở thương mại, thì số căn chưa được cấp Giấy chứng nhận được chia thành 6 nhóm: *Nhóm 1* có 8.159 căn chưa cấp Giấy chứng nhận không có vướng mắc về mặt pháp lý, chỉ chờ xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính. *Nhóm 2* có 30.061 căn chưa cấp Giấy chứng nhận do doanh nghiệp thực hiện dự án chậm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận. *Nhóm 3* có 10.019 căn chưa cấp Giấy chứng nhận do vướng mắc về loại hình bất động sản mới chưa được quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật. *Nhóm 4* có 19.958 căn chưa cấp Giấy chứng nhận do phải thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung. *Nhóm 5* có 4.653 căn chưa cấp Giấy chứng nhận do các vướng mắc khác. *Nhóm 6* có 8.235 căn chưa cấp Giấy chứng nhận do đang thanh tra, kiểm tra, điều tra (Long, 2023).

Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất sẽ có hiệu lực thi hành khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành. Nghị định này sẽ tháo gỡ những vướng mắc, điểm nghẽn trong việc xác định giá đất. Việc áp dụng phương pháp định giá đất theo các phương pháp so sánh, thu nhập, thặng dư, và hệ số điều chỉnh giá đất sẽ góp phần giải quyết các hồ sơ cấp Giấy chứng nhận còn tồn đọng đối với các dự án nhà ở thương mại. Đồng thời Luật Đất đai năm 2024 còn tạo các điểm mở như: *Một là* trao quyền cho Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác chưa được quy định trong Luật Đất đai năm 2024 sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Điểm mở này giúp cơ quan nhà nước có thẩm quyền thuận lợi trong việc thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp như: cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất; cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền; giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014... *Hai là* việc cấp Giấy chứng nhận đã được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận nhưng đến ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành mà chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì tiếp tục giải quyết thủ tục theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 thì cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Luật này.

1.3. Hoàn thiện, công khai, minh bạch cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

Theo Luật Đất đai năm 2024, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai là tập hợp các cơ sở

dữ liệu đất đai trong đó dữ liệu được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, chia sẻ, quản lý và cập nhật thông qua phương tiện điện tử (khoản 14 Điều 3). Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai chứa đựng dữ liệu về văn bản quy phạm pháp luật về đất đai; dữ liệu địa chính; dữ liệu điều tra, đánh giá, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; dữ liệu giá đất; dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai; dữ liệu về thanh tra, kiểm tra, tiếp công dân, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; dữ liệu khác liên quan đến đất đai. Việc thiết lập cơ sở dữ liệu về đất đai có vai trò đặc biệt quan trọng trong công tác quản lý nhà nước về đất đai; xây dựng một thị trường bất động sản phát triển, lành mạnh. Việc hoàn thiện, công khai, minh bạch cơ sở dữ liệu về đất đai mang lại hiệu quả, lợi ích rất lớn cho cả Nhà nước cũng như người sử dụng đất trong hoạt động cấp Giấy chứng nhận, cụ thể:

Một là Nhà nước có cơ sở đầy đủ, tin cậy để cấp Giấy chứng nhận đảm bảo tính chính xác cao; khắc phục sự sai lệch giữa thông tin trên Giấy chứng nhận với thực tế sử dụng đất. Trong lịch sử phát triển đất nước, pháp luật về đất đai, công tác quản lý nhà nước về đất đai có nhiều thay đổi. Nhưng sự thay đổi đó vẫn chưa theo kịp sự phát triển của thị trường bất động sản; những thông tin, dữ liệu về đất đai còn mờ; hoạt động quản lý địa giới hành chính, khảo sát, đo đạc, quản lý hồ sơ địa chính, thống kê, kiểm kê đất đai... ít nhiều còn hạn chế. Cộng với điều kiện khoa học kỹ thuật, công nghệ AI phát triển mạnh mẽ. Vì vậy, hơn lúc nào hết, việc hoàn thiện cơ sở dữ liệu về đất đai phải được thực hiện; tạo cơ sở để cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận đảm bảo tính chính xác cao.

Hai là người sử dụng đất có đầy đủ cơ sở pháp lý để tham gia giao dịch bất động sản mà không gặp các rủi ro. Theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, thì người sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện như có Giấy chứng nhận; đất không có tranh chấp... Quy định này đã khẳng định việc người sử dụng đất mặc dù có Giấy chứng nhận nhưng đất có tranh chấp thì cũng không được giao dịch quyền sử dụng đất. Hay có thể nói, người sử dụng đất mặc dù đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng tranh chấp đất đai cũng có thể xảy ra. Trong khi đó, Luật Đất đai đã ghi rõ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Giấy chứng nhận được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất theo trình tự, thủ tục luật định; nhưng rủi ro về tranh chấp đất đai vẫn có thể xảy ra. Để khắc phục tình trạng này; để người sử dụng đất yên tâm thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất; để quyền của người mua bất động sản được bảo vệ thì việc hoàn thiện, công khai, minh bạch cơ sở dữ liệu về đất đai giữ vai trò quan

trọng.

1.4. Đảm bảo quyền được cấp Giấy chứng nhận của người sử dụng đất

Theo khoản 1 Điều 26 Luật Đất đai năm 2024 quy định về quyền chung của người sử dụng đất có ghi: “Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai”.

Theo khoản 2 Điều 15 Luật đất đai năm 2024 quy định về trách nhiệm của Nhà nước đối với người sử dụng đất có ghi: “Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai”. Tại Điều 136 Luật Đất đai năm 2024 thì quy định về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Từ các quy định trên cũng như trên thực tiễn, chúng ta nhận thấy, chủ thể người sử dụng đất trong quan hệ pháp luật đất đai trong việc cấp Giấy chứng nhận là bên yếu thế. Theo khoa học pháp lý, để một bên trong quan hệ pháp luật đạt được quyền của mình thì bên còn lại phải thực hiện nghĩa vụ. Bên cạnh đó, pháp luật về đất đai vẫn chưa phân định rõ mối quan hệ giữa người sử dụng đất với Nhà nước trong việc cấp Giấy chứng nhận là quan hệ mang tính mệnh lệnh, quyền uy hay thỏa thuận, bình đẳng. Theo tác giả, hiện nay, các chủ trương, đường lối của Đảng, pháp luật của Nhà nước trong việc khai thác, sử dụng đất đai luôn hướng đến mục tiêu thị trường. Mà cụ thể là việc cá nhân, tổ chức muốn sử dụng đất phải bỏ ra một khoản chi phí đáp ứng với quy luật về giá trên thị trường (đấu giá quyền sử dụng đất). Vì vậy, một khi người sử dụng đất đã thực hiện nghĩa vụ, đáp ứng các điều kiện thì Nhà nước phải thực hiện nghĩa vụ cấp Giấy chứng nhận. Có như vậy quyền được cấp Giấy chứng nhận của người sử dụng đất mới được đảm bảo.

2. Đề xuất, kiến nghị

Từ những phân tích trên, tác giả đưa ra các đề xuất, kiến nghị như sau:

Một là đối với việc phân định thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, TP. HCM cần vận dụng, bám sát những quy định của Luật Đất đai năm 2024 về việc cấp Giấy chứng nhận; khai thác ưu thế của Nghị quyết số 98/2023/QH15 đề: (1) phân cấp, phân quyền cho Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với chủ thể sử dụng đất là tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thủ Đức, trừ trường hợp tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; (2) giao Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi trong trường hợp đăng ký biến động đối với nhóm chủ thể nêu trên; (3) thường xuyên đánh giá kết quả thực hiện làm tiền đề áp dụng cho các thành phố vệ tinh khác thành lập trong tương lai.

Hai là đối với việc xác định giá đất, TP. HCM cần: (1) kịp thời triển khai Nghị định

số 71/2024/NĐ-CP; (2) xây dựng đề án tổng thể về xác định giá đất, trong đó chỉ rõ các nhóm đối tượng cấp Giấy chứng nhận cần phải xác định giá đất (được quy định từ Điều 137 đến Điều 150 Luật Đất đai 2024), xác định phương pháp định giá đất cho từng nhóm đối tượng; (3) phân cấp, phân quyền cho thành phố Thủ Đức trong việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể đối với trường hợp chủ thể sử dụng đất đã được tác giả kiến nghị ở mục trên; (4) xây dựng cơ chế, tạo điều kiện hình thành, phát triển các tổ chức tư vấn xác định giá đất.

Ba là đối với việc hoàn thiện, công khai, minh bạch cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, TP. HCM cần: (1) tận dụng lợi thế phát triển công nghệ, khoa học, kỹ thuật hoàn thiện đến mức tối đa các dữ liệu đất đai cho từng thửa đất trên địa bàn; (2) tăng cường đảm bảo an ninh, an toàn, nghiêm cấm mọi hành vi làm sai lệch thông tin trong dữ liệu; (3) tạo điều kiện tốt nhất cho tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất được tiếp cận dữ liệu đất đai thông qua các dịch vụ công điện tử.

Bốn là đối với việc đảm bảo quyền được cấp Giấy chứng nhận của người sử dụng đất, tác giả cho rằng: (1) Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhà chức trách có thẩm quyền cần thay đổi quan điểm, quan niệm và tôn trọng quyền của người sử dụng đất trong quan hệ pháp luật đất đai; từ đó, tiếp tục cải cách thủ tục hành chính, ứng dụng công nghệ số, xây dựng trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đơn giản, thuận tiện, có lợi cho người sử dụng đất. (2) Trong quá trình phát triển, pháp luật về đất đai phải hướng đến sự bình đẳng về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia quan hệ pháp luật đất đai, mà cụ thể là trong hoạt động cấp Giấy chứng nhận.

Kết luận

Bảo vệ quyền của người mua bất động sản trong hoạt động cấp Giấy chứng nhận là yêu cầu cấp thiết trong thực tiễn hiện nay. Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận kịp thời, chính xác; nghiêm túc nghiên cứu các yếu tố tác động như: phân định thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận; xác định giá đất; hoàn thiện, công khai, minh bạch cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; đảm bảo quyền được cấp Giấy chứng nhận của người sử dụng đất. Từ đó, Nhà nước hoàn thiện pháp luật về đất đai; xây dựng thị trường bất động sản minh bạch, lành mạnh; góp phần vào sự phát triển chung của đất nước./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

CM. (2023). Thành phố Hồ Chí Minh: Tháo gỡ vướng mắc trong cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. *Báo điện tử Đảng Cộng sản Việt Nam*. Truy xuất từ <https://dangcongsan.vn/xa-hoi/tp-ho-chi-minh-thao-go-vuong-mac-trong-cap-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-641292.html>, truy cập ngày 01/7/2024.

Long, H. (2023). Thành phố Hồ Chí Minh: Đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các dự án nhà ở thương mại. *Trang tin điện tử Đảng bộ Thành phố Hồ Chí Minh*. Truy xuất từ <https://www.hcmcpv.org.vn/tin-tuc/tp-hcm-day-nhanh-tien-do-cap-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-doi-voi-cac-du-an-nha-o-thuong-mai-1491908410>, truy cập ngày 01/7/2024.

Thái, L. Q. (2018). Giáo trình Luật Đất đai. *NXB Hồng Đức*, Hà Nội.

VAI TRÒ CỦA HOẠT ĐỘNG CÔNG CHỨNG TRONG VIỆC BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN

Lê Thị Ngọc Mai*

TÓM TẮT

Giao dịch bất động sản là một trong những loại giao dịch dân sự có tính chất phức tạp và tiềm ẩn nhiều rủi ro. Trong giao dịch này, người mua bất động sản thường là bên yếu thế và cần được bảo vệ quyền lợi hợp pháp. Bài viết làm rõ sự cần thiết phải bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản và tập trung phân tích vai trò của hoạt động công chứng trong việc bảo vệ quyền lợi của nhóm đối tượng này; đồng thời đưa ra những bàn luận và kiến nghị liên quan đến một số quy định pháp luật về công chứng hợp đồng, giao dịch bất động sản.

Từ khóa: công chứng, người mua bất động sản, bất động sản

ABSTRACTS

Real estate transactions are one of the types of civil transactions that are complex and potentially risky. In this transaction, real estate buyers are often vulnerable and need to have their legal rights protected. The article clarifies the need to protect the interests of real estate buyers and analyzes the role of proof activities in protecting the interests of this group; At the same time, the article provides discussions and recommendations related to a number of legal regulations on notarization of contracts and real estate transactions.

Keywords: notary, real estate buyer, real estate

1. Sự cần thiết phải bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản

Giao dịch bất động sản (BDS) là các giao dịch liên quan đến hoạt động chuyển giao các quyền đối với BDS giữa các bên tham gia. Hiện nay có các hình thức giao dịch BDS phổ biến như: mua bán BDS, cho thuê BDS, cho thuê lại BDS, cho thuê mua BDS... Trong loại giao dịch này, người mua BDS thường là bên cần được bảo vệ quyền lợi hợp pháp. Sự cần thiết đối với việc bảo vệ quyền lợi của người mua BDS có thể xuất phát từ các lý do:

Thứ nhất, giao dịch BDS là giao dịch phức tạp, tiềm ẩn nhiều rủi ro.

Giao dịch về BDS hiện nay có rất nhiều hình thức, việc chuyển giao các quyền liên

* Ths, Giảng viên Khoa Luật, Trường Đại học Sài Gòn, Email: ltnmai@sgu.edu.vn. Số điện thoại: 0986206889.

quan đến BĐS giữa các bên cũng rất phức tạp, liên quan đến nhiều lĩnh vực pháp luật khác nhau như: pháp luật về nhà ở, đất đai, kinh doanh BĐS, tín dụng... Đây được coi là loại giao dịch tiềm ẩn nhiều rủi ro, đặc biệt là rủi ro thiên về người mua BĐS. Chẳng hạn, đối với giao dịch BĐS liên quan đến loại hình nhà ở hình thành trong tương lai, khách hàng phải trả tiền trước để mua một tài sản đang trong quá trình xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng, theo kiểu mua “nhà trên giấy”, trong khi những rủi ro mà họ có thể phải đối mặt là rất nhiều như: việc chủ đầu tư chậm tiến độ giao nhà, trì hoãn việc thực hiện các thủ tục pháp lý để người mua đứng tên chủ sở hữu, hoặc nghiêm trọng hơn là vướng vào dự án “treo”... Chính vì vậy, việc bảo vệ quyền lợi của người mua BĐS trước những rủi ro như vậy là hết sức cần thiết.

Thứ hai, trong quan hệ giao dịch BĐS, người mua BĐS luôn là bên yếu thế hơn so với người bán BĐS.

Cũng giống như các loại hình kinh doanh khác, mọi chi phí đầu tư, sản xuất đều sẽ được các doanh nghiệp/người bán chuyển hóa vào chi phí giá thành, và tất yếu người mua sẽ là bên phải “gánh chịu” tất cả những chi phí đó (Phạm, 2023). Kinh doanh BĐS cũng không nằm ngoài quy luật đó, trong quan hệ giữa người mua và người bán, người bán luôn là bên giữ lợi thế còn người mua sẽ yếu thế hơn. Điều này dễ dàng nhận thấy ở nhiều tình huống thực tế, chẳng hạn công trình, dự án BĐS dù chưa đủ hồ sơ pháp lý nhưng chủ đầu tư đã có thể được triển khai; nhà ở còn đợi hình thành trong tương lai đã được mua bán, chuyển nhượng, người mua dù chưa được nhận nhà nhưng đã phải nộp trước một phần tiền. Hay trong các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng BĐS, hợp đồng mẫu thường được đưa ra bởi bên bán với những điều khoản đã được soạn sẵn, trong đó không khó để nhận thấy những điều khoản có lợi cho bên bán. Người mua là cá nhân đơn lẻ thường phải chịu sự thiệt thòi, thiếu công bằng trong giao dịch, phải chấp nhận những điều khoản rõ ràng không bảo đảm quyền lợi của mình hoặc không bình đẳng mà bên bán đưa ra. Chẳng hạn, thường trong các hợp đồng giao dịch BĐS, thời hạn thanh toán (các đợt) đối với người mua được quy định rất ngắn, nếu chậm thanh toán sẽ bị phạt lãi, trường hợp không nộp đủ tiền thì sẽ không được nhận nhà; Ngược lại, đối với thời hạn giao nhà của người bán thì thường quy định được phép chậm tiến độ một khoảng thời gian so với thời hạn dự kiến giao nhà (vài tháng), và điều đáng nói là trên thực tế nếu người bán chậm tiến độ bàn giao so với thỏa thuận trong hợp đồng thì việc người mua có thể yêu cầu người bán thực hiện trách nhiệm chịu phạt là rất khó khả thi.

Với những sự bất lợi mà người mua BĐS có thể phải đối mặt như trên, việc bảo vệ quyền lợi của nhóm đối tượng này là hoàn toàn cần thiết và chính đáng.

2. Công chứng và vai trò của công chứng đối với việc bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản

2.1. Khái quát về hoạt động công chứng

Khoản 1 Điều 2 Luật Công chứng năm 2014 quy định: “*Công chứng là việc công chứng viên của một tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch dân sự khác bằng văn bản...*”. Trên cơ sở quy định này, có thể nhấn mạnh một số đặc điểm về công chứng như sau:

Thứ nhất, hoạt động công chứng được thực hiện bởi công chứng viên – là người am hiểu pháp luật, có kinh nghiệm trong công tác pháp luật, được Bộ trưởng Bộ Tư pháp bổ nhiệm sau khi được đào tạo/bồi dưỡng, tập sự hành nghề công chứng và đáp ứng các tiêu chuẩn khác theo quy định của pháp luật. Do tính chất quan trọng của hoạt động công chứng, nên công chứng viên không được phép hoạt động tự do mà phải làm việc trong một tổ chức hành nghề công chứng nhất định và phải làm việc chuyên trách, không được phép kiêm nhiệm các công việc thường xuyên khác. Quy định này nhằm đảm bảo cho công chứng viên sẽ chuyên tâm và đảm bảo chất lượng công việc.

Thứ hai, hoạt động công chứng tại Việt Nam được thực hiện theo mô hình công chứng Latinh (công chứng nội dung), theo đó nội dung công chứng tập trung vào việc chứng nhận cả tính xác thực và tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch. Điều này có nghĩa, việc công chứng không chỉ dừng lại ở việc xem xét, chứng nhận các yếu tố thuộc về hình thức của giao dịch như: năng lực chủ thể, ý chí của các chủ thể, thời gian, địa điểm ký kết hợp đồng, giao dịch. Mà công chứng viên còn có trách nhiệm xem xét và chứng nhận tính hợp pháp, tính chính xác trong nội dung của hợp đồng, giao dịch.

Thứ ba, việc công chứng có thể được thực hiện trên cơ sở quy định của pháp luật hoặc theo yêu cầu của tổ chức, cá nhân. Điều này có nghĩa việc công chứng không bắt buộc đối với mọi hợp đồng, giao dịch. Luật Công chứng năm 2014 không có điều luật nào quy định về các trường hợp bắt buộc phải công chứng. Việc các hợp đồng, giao dịch nhất định có phải được công chứng hay không sẽ do pháp luật chuyên ngành quy định.

Đối với các giao dịch liên quan đến BDS, pháp luật quy định các hợp đồng, giao dịch phải được công chứng gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024, Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015).

- Hợp đồng mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở; trừ trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết; mua bán, thuê mua nhà ở thuộc tài sản công; mua bán, thuê mua nhà ở mà một bên là tổ chức, bao gồm: nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở phục vụ tái định cư; góp vốn

bằng nhà ở mà có một bên là tổ chức; thuê, mượn, ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng (khoản 1, 2 Điều 164 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015).

- Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng mà các bên tham gia giao dịch là cá nhân (khoản 5, Điều 44 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023).

Riêng đối với hợp đồng kinh doanh BĐS mà ít nhất một bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp kinh doanh BĐS thì không bắt buộc phải công chứng, các bên có thể lựa chọn công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên (khoản 4, Điều 44 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023).

Như vậy có thể thấy đối với những hợp đồng, giao dịch phức tạp, tiềm ẩn nhiều rủi ro và nguy cơ xảy ra tranh chấp cao, pháp luật sẽ quy định phải được tiến hành công chứng. Bên cạnh đó, với những hợp đồng, giao dịch mà pháp luật không quy định bắt buộc phải công chứng, để đảm bảo an toàn pháp lý, các bên tham gia giao dịch, hợp đồng vẫn có thể thỏa thuận và tiến hành công chứng theo nhu cầu.

2.2. Vai trò của hoạt động công chứng trong việc bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản

Với tính chất là một hoạt động chuyên nghiệp, được tiến hành bởi những người am hiểu về pháp luật, công chứng đem lại những đảm bảo về mặt pháp lý trong việc bảo vệ quyền lợi của người mua BĐS:

Thứ nhất, công chứng góp phần phòng ngừa các vi phạm pháp luật và phòng ngừa tranh chấp trong các quan hệ giao dịch BĐS.

Công chứng là biện pháp hữu hiệu cho việc phòng ngừa sự gian lận, lừa đảo trong quan hệ và sự bội tín trong thực hiện hợp đồng.

Trước hết, việc phòng ngừa sự gian lận, lừa đảo, phòng ngừa tranh chấp trong thiết lập, thực hiện các hợp đồng, giao dịch BĐS được bảo đảm thông qua việc xem xét và chứng nhận của công chứng viên về tính xác thực của hợp đồng, giao dịch.

Để chứng nhận tính xác thực của hợp đồng, giao dịch, công chứng viên sẽ kiểm soát các vấn đề về: năng lực chủ thể, ý chí chủ thể của các bên khi tham gia ký kết hợp đồng, giao dịch; về thời gian, địa điểm ký kết hợp đồng, giao dịch.

Đối với việc chứng nhận tính xác thực về *năng lực chủ thể* của các bên tham gia giao dịch, công chứng viên có trách nhiệm kiểm tra, xác minh về năng lực pháp luật và năng lực hành vi của các bên nhằm đảm bảo giao dịch được tiến hành bởi những cá nhân, tổ chức có đầy đủ năng lực chủ thể. Điều này có ý nghĩa quan trọng trong việc đảm bảo quyền lợi của các bên nói chung và người mua BĐS nói riêng. Thực tiễn các giao dịch BĐS cho thấy, không ít trường hợp bên bán BĐS là những cá nhân, tổ chức không có

quyền sở hữu BĐS nhưng giả mạo chủ sở hữu để thực hiện giao dịch, họ có thể chỉ là bên được ủy quyền quản lý BĐS hoặc thậm chí là các cá nhân, công ty “ma” làm giả hồ sơ, giấy tờ để lừa bán nhà đất... Tất cả những trường hợp này, nếu xảy ra trên thực tế sẽ xâm hại trực tiếp đến quyền lợi của người mua BĐS. Hoạt động công chứng sẽ giúp người mua BĐS loại trừ những yếu tố rủi ro này thông qua việc kiểm tra của công chứng viên, khi có sự nghi ngờ về năng lực chủ thể của bên bán/chuyển nhượng thì công chứng viên sẽ đề nghị bên bán/chuyển nhượng làm rõ hoặc theo đề nghị của bên mua, công chứng viên tiến hành xác minh, yêu cầu giám định.

Đối với việc chứng nhận tính xác thực về *ý chí của chủ thể* tham gia giao dịch BĐS, công chứng viên bằng sự hiểu biết và kinh nghiệm sẽ có đánh giá về việc các bên có đảm bảo ý chí tự nguyện khi giao kết hợp đồng, giao dịch hay không. Trường hợp công chứng viên nhận thấy việc giao kết hợp đồng, giao dịch có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép thì đề nghị các bên làm rõ hoặc tiến hành xác minh, giám định theo đề nghị của các bên. Trên thực tế, nhiều vụ việc giao kết hợp đồng, giao dịch BĐS không đảm bảo ý chí chủ thể của bên bán dẫn đến những tranh chấp không đáng có, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của bên mua. Chẳng hạn, nhiều trường hợp người sở hữu BĐS là cha mẹ đã già yếu, không còn minh mẫn tham gia giao dịch BĐS theo ý chí của con mình, không đảm bảo được điều kiện về ý chí tự nguyện. Thông qua hoạt động công chứng, những vấn đề này sẽ được công chứng viên kiểm tra và chứng nhận, tạo sự yên tâm cho người mua BĐS.

Bên cạnh đó, việc phòng ngừa các vi phạm pháp luật và phòng ngừa tranh chấp trong các quan hệ giao dịch BĐS còn được bảo đảm thông qua việc công chứng viên xem xét, chứng nhận tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch.

Mô hình công chứng của Việt Nam là mô hình công chứng Latinh (công chứng nội dung), do đó, nội dung công chứng không chỉ dừng lại ở việc chứng nhận tính xác thực của hợp đồng, giao dịch mà còn chứng nhận tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch. Điều này hướng đến đảm bảo tối đa các vấn đề pháp lý và bảo vệ quyền lợi cho các bên tham gia hợp đồng, giao dịch, trong đó đặc biệt là bên mua – bên yếu thế.

Đầu tiên, công chứng viên sẽ kiểm soát tính đầy đủ và hợp lệ, hợp pháp trong hồ sơ, giấy tờ, tài liệu công chứng. Trong giao dịch BĐS, điểm lo lắng cũng như khó khăn nhất đối với người mua là việc xác định tính hiện hữu và hợp pháp của BĐS là đối tượng của giao dịch. Nhiều người mua BĐS, đặc biệt người mua là cá nhân gặp không ít khó khăn trong việc tiếp cận thông tin, xác minh tính chính xác của thông tin liên quan đến BĐS. Hiện nay, việc lừa đảo trong giao dịch BĐS diễn ra ngày càng phổ biến với nhiều hình thức tinh vi như: làm giả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, một BĐS được bán cho nhiều người, lừa mua bán nhà đất đã bị kê biên... Trước thực trạng này, việc bảo vệ quyền lợi của người mua BĐS là hết sức cần thiết. Đối với những giao dịch được tiến hành công chứng, các công chứng viên với kinh nghiệm và năng lực chuyên môn, cùng sự hỗ trợ từ hệ thống cơ sở dữ liệu liên thông có thể dễ dàng kiểm tra

tính hợp pháp của hồ sơ, giấy tờ liên quan đến BĐS. Trường hợp có nghi vấn, công chứng viên có quyền yêu cầu giám định hoặc yêu cầu cơ quan, nơi đã cung cấp giấy tờ đó tiến hành kiểm tra, đối chiếu để khẳng định tính xác thực, hợp pháp của giấy tờ.

Đồng thời, hoạt động công chứng còn giúp xem xét tính hợp pháp trong nội dung của hợp đồng, giao dịch BĐS. Có thể nói nguy cơ cao hơn cả dẫn đến vi phạm pháp luật hay tranh chấp pháp lý trong giao dịch BĐS chính là ở nội dung của hợp đồng. Không phải trong mọi trường hợp các bên tham gia ký kết hợp đồng đều có hiểu biết sâu sắc về pháp luật, đặc biệt là đối với bên mua BĐS là cá nhân. Bởi vậy rất cần chủ thể có trình độ, năng lực về pháp luật là công chứng viên hỗ trợ tư vấn và chứng nhận cho tính hợp pháp của nội dung hợp đồng, giao dịch. Đối với những hợp đồng, giao dịch đã được soạn sẵn, công chứng viên sẽ kiểm tra nội dung dự thảo hợp đồng, giao dịch; nếu trong dự thảo hợp đồng, giao dịch có điều khoản vi phạm pháp luật, công chứng viên chỉ rõ để các bên sửa chữa, hoặc cũng có thể gợi ý, hướng dẫn các nội dung cần sửa đổi, bổ sung. Còn đối với những hợp đồng, giao dịch chưa được soạn sẵn thì các bên sẽ thể hiện ý chí với công chứng viên và công chứng viên sẽ thực hiện việc soạn thảo hợp đồng, giao dịch theo ý chí của các bên. Dù là với trường hợp nào, công chứng viên đều phải đảm bảo về tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch. Điều này có vai trò hết sức to lớn đối với việc bảo vệ quyền lợi của các bên nói chung, trong đó đặc biệt là quyền lợi của bên mua – thường là bên yếu thế trong giao dịch về BĐS.

Thứ hai, công chứng tạo lập và cung cấp các chứng cứ cho hoạt động giải quyết tranh chấp.

Thực tiễn đời sống cho thấy tranh chấp trong các giao dịch liên quan đến BĐS ngày càng tăng, nhiều vụ việc phức tạp và kéo dài. Việc giải quyết các tranh chấp này đòi hỏi cần phải có tài liệu, chứng cứ hợp pháp, có giá trị pháp lý vững chắc để các cơ quan có thẩm quyền làm căn cứ giải quyết. Đối với những trường hợp có thực hiện công chứng, luật quy định hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu (khoản 3 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014). Như vậy, trong quá trình thực hiện hợp đồng, trường hợp bên bán vi phạm hợp đồng như: chậm bàn giao BĐS, không đảm bảo chất lượng của BĐS theo thỏa thuận... bên mua có quyền yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình, và lúc này hợp đồng đã được công chứng sẽ là chứng cứ xác thực, chứng cứ đáng tin cậy để bảo vệ quyền lợi của họ. Thực tiễn cho thấy, việc xét xử sẽ gặp khó khăn hơn nhiều khi phải giải quyết tranh chấp đối với các giao dịch bằng các giấy tờ viết tay, hợp đồng không có công chứng. Nhận thức đúng về vai trò của hoạt động công chứng, hiện nay nhiều cá nhân, doanh nghiệp, nhà đầu tư... lựa chọn thực hiện công chứng đối với cả những hợp đồng, giao dịch mà pháp luật không quy định bắt buộc phải công chứng, nhằm đảm bảo an toàn pháp lý và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình. Đây được coi là một xu hướng rất đúng đắn.

3. Bàn luận và kiến nghị liên quan đến một số quy định pháp luật về công chứng hợp đồng, giao dịch bất động sản

Thứ nhất, về việc mở rộng đối tượng hợp đồng, giao dịch BĐS phải thực hiện công chứng.

Theo quy định của pháp luật hiện hành, nhiều hợp đồng, giao dịch liên quan đến BĐS không bắt buộc phải công chứng. Chẳng hạn như Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 quy định các hợp đồng, giao dịch BĐS giữa các cá nhân với nhau thì phải công chứng, còn các hợp đồng kinh doanh BĐS mà ít nhất một bên là doanh nghiệp kinh doanh BĐS thì không bắt buộc phải công chứng (khoản 4, Điều 44 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023). Quy định này có thể xuất phát từ lý do các nhà làm luật cho rằng những giao dịch này được thực hiện thông qua sàn giao dịch BĐS nên đã được kiểm soát về vấn đề pháp lý. Tuy nhiên, trên thực tế, các giao dịch này vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro, đặc biệt là rủi ro đối với người mua BĐS. Bởi các sản phẩm BĐS của các doanh nghiệp này liên quan đến rất nhiều hồ sơ, thủ tục pháp lý, điều kiện kinh doanh, năng lực của chủ đầu tư... rất phức tạp, mà người mua không phải ai cũng có thể kiểm tra, kiểm soát được. Hơn nữa thực tế cho thấy các sàn giao dịch BĐS thời gian qua lập ra chủ yếu để bán BĐS cho chính doanh nghiệp đã lập ra sàn đó. *“Mối quan hệ giữa chủ đầu tư dự án và sàn giao dịch BĐS được thực hiện thông qua hình thức chủ đầu tư thành lập ra sàn giao dịch BĐS để bán chính hàng hóa của mình, hoặc ký hợp đồng dịch vụ BĐS với sàn giao dịch BĐS, hoặc chủ đầu tư ủy quyền cho nhân viên môi giới BĐS của sàn giao dịch BĐS thực hiện”* (Ninh, 2022). Do đó, không bảo đảm tính khách quan để bảo vệ quyền lợi chính đáng của người mua. Đồng thời, quy định như trên cũng thể hiện sự không công bằng giữa các chủ thể khi tham gia giao dịch, *“tạo sự không thống nhất về điều kiện có hiệu lực của giao dịch, trong khi để đào tạo ra một công chứng viên và đăng ký thành lập một văn phòng công chứng thì điều kiện rất khó khăn và nghiêm ngặt hơn rất nhiều so với thành lập sàn giao dịch bất động sản”* (Phùng, 2023).

Vì vậy, thiết nghĩ, với tính chất phức tạp và khó dự báo về những rủi ro có thể xảy ra với những giao dịch liên quan đến BĐS, nhằm bảo vệ quyền lợi cho người mua BĐS, pháp luật nên quy định bắt buộc phải công chứng đối với tất cả các hợp đồng kinh doanh BĐS, không phân biệt giao dịch giữa cá nhân – cá nhân hay giao dịch với một bên là doanh nghiệp kinh doanh BĐS. So với các chủ thể của sàn giao dịch BĐS, công chứng viên với tư cách là người được đào tạo chính quy, bài bản, đáp ứng yêu cầu gắt gao về tiêu chuẩn trình độ sẽ góp phần đảm bảo an toàn hơn về mặt pháp lý cho các giao dịch, cũng như đảm bảo sự khách quan trong việc bảo vệ quyền lợi của người mua BĐS.

Thứ hai, về việc chuyển giao chứng thực hợp đồng, giao dịch BĐS sang công chứng.

Hiện nay, Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh BĐS năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023 đều quy định đối với những hợp đồng, giao dịch BĐS, các bên tham gia có thể lựa chọn thực hiện công chứng hoặc chứng thực.

Việc công chứng và chứng thực hợp đồng, giao dịch khác nhau cơ bản ở chỗ: đối với hoạt động chứng thực, chủ thể có thẩm quyền sẽ chỉ xem xét và chứng thực các yếu tố thuộc hình thức của giao dịch như: thời gian, địa điểm giao kết hợp đồng, giao dịch; năng lực chủ thể của các bên; ý chí tự nguyện của các bên; chữ ký hoặc dấu điểm chỉ của các bên tham gia giao kết hợp đồng, giao dịch mà không chứng nhận tính hợp pháp trong nội dung của hợp đồng, giao dịch. Trong khi đó, hoạt động công chứng sẽ chứng nhận về tính xác thực, hợp pháp của cả các yếu tố hình thức và nội dung của hợp đồng, giao dịch. Bởi vậy, nếu so sánh về mức độ đảm bảo an toàn pháp lý cho giao dịch thì rõ ràng hoạt động công chứng sẽ ưu thế hơn.

Hơn nữa, thực tiễn thực hiện song song hoạt động công chứng và chứng thực đối với hợp đồng, giao dịch BĐS như hiện nay dẫn đến một vấn đề bất cập là không ít BĐS được giao dịch nhiều lần tại cùng thời điểm mà không bị phát hiện, do cơ sở dữ liệu về công chứng - chứng thực chưa có sự liên thông, kết nối. Điều này ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của người mua BĐS. Với những lý do đã phân tích, pháp luật nên bỏ quy định chứng thực đối với hợp đồng, giao dịch BĐS, thống nhất thực hiện công chứng đối với những hợp đồng này.

Thứ ba, bổ sung quy định về thư ký công chứng viên.

Luật Công chứng năm 2014 không có quy định về thư ký công chứng viên, tuy nhiên trên thực tế, rất nhiều công việc thuộc trách nhiệm của công chứng viên được thực hiện bởi nhân viên của tổ chức hành nghề công chứng (sau đây tạm gọi là thư ký công chứng viên), chẳng hạn các công việc như: tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ công chứng; biên soạn dự thảo hợp đồng, giao dịch; chứng kiến việc ký và điểm chỉ của các bên... Thực trạng này trước hết là không đúng với quy định pháp luật, tiếp theo có thể ảnh hưởng đến chất lượng của văn bản công chứng, không đảm bảo được an toàn pháp lý cho giao dịch và quyền lợi của các bên.

Tuy nhiên, xét một cách khách quan, có thể thấy một số công việc nằm trong quy trình công chứng hoàn toàn mang tính kỹ thuật, không ảnh hưởng trực tiếp đến tính hợp pháp của giao dịch, do đó có thể cân nhắc giao cho thư ký công chứng viên thực hiện, để giảm tải công việc cho công chứng viên. Chẳng hạn như việc: hướng dẫn khách hàng viết phiếu yêu cầu công chứng, tiếp nhận hồ sơ công chứng, kiểm tra sự đầy đủ và tính hợp lệ của hồ sơ công chứng... Trường hợp pháp luật bổ sung quy định về thư ký công chứng viên thì cần quy định rõ về tiêu chuẩn, trình độ, phạm vi công việc được đảm nhiệm... để tránh trường hợp thực hiện vượt quá phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn.

Kết luận

Việc quyền lợi của người mua BĐS là việc hết sức cần thiết, tạo môi trường kinh doanh lành mạnh trong lĩnh vực bất động sản. Mặc dù pháp luật đã quy định tương đối đầy đủ để điều chỉnh quan hệ pháp luật về kinh doanh, giao dịch bất động sản, song tình

trạng gian dối, lừa đảo, vi phạm hợp đồng vẫn diễn ra phổ biến. Bên cạnh việc hoàn thiện các quy định pháp luật điều chỉnh lĩnh vực này, cần nâng cao vai trò của hoạt động công chứng nhằm bảo vệ tốt hơn quyền lợi người mua BĐS./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Hoàng, T. T. P. và Nguyễn, N. H. (2023). Một số vướng mắc, bất cập của pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản. *Tạp chí Dân chủ Pháp Luật*, truy xuất từ <https://danchuphapluat.vn/mot-so-vuong-mac-bat-cap-cua-phap-luat-ve-hop-dong-kinh-doanh-bat-dong-san>
- Ninh, T. H. (2022). *Giao dịch bất động sản phải qua sàn: Nên thay bằng công chứng?* Báo Pháp luật TP. Hồ Chí Minh, ngày 20/02/2022, truy xuất từ <https://plo.vn/giao-dich-bat-dong-san-phai-qua-san-nen-thay-bang-cong-chung-post720567.html>.
- Phạm, D. N. (2023). Rủi ro pháp lý trong kinh doanh bất động sản: Một góc nhìn từ tư duy hệ thống. *Tạp chí nghiên cứu lập pháp*, truy xuất từ <http://lapphap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=211672>.
- Phùng, V. H. (2023). Vai trò của hoạt động công chứng đối với giao dịch bất động sản qua thực tiễn xét xử tại tòa án. *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, ngày 21/6/2023, truy xuất từ <http://www.lapphap.vn/Pages/TinTuc/211679/Vai-tro-cua-hoat-dong-cong-chung-doi-voi-giao-dich-bat-dong-san-qua-thuc-tien-xet-xu-tai-toa-an.html>

CÔNG TRÌNH XANH TẠI VIỆT NAM – MỘT SỐ GỢI MỞ NHẪM HOÀN THIỆN KHUNG CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT

Nguyễn Lâm Trâm Anh*

TÓM TẮT

Cũng như các quốc gia trên Thế giới, Việt Nam đang phải đối mặt với những thách thức toàn cầu từ những tác động bất lợi của biến đổi khí hậu, sự cạn kiệt các nguồn tài nguyên thiên nhiên, năng lượng hóa thạch và những vấn đề về ô nhiễm môi trường. Theo đó, việc phát triển các công trình sử dụng hiệu quả năng lượng, tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên, công trình xanh đã và đang là một trong những ưu tiên hàng đầu của nhiều quốc gia trên Thế giới, trong đó có Việt Nam. Bài viết làm rõ khái niệm về công trình xanh, thực trạng pháp luật và đề xuất giải pháp hoàn thiện khung chính sách, pháp luật về công trình xanh tại Việt Nam hiện nay, ứng phó hiệu quả với biến đổi khí hậu.

Từ khóa: công trình xanh, biến đổi khí hậu, Luật Kinh doanh bất động sản

ABSTRACT

Like other countries around the world, Vietnam is facing global challenges from the adverse effects of climate change, the depletion of natural resources, fossil energy, and environmental pollution issues. Therefore, the development of energy-efficient, resource-saving, and green buildings has been one of the top priorities of many countries worldwide, including Vietnam. This article clarifies the concept of green buildings, the reality of law, and proposes solutions to improve the policy and legal framework for green buildings in Vietnam today, effectively responding to climate change.

Keywords: green buildings, climate change, Real Estate Business Law

Đặt vấn đề

Trong vài thập kỷ gần đây, công trình xanh (CTX) đã trở thành biểu tượng của phát triển bền vững (PTBV), thể hiện trách nhiệm trong việc đảm bảo cân bằng lâu dài về kinh tế, môi trường và sức khỏe xã hội (Hikmat H. Alia*, Saba F. Al Nsairatb, 2008). Yếu tố bền vững đóng vai trò khác nhau trong mỗi loại hình bất động sản (BDS) cũng như đang trở thành tiêu chí quan trọng cho quá trình ra quyết định của các chủ thể tham gia vào hoạt động mua, sử dụng BDS hay các dịch vụ khác có liên quan. Đơn cử như trong ngành dịch khách sạn hiện nay, khi du khách ngày càng quan tâm hơn, nhận thức rõ ràng hơn về

* ThS. Khoa Luật, Trường Đại học Sài Gòn. Email: nguyendlamtramanh@sgu.edu.vn. Điện thoại: 0917845929.

sự tác động của hoạt động du lịch lên môi trường thì đã có sự thay đổi đáng kể trong việc lựa chọn các sản phẩm du lịch bền vững hơn, giúp giảm thiểu tác động đến môi trường. Đặc biệt, đối với các địa phương có thể mạnh phát triển du lịch như Nha Trang, Đà Lạt, Đà Nẵng... thì yếu tố PTBV của các BĐS du lịch không thể tách rời với mục tiêu PTBV của địa phương. Theo đó, địa phương có thể vừa phát triển hoạt động du lịch vừa bảo tồn các giá trị cộng đồng cũng như duy trì chất lượng môi trường và cảnh quan (Báo điện tử Đảng Cộng sản Việt Nam, 2024). Đối với loại hình bất động sản thương mại, cũng ngày càng nhiều khách thuê; đặc biệt là các doanh nghiệp nước ngoài yêu cầu các tòa nhà đạt tiêu chí công trình xanh, bền vững....

Các công trình xây dựng đều được xem là thành phần cốt lõi của cơ sở hạ tầng quốc gia. Nếu phát triển theo hướng “xanh”, các công trình này sẽ ưu tiên sử dụng hiệu quả các nguồn vật liệu thân thiện với môi trường, vật liệu tái chế; sử dụng hiệu quả nguồn năng lượng tái tạo trong quá trình vận hành công trình, tạo mảng xanh, tiết kiệm tài nguyên nước và hiện tượng ngập úng đô thị, chống ô nhiễm nguồn nước ngầm thông qua việc tái chế sử dụng nước mưa theo hướng tái chế sử dụng nước mưa (Trần Linh Huân, Hà Gia Linh, 2024)... thực sự giúp giảm tác động tiêu cực đến môi trường, giải quyết khủng hoảng về năng lượng, đem đến lợi ích về mặt sức khỏe cho cộng đồng trực tiếp sử dụng hoặc có sự tác động trong phạm vi bán kính của công trình.

Công trình xanh còn được xem là một trong những giải pháp hiệu quả cho quá trình chuyển đổi, đáp ứng được yêu cầu của sự phát triển, hạn chế tác động xấu nhất đến môi trường và giảm nhẹ phát thải khí nhà kính (KNK) (Báo Sài Gòn Giải phóng, 2024) khi quá trình xây dựng, vận hành và tháo dỡ các công trình chính chính là một trong những nguồn gây tác động xấu đến môi trường. Đối với chủ đầu tư, công trình xanh vừa giúp sản phẩm BĐS có thể đạt mức giá bán tốt hơn đồng thời cũng tối ưu chi phí hoạt động hơn những sản phẩm truyền thống thông thường, đem lại lợi ích kinh tế lâu dài. Theo đó, xu hướng phát triển CTX và sử dụng năng lượng hiệu quả trong thời gian tới tại Việt Nam nói chung và tại Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng, dự báo cũng sẽ tăng lên đáng kể khi đây được xem là một trong những giải pháp quan trọng nhằm ứng phó với BĐKH khi quá trình đô thị hóa, nhu cầu sử dụng năng lượng ngày càng tăng và sự phát triển ngày càng mạnh mẽ của khoa học – công nghệ.

1. Chính sách, pháp luật về công trình xanh tại Việt Nam

Theo khoản 10, Điều 3, Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi năm 2020), công trình xây dựng được định nghĩa là “sản phẩm được xây dựng theo thiết kế, tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước”. Điểm b, khoản 1 Điều 107 Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng đã liệt kê “nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất” trong quy định về bất động sản.

Như vậy, quy định của pháp luật về công trình xây dựng nói chung và CTX nói riêng không thể tách rời với những quy định của pháp luật về đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản, luật nhà ở, luật xây dựng....

Về khái niệm CTX, *Hội đồng Công trình xanh Thế giới (World Green Build Council - WGBC) định nghĩa: công trình xanh là công trình trong thiết kế, xây dựng hoặc vận hành giảm thiểu các tác động xấu và có thể tạo ra những tác động tích cực đối với khí hậu và môi trường của chúng ta. Công trình xanh bảo tồn tài nguyên thiên nhiên quý giá và nâng cao chất lượng cuộc sống.* Theo đó, có các tiêu chuẩn được thiết lập để đánh giá như: LEED (Leadership in Energy & Environmental Design), bộ chuẩn CTX của Mỹ, được ban hành bởi USGBC – US Green Building Council. Đây có thể được coi là bộ chuẩn phổ biến nhất trên Thế giới hiện nay; bộ tiêu chuẩn đánh giá CTX xuất hiện đầu tiên trên Thế giới, được ban hành bởi BRE (Building Research Establishment) của Anh; Green Star, chuẩn đánh giá công trình xanh tại Úc, được ban hành bởi GBCA – Green Building Council of Australia; Green Mark, ban hành bởi BCA – Building and Construction Authority của Singapore (Cổng thông tin Hội đồng Công trình xanh Việt Nam, 2024)... Các tiêu chí làm cơ sở để đánh giá CTX thường được tích hợp từ nhiều yếu tố như: vị trí xây dựng được quy hoạch, sử dụng năng lượng và khuyến khích sử dụng năng lượng tái tạo, tiết kiệm nước, tiết kiệm sử dụng vật liệu hoặc sử dụng vật liệu bền vững thay thế năng lượng, giảm thiểu phát thải và ô nhiễm tới môi trường; đảm bảo sức khỏe cho người sử dụng... có phương pháp tiếp cận theo hướng toàn diện và tập trung vào việc đảm bảo yếu tố về môi trường (environmental footprint - dấu chân môi trường) của một công trình trong suốt vòng đời, từ thiết kế, xây dựng ban đầu đến hoạt động trong suốt thời gian sử dụng và kết quả từ việc tháo dỡ cuối cùng công trình đó (Congressional Research Service, 2021).

Tại Việt Nam, khái niệm này được đề cập ở khoản 3, điều 6 của Nghị định số 15/2021/NĐ-CP quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng (gọi tắt là Nghị định); theo đó, CTX (Green Building) là *công trình xây dựng được thiết kế, xây dựng và vận hành đáp ứng các tiêu chí, tiêu chuẩn về sử dụng hiệu quả năng lượng, tiết kiệm tài nguyên; đảm bảo tiện nghi, chất lượng môi trường sống bên trong công trình và bảo vệ môi trường bên ngoài công trình.* Định nghĩa này cũng được Hội đồng Công trình xanh của Việt Nam ghi nhận (Cổng thông tin Hội đồng Công trình xanh Việt Nam, 2024). Bên cạnh việc ghi nhận khái niệm CTX, Nghị định cũng đưa ra khái niệm về công trình hiệu quả năng lượng (Energy Efficiency Building) và công trình tiết kiệm tài nguyên (Resource Efficiency Building). Qua đó, có thể hiểu rằng, CTX là khái niệm bao trùm, đảm bảo cả yếu tố là công trình hiệu quả năng lượng và công trình tiết kiệm tài nguyên. Đối với các đô thị lớn như Thành phố Hồ Chí Minh thì CTX được đề cập chủ yếu chính là nhà ở, BĐS thương mại (bao gồm văn phòng xanh, *khu công nghiệp, kho vận xanh...*); đồng thời, trong bối cảnh BDKH, việc phát triển CTX còn có thể được xem

là một tiêu chí của đô thị thích ứng với BĐKH, tham gia vào mục tiêu giảm nhẹ phát thải KNK.

Hiện nay, để đánh giá một công trình đáp ứng các tiêu chuẩn xanh, Việt Nam có các công cụ như sau: Công cụ CTX do Hội Môi trường Xây dựng Việt Nam biên soạn; EDGE – hệ thống đánh giá công trình sử dụng tài nguyên hiệu quả do Tổ chức Tài chính Quốc tế, một thành viên của Nhóm Ngân hàng Thế giới sáng tạo; LOTUS – hệ thống đánh giá CTX do Hội đồng Công trình Xanh Việt Nam, một tổ chức phi chính phủ và là thành viên của Hội đồng Công trình Xanh Thế giới; LEED – hệ thống đánh giá CTX do Hội đồng Công trình Xanh Mỹ nghiên cứu và áp dụng cho cả các công trình trong và ngoài lãnh thổ Mỹ; Green Mark – hệ thống đánh giá CTX do Hiệp hội Công trình Xanh Singapore, trực thuộc Bộ Xây dựng Singapore đưa ra (Công thông tin điện tử Bộ Xây dựng, 2015).

Do tích hợp nhiều yếu tố cần phải đảm bảo trong vòng đời của công trình mà các quy định pháp luật điều chỉnh vấn đề này được đề cập đến trong nhiều văn bản. Tất cả những văn bản này đã tạo được hành lang pháp lý cần thiết để phục vụ cho hoạt động phát triển các CTX tại Việt Nam trong thời gian qua, cụ thể như: Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh thời kỳ 2011 - 2020 và tầm nhìn đến năm 2050, ban hành kèm theo Quyết định số 1393/QĐ-TTg ngày 25/9/2012 của Thủ tướng Chính phủ, đã đưa ra các mục tiêu và giải pháp thực hiện việc sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả trong lĩnh vực xây dựng, phát triển các CTX, trong đó có BĐS xanh trên cơ sở tăng cường đầu tư vào bảo tồn, phát triển và sử dụng hiệu quả các nguồn vốn tự nhiên, giảm phát thải KNK và giảm nhẹ các tác động của BĐKH, nâng cao chất lượng môi trường, qua đó kích thích tăng trưởng kinh tế; Chương trình quốc gia về sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả giai đoạn 2019 – 2030 ban hành theo Quyết định số 280/QĐ-TTg ngày 13 tháng 3 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ có các nội dung liên quan đến CTX như mục tiêu đảm bảo việc tuân thủ và thực hiện các yêu cầu của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả đối với các công trình xây dựng thuộc phạm vi áp dụng của Quy chuẩn; 80 công trình xây dựng đạt chứng nhận CTX, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả...; Nghị quyết số 55-NQ/TW của Bộ Chính trị về “Định hướng Chiến lược phát triển năng lượng quốc gia của Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045”, Nghị quyết của Chính phủ ban hành Chương trình hành động thực hiện Nghị quyết số 55-NQ/TW với các mục tiêu cụ thể được quy định, liên quan đến sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả trong ngành xây dựng; Nghị quyết số 140/NQ-CP ngày 02/10/2020 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 55-NQ/TW ngày 11/02/2020 của Bộ Chính trị về định hướng Chiến lược phát triển năng lượng quốc gia của Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045... Các văn bản pháp luật khác như Luật Bảo vệ môi trường năm 2020; Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020); Luật Đầu tư năm 2020; Luật Sử dụng năng lượng tiết

kiệm và hiệu quả năm 2010; Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng cũng có những quy định liên quan đến CTX.

2. Thực trạng và kiến nghị nhằm hoàn thiện chính sách, pháp luật về công trình xanh tại Việt Nam

Sau gần 20 năm (từ năm 2005) khi CTX đầu tiên xuất hiện, Việt Nam mới có khoảng 300 CTX. Tại Thành phố Hồ Chí Minh, với việc chuyển đổi xanh ngành xây dựng được khởi động từ năm 2012; đến nay, Thành phố đang thu hút các địa phương đứng đầu cả nước về số CTX với 67 công trình và đứng thứ 2 về diện tích sàn xây dựng được chứng nhận CTX với tổng diện tích sàn được chứng nhận là 1,264 triệu m² (Tạp chí điện tử VnEconomy, 2023). Các công trình tại Thành phố đạt chứng chỉ LOTUS của Hội đồng CTX Việt Nam như The Sentry Z (phường Bến Nghé, Quận 1), Văn phòng NRG thuộc công ty Artelia (phường Đa Kao, Quận 1), Nhà ở cá nhân Nữ House (quận Bình Thạnh), Khu chung cư cao tầng Gamuda - Elysian (Quận 9)...

Như vậy, mặc dù đã có những kết quả nhất định; cùng với việc ban hành hệ thống các văn bản pháp luật có quy định liên quan đến CTX thời gian qua, dễ dàng nhận thấy sự quan tâm nhất định của Việt Nam trong phát triển các CTX; tuy nhiên, thực tế vẫn còn tồn tại nhiều hạn chế bất cập cần được hoàn thiện, cụ thể như sau:

(i) Một là, mặc dù đã có khái niệm về CTX nhưng khái niệm này chỉ được quy định trong văn bản dưới luật là Nghị định. Luật Kinh doanh BĐS 2023 (sửa đổi 2024) không đưa ra khái niệm BĐS xanh; theo đó, việc quy định chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh BĐS xanh cũng chưa được đề cập. Như vậy, từ việc rà soát tổng thể các quy định về CTX trong các văn bản quy phạm pháp luật hiện nay, có thể thấy, Nhà nước không bắt buộc đối với việc đầu tư, xây dựng dự án đảm bảo tiêu chí là CTX, BĐS xanh; việc đầu tư, phát triển CTX được thực hiện theo hình thức tự nguyện, khuyến khích, tùy vào sự lựa chọn của nhà đầu tư. Đồng thời, xem xét khái niệm CTX trong mối quan hệ không thể tách rời với BĐS xanh (hiện nay chưa có khái niệm chính thức, dẫn đến hạn chế trong cách hiểu và cách tiếp cận), cần thiết có một văn bản pháp luật riêng quy định tất cả những vấn đề liên quan đến CTX nhằm tạo sự ràng buộc pháp lý đối với hoạt động đầu tư, xây dựng các CTX; tạo sự thuận lợi nhất cho các chủ thể tham gia vào quá trình đầu tư, tiếp cận, sử dụng CTX tại Việt Nam; trong đó, nhất thiết cần có những quy định cụ thể, phù hợp trong bối cảnh ứng phó với BĐKH, hướng đến mục tiêu phát thải ròng bằng 0 vào năm 2025 như cam kết của Việt Nam.

(ii) Hai là, tiêu chuẩn đánh giá cho CTX hiện nay được áp dụng có tiêu chuẩn trong nước và quốc tế. Các công cụ LOTUS và CTX có nhiều các tiêu chí gắn liền với các tiêu chuẩn và quy chuẩn Việt Nam hơn do được phát triển bởi các tổ chức tại Việt Nam. Nhưng hầu hết các chủ đầu tư nước ngoài và cả những chủ đầu tư Việt Nam vẫn có xu

hướng ưu tiên lựa chọn các bộ công cụ quốc tế như LEED và Green Mark do các bộ công cụ này mang lại giá trị quảng bá cao hơn. Tuy nhiên, LEED là hệ thống dành cho nước Mỹ, nơi có khí hậu và điều kiện đầu tư hoàn toàn khác so với Việt Nam và quan trọng hơn là nhằm nâng cao thương hiệu, đi kèm với đảm bảo giảm chi phí vận hành công trình. Một số nghiên cứu tính toán khí hậu với công trình cho thấy, nếu không có hệ thống công cụ riêng phù hợp với Việt Nam, thì có thể sẽ xảy ra tình trạng đầu tư lãng phí vào các thành tố đóng vai trò thứ yếu trong tiết kiệm năng lượng công trình. Ngoài ra, từ năm 2014, EDGE - được biết đến là hệ thống đánh giá công trình sử dụng tài nguyên hiệu quả do Tổ chức Tài chính Quốc tế, một thành viên của Nhóm Ngân hàng Thế giới sáng tạo cũng đã được áp dụng nhằm đánh giá cho các công trình xanh tại Tp. Hồ Chí Minh và Hà Nội đã thể hiện sự phù hợp và hiệu quả nhất định theo hướng đánh giá công trình qua ba khía cạnh nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên trong công trình, gồm năng lượng, nước và vật liệu; phù hợp với các công trình không thuộc phân khúc cao cấp trở nên bền vững hơn và xây dựng được phần mềm trực tuyến EDGE, giúp các chủ đầu tư công trình có thể tự đánh giá với EDGE và ngay lập tức biết được mức tiết kiệm khi áp dụng các giải pháp xanh trong công trình của mình (Công thông tin điện tử Bộ Xây dựng, 2015). Như vậy, việc xuất hiện nhiều công cụ khác nhau để đánh giá CTX tại Việt Nam một mặt tạo ra sự lựa chọn đa dạng cho các chủ dự án đầu tư, xây dựng, vận hành CTX theo hướng phù hợp với quy mô, mục đích và hiệu quả tối đa chi phí thì cũng tạo nên sự khó khăn nhất định trong việc xem xét, đánh giá mang tính hệ thống các công trình xanh tại Việt Nam. Việc áp dụng tiêu chuẩn nước ngoài trong một vài trường hợp là chưa phù hợp với đặc thù của Việt Nam như yêu cầu về giảm nhẹ phát thải KNK, tận dụng hiệu quả các chính sách ưu đãi về sử dụng hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, chính sách ưu đãi đầu tư, phát triển năng lượng tái tạo;...dẫn đến việc xây dựng, vận hành và phát triển công trình xanh tại Việt Nam chưa góp phần hiệu quả nhằm đạt được các mục tiêu phát triển nền kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn, ứng phó với BĐKH. Hệ thống các công cụ đa dạng cũng đặt ra sự khó khăn cho nhà đầu tư trong việc lựa chọn công cụ phù hợp để đánh giá trong bối cảnh quy định của pháp luật nằm trong nhiều văn bản khác nhau và trình độ, nhận thức của người có khả năng chuyên môn trong lĩnh vực này còn hạn chế.

(iii) *Ba là*, các quy định về ưu đãi, hỗ trợ đối với các CTX còn khó tiếp cận mặc dù Nhà nước ta cũng đã ban hành nhiều chính sách, pháp luật như Chỉ thị số 03/CT-NHNN ngày 24/3/2015 về thúc đẩy tăng trưởng tín dụng xanh và quản lý rủi ro môi trường và xã hội trong hoạt động cấp tín dụng; Quyết định số 986/QĐ-NHNN ngày 08/8/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược phát triển ngành Ngân hàng Việt Nam đến năm 2025, định hướng đến năm 2030; trong đó, bổ sung nội dung về tín dụng ngân hàng xanh, lồng ghép các nội dung về phát triển bền vững, BĐKH và tăng trưởng xanh trong các chương trình, dự án vay vốn của các tổ chức tín dụng...; Quyết định số 1552/QĐ-NHNN ngày 06/8/2015 ban hành Kế hoạch hành động của ngành Ngân hàng thực hiện Chiến

lược quốc gia về tăng trưởng xanh đến năm 2020;... Luật Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả và Nghị định số 21/2011/NĐ-CP quy định chi tiết và biện pháp thi hành Luật này đã quy định các cơ chế, chính sách ưu đãi về thuế, nguồn vốn, lãi suất thấp đối với các giải pháp tiết kiệm năng lượng trong công trình xây dựng tiết kiệm năng lượng.

Việc khó khăn trong tiếp cận nguồn ưu đãi này xuất phát từ việc hiện nay pháp luật chỉ quy định ưu đãi thuế, tín dụng, ưu đãi về đất đai cho các tổ chức, cá nhân đầu tư, sản xuất sản phẩm tiết kiệm năng lượng. Trong hoạt động đầu tư là dự án CTX, được xem là công trình có sự thiết kế, xây dựng và vận hành gia tăng chi phí cho nhà đầu tư hơn chi phí dành cho công trình bình thường vì để đạt được các tiêu chuẩn xanh, nhà đầu tư phải sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, diện tích khai thác giảm, chi cho chi phí lắp đặt, sử dụng hệ thống năng lượng tái tạo cao,... chỉ đang được xem xét hỗ trợ lãi suất; chưa có ưu đãi rõ ràng về thuế và đất đai (Giải pháp công trình xanh, 2023); trong khi, đây chính là yếu tố quan trọng thúc đẩy sự tham gia của nhiều nhà đầu tư, góp phần định hình đô thị quy mô lớn với mật độ ngày càng tăng của các CTX. Do vậy, để có thể thu hút sự quan tâm của cộng đồng đối với CTX, tạo đầu ra cho nhà đầu tư, Nhà nước cần: (i) Một là, bổ sung thêm các quy định pháp luật theo hướng quy định chi tiết, cụ thể hơn về cơ chế, chính sách, tinh gọn thủ tục đăng ký, xét duyệt và nhận ưu đãi thuế, tín dụng, ưu đãi về đất đai cho nhà đầu tư lựa chọn phân khúc đầu tư CTX, BĐS xanh. (ii) Hai là, cần ghi nhận thêm sự ưu đãi, hỗ trợ tài chính, quyền và lợi ích hợp pháp cho người mua nhà trong các dự án BĐS xanh. (iii) Ba là, đối với các công trình đã xây dựng, đang được vận hành nhưng chưa đạt tiêu chuẩn xanh, cần có những quy định pháp luật và ưu đãi cho chủ đầu tư trong quá trình chuyển đổi, phù hợp với yêu cầu của Nghị định số 06/2022/NĐ-CP ngày 07/01/2022 quy định về giảm nhẹ phát thải KNK và bảo vệ tầng ô-dôn; theo đó, các tòa nhà thương mại phải giám sát chặt chẽ lượng phát thải KNK của mình.

(iv) Bốn là, riêng đối với các đô thị lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh; để có thể triển khai thực hiện các quy định của pháp luật liên quan đến CTX, BĐS; chính quyền Thành phố cần thực hiệu quả việc phân cấp, phân quyền cho Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân nhằm tăng cường tính tự chủ, tự chịu trách nhiệm trong quản lý nhà nước trên một số lĩnh vực, cụ thể trong lĩnh vực xây dựng; xem việc phát triển CTX, BĐS xanh là một bộ phận không thể tách rời với tăng trưởng xanh, phát triển xanh và tiến trình quy hoạch đô thị, xây dựng đô thị thích ứng với BĐKH.

Kết luận

Với những ưu thế quan trọng như sử dụng tài nguyên hiệu quả, giảm chi phí vận hành, giảm thiểu tác động tới môi trường trong khi vẫn đảm bảo tiện nghi cho người sử dụng, các CTX đã trở thành xu hướng phát triển tất yếu trên Thế giới hiện nay. Mặc dù, quy định của pháp luật liên quan đến phát triển CTX ngày càng được hoàn thiện hơn

nhưng để đáp ứng với yêu cầu của tình hình mới, trong bối cảnh ứng phó với BĐKH và sự thay đổi, bổ sung của các quy định pháp luật trong các Luật có liên quan như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và một số bất cập trong quy định của pháp luật hiện hành về CTX, BĐS xanh... cần thiết có sự bổ sung, sửa đổi nhằm hoàn thiện pháp luật về CTX, nhằm tạo ra một cơ chế hiệu quả, thống nhất, khắc phục được những bất cập, hạn chế và góp phần đạt được những mục tiêu mà Việt Nam đã đề ra./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Báo Điện tử Chính phủ (2024). Những điểm mới quan trọng trong luật đất đai sửa đổi. Truy xuất từ <https://xaydungchinh sach.chinhphu.vn/nhung-diem-moi-quan-trong-trong-luat-dat-dai-sua-doi-119240122073750637.htm>.
- Báo điện tử Đảng Cộng sản Việt Nam (2024). Phát triển bền vững và công trình xanh trong bất động sản. Truy xuất từ <https://dangcongsan.vn/xay-dung-xa-hoi-an-toan-truoc-thien-tai/phot-trien-ben-vung-va-cong-trinh-xanh-trong-bat-dong-san-661136.html>.
- Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng (2015). Phát triển công trình xanh tại Việt Nam và những vấn đề liên quan đến quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng. Truy xuất từ <https://moc.gov.vn/tl/tin-tuc/52113/phot-trien-cong-trinh-xanh-tai-viet-nam--nhung-van-de-lien-quan-den-quy-chuan--tieu-chuan-xay-dung.aspx>.
- Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng (2015). Phát triển công trình xanh tại Việt Nam – Thực trạng và đề xuất. Truy xuất từ <https://moc.gov.vn/tl/tin-tuc/52115/phot-trien-cong-trinh-xanh-o-viet-nam--thuc-trang-va-de-xuat.aspx>.
- Cổng thông tin Hội đồng công trình xanh Việt Nam (2024). Công trình xanh là gì?. Truy xuất từ <https://vgbc.vn/cong-trinh-xanh-la-gi>.
- Congressional Research Service (2021), CSR Report “Green Building Overview and Issues”. Truy xuất từ <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R46719>.
- Congressional Research Service (2021), Green Building Overview and Issues. Truy xuất từ <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R46719>.
- Giải pháp công trình xanh (2023). Thực trạng tài chính xanh cho ngành bất động sản tại Việt Nam. Truy xuất từ <https://congtrinhxanhvn.com/thuc-trang-tai-chinh-xanh-cho-nganh-bat-dong-san-tai-viet-nam.html>
- Hikmat H. Alia,*, Saba F. Al Nsairatb (2008), Developing a green building assessment tool for developing countries– Case of Jordan, Building and Environment 44 (2009) 1053–1064. Truy xuất từ https://www.researchgate.net/profile/Saba-Alnusairat/publication/223911908_Developing_a_green_building_assessment_tool_for_developing_countries_-

_Case_of_Jordan/links/5fbb0f0ea6fdcc6cc65c7b15/Developing-a-green-building-assessment-tool-for-developing-countries-Case-of-Jordan.pdf.

Houselink (2018). Hiểu đúng về công trình xanh. Truy xuất từ <https://vietnamconstruction.vn/vi/hieu-dung-ve-cong-trinh-xanh/>

Sài Gòn Giải phóng (2024), Carbon Credits: Accelerating Green Real Estate Development in Vietnam. Truy xuất từ <https://dttc.sggp.org.vn/carbon-credits-accelerating-green-real-estate-development-in-vietnam-post108533.html>.

Tạp chí điện tử VnEconomy (2023). Thành phố Hồ Chí Minh dẫn đầu cả nước về số công trình xanh. Truy xuất từ <https://vneconomy.vn/thanh-pho-ho-chi-minh-dan-dau-ca-nuoc-ve-so-cong-trinh-xanh.htm>

Trần Linh Huân, Hà Gia Linh (2024), Pháp luật về phát triển dự án bất động sản xanh tại Việt Nam. Truy xuất từ <https://tapchinganhang.gov.vn/phap-luat-ve-phat-trien-du-an-bat-dong-san-xanh-tai-viet-nam.html>.

BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI MUA ĐẤU GIÁ TÀI SẢN THI HÀNH ÁN LÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Vũ Thế Hoài*
Phan Văn Thụy**

TÓM TẮT

Thi hành án dân sự (THADS) là hoạt động đưa bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật ra thi hành trên thực tế. Để tổ chức thi hành có hiệu quả các bản án, quyết định đó, cơ quan THADS phải thực hiện nhiều trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, nhất là việc áp dụng các biện pháp bảo đảm, biện pháp cưỡng chế để thi hành án. Trong các biện pháp cưỡng chế thi hành án thì biện pháp kê biên, xử lý tài sản có vai trò rất quan trọng để bản án, quyết định được thi hành nghiêm chỉnh. Trong đó, tài sản chiếm số lượng lớn mà cơ quan THADS phải xử lý chủ yếu là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bất động sản). Việc xử lý, bán đấu giá thành tài sản là bất động sản góp phần không nhỏ vào việc nâng cao hiệu quả công tác THADS. Bài viết tập trung phân tích thực trạng, đánh giá những vướng mắc, bất cập và gợi mở một số giải pháp nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua đấu giá tài sản là bất động sản trong thi hành án dân sự.

Từ khóa: Bảo vệ quyền lợi của người mua đấu giá tài sản, bất động sản, thi hành án dân sự.

ABSTRACT

Civil enforcement is executing legally effective judgments and decisions in practice. To enforce these judgments and decisions effectively, the civil enforcement agency must follow various procedures prescribed by law, particularly the application of measures to secure and enforce judgments. Among the enforcement measures, the seizure and disposal of assets play a crucial role in ensuring that judgments and decisions are appropriately executed. A significant portion of the assets the civil enforcement agency must manage are land use rights, housing ownership rights, and other assets attached to the land (real estate). The handling and auctioning of real estate assets significantly contribute to improving the effectiveness of civil enforcement. This article analyzes the

* TS. Phó Trưởng Khoa Luật, Trường Đại học Sài Gòn. Email: hoaivt@sgu.edu.vn. SĐT: 0918343686

** ThS. Cục Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh. Email: phanvanthuy01@gmail.com. SĐT: 0939010181

current situation, assesses the challenges and shortcomings, and proposes solutions to protect buyers' rights of auctioned real estate assets in civil enforcement.

Keywords: Protection of the rights of buyers of auctioned assets, real estate, civil enforcement

1. Quy định của pháp luật về THADS liên quan đến bảo vệ quyền lợi của người mua đấu giá tài sản thi hành án là bất động sản

Theo quy định pháp luật về THADS, tài sản là bất động sản đã kê biên được bán đấu giá do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện. Tại khoản 6 Điều 5 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 quy định: “*Người mua được tài sản đấu giá là người trúng đấu giá và ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản*”. Như vậy, người mua tài sản bán đấu giá trong hoạt động THADS chỉ xuất hiện khi tài sản thi hành án được đưa ra bán đấu giá.

Luật THADS hiện hành đã dành riêng Điều 103 để quy định về bảo vệ quyền của người mua tài sản bán đấu giá: (i) Người mua được tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để thi hành án được bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đó. (ii) Trường hợp người mua được tài sản bán đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản bán đấu giá nhưng bản án, quyết định bị kháng nghị, sửa đổi hoặc bị hủy thì cơ quan thi hành án dân sự tiếp tục giao tài sản, kể cả thực hiện việc cưỡng chế thi hành án để giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá, trừ trường hợp kết quả bán đấu giá bị hủy theo quy định của pháp luật hoặc đương sự có thỏa thuận khác.

Luật THADS còn quy định về trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc công nhận và bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng của người mua tài sản đối với tài sản đó, kể cả trong trường hợp không có hoặc không thu hồi được Giấy chứng nhận trước đây thì cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Chính phủ (Điều 106 Luật THADS và Điều 28 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP). Tại khoản 3 Điều 27 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật THADS được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 quy định: “*Trong thời hạn không quá 30 ngày, trường hợp khó khăn, phức tạp thì không quá 60 ngày, kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền, cơ quan thi hành án dân sự phải tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng. Tổ chức bán đấu giá có trách nhiệm phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự trong việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá. Tổ chức, cá nhân cản trở, can thiệp trái pháp luật dẫn đến việc chậm giao tài sản bán đấu giá thành mà gây thiệt hại thì phải bồi thường*”.

Bên cạnh đó, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 cũng quy định về việc bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người mua được tài sản đấu giá ngay tình. Tại khoản 2, khoản 3 Điều 7 quy định: “2. Trường hợp có người thứ ba tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá thì quyền sở hữu vẫn thuộc về người mua được tài sản đấu giá ngay tình.... 3. Trường hợp có bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc sửa đổi một phần hoặc huỷ bỏ toàn bộ các quyết định liên quan đến tài sản bán đấu giá trước khi tài sản được đưa ra đấu giá nhưng trình tự, thủ tục đấu giá tài sản bảo đảm tuân theo quy định của Luật này thì tài sản đó vẫn thuộc quyền sở hữu của người mua được tài sản đấu giá ngay tình, trừ trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị huỷ theo quy định tại Điều 72 của Luật này”.

Như vậy, mặc dù pháp luật về THADS đã có các quy định để bảo vệ quyền của người mua được tài sản đấu giá trong hoạt động THADS, nhưng trên thực tế, vẫn còn trường hợp người mua tài sản đấu giá mặc dù đã nộp đủ tiền mua tài sản nhưng chưa nhận được tài sản hoặc đã nhận được tài sản nhưng vẫn không thực hiện được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản. Từ đó, tạo nên tâm lý e ngại trong việc tham gia và mua đấu giá tài sản thi hành án, đặc biệt là bất động sản.

2. Thực tiễn bảo vệ quyền lợi của người mua đấu giá tài sản thi hành án là bất động sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Thành phố Hồ Chí Minh là địa bàn kinh tế trọng điểm, chiến lược của Việt Nam. Chính vì vậy, các cơ quan THADS tại TP. Hồ Chí Minh luôn đứng đầu cả nước về tổng số vụ việc và giá trị tài sản phải thụ lý, số lượng vụ việc có bán đấu giá tài sản thi hành án. Kết quả bán đấu giá tài sản thi hành án tại các cơ quan THADS TP. Hồ Chí Minh:

* Năm 2022:

- Về kết quả bán đấu giá thành: Tổng số việc bán đấu giá thành là 122 việc, tương ứng với số tiền 1.468.826.317.000 đồng. Kết quả: đã giao tài sản cho người mua trúng đấu giá là 86 việc (chiếm 70,49% về việc trên tổng số việc bán đấu giá thành) với số tiền 1.080.784.713.000 đồng (chiếm 73,58 % về tiền trên tổng số tiền bán đấu giá thành); chưa giao tài sản: 36 việc (chiếm 29,51 % về việc trên tổng số việc bán đấu giá thành), tương ứng 388.041.604.000 đồng (chiếm 26,42% về tiền trên tổng số tiền bán đấu giá thành); huỷ kết quả bán đấu giá: 0 vụ việc (Cục Thi hành án Dân sự TP. HCM, 2022).

* Năm 2023:

- Về kết quả bán đấu giá thành: Tổng số việc bán đấu giá thành là 116 việc, tương ứng với 1.793.697.182. 000 đồng. Kết quả: đã giao tài sản cho người mua trúng đấu giá: 81 việc, tương ứng 1.447.908.480 nghìn đồng, chiếm 69,83% về việc, 80,72% về tiền; chưa giao tài sản: 33 việc, tương ứng 340.146.342 nghìn đồng, chiếm 28,45% về việc,

18,96% về tiền; hủy kết quả bán đấu giá: 02 vụ việc (Cục Thi hành án Dân sự TP. HCM, 2023).

* Trong 06 tháng năm 2024:

- Về kết quả bán đấu giá thành: Tổng số việc bán đấu giá thành là 90 việc, tương ứng với 848.853.769.000 đồng. Kết quả: đã giao tài sản cho người mua trúng đấu giá: 57 việc, tương ứng 480.756.266.000 đồng, chiếm 63,33% về việc, 26,64% về tiền; chưa giao tài sản: 31 việc, tương ứng 365.960.303.000 đồng, chiếm 34,44% về việc, 43,11% về tiền; hủy kết quả bán đấu giá: 02 vụ việc (Cục Thi hành án Dân sự TP. HCM, 2024).

Theo thống kê của Cục Thi hành án Dân sự TP. HCM, kết quả giao tài sản đấu giá thành cho người mua được tài sản thi hành án hàng năm vào khoảng 70% cho thấy quyền lợi của người mua được tài sản đấu giá về cơ bản được bảo vệ, tạo niềm tin cho những khách hàng quan tâm đến việc đăng ký mua đấu giá tài sản thi hành án. Tuy nhiên, với những tài sản bán đấu giá thành nhưng chưa giao được tài sản (chiếm khoảng 30%) cho thấy quyền lợi của người mua được tài sản thi hành án qua đấu giá chưa được bảo vệ tuyệt đối theo quy định như đã phân tích tại mục 1 ở phần trên (Cục Thi hành án Dân sự TP. HCM, 2024).

Sau đây là một số vụ việc điển hình mà cơ quan Thi hành án không giao được tài sản cho người mua được tài sản tại TP. Hồ Chí Minh:

(i) Vụ việc thứ nhất: Không giao được tài sản cho người được thi hành án do người phải thi hành án chống đối quyết liệt:

Nội dung Bản án: Ông Nguyễn Văn N và bà Hồ Văn T phải trả cho Ngân hàng TMCP Q theo các Hợp đồng tín dụng tính đến ngày 04/3/2013 với tổng số tiền 829.863.961 đồng, thời hạn thanh toán hạn cuối cùng đến hết ngày 04/4/2013. Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Đến hết ngày 04/4/2013 mà ông Nguyễn Văn N và bà Hồ Văn T không thanh toán số nợ trên thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất tọa lạc tại số 850 LTK, phường V, quận S thuộc quyền sở hữu của Nguyễn Văn N và bà Hồ Văn T theo hợp đồng thế chấp tài sản...

Quá trình tổ chức thi hành án, ông N bà T không có khả năng trả nợ Ngân hàng, ông N bà T yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên, xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng cũng đồng ý kê biên, xử lý tài sản để thi hành án. Qua kết quả xác minh được biết thì nhà đất số 850 LTK trước đây là của ông L chủ sở hữu, ông L đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông N và bà T nhưng thực chất là hợp đồng vay mượn tiền. Căn nhà số 850 LTK, phường V, quận S vẫn do ông L quản lý sử dụng. Quá trình tổ chức thi hành án tiếp theo, qua nhiều lần giảm giá, ngày 23/6/2016, tài sản được bán đấu giá

thành với giá là 1.200.000.000 và người mua trúng đấu giá là bà Đỗ Thị M. Đồng thời, ngày 20/7/2016, bà Đỗ Thị M nộp đủ tiền mua tài sản.

Sau khi biết căn nhà của mình đã được bán đấu giá thành, ông L liên tục có đơn thư khiếu nại, tố cáo gửi các cơ quan không đồng ý giao nhà với lý do ông L không bán nhà cho ông N và bà T mà giữa các bên chỉ là hợp đồng vay mượn tiền, khi giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa ông N, bà T với Ngân hàng, Toà án đã không đưa ông L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan mặc dù ông L lại là người đang trực tiếp quản lý tài sản. Do đó, việc tổ chức cưỡng chế thi hành án để giao nhà cho người mua được tài sản đấu giá chưa thể thực hiện do không được sự đồng thuận, ủng hộ của chính quyền địa phương (Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh, 2019).

(ii) Vụ việc thứ hai: Không giao được tài sản do vi phạm trong quá trình tổ chức thi hành án:

Nội dung Bản án: Ông Lê A có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần B số tiền 6.444.555.000đ. Ông Trần B có trách nhiệm giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà số 206 NVT, Phường C, Quận D cho ông Lê A.

Quá trình tổ chức thi hành án, ông Lê A không tự nguyện thi hành án nên Chấp hành viên đã tổ chức kê biên, phát mãi nhà đất số 206 NVT, Phường C, Quận D với giá trị là 5.500.000.000 đồng (người mua được tài sản là ông Trần Văn E). Sau khi ông Trần Văn E nộp đủ tiền mua tài sản, ông E đã cập nhập sang tên sở hữu và đăng bộ chuyển quyền đối với tài sản trên.

Ngày 15/6/2020, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định số XX/QĐ-THADS để giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá. Đồng thời, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nhân dân Quận D để kiểm sát trước khi thực hiện việc cưỡng chế. Ngày 25/6/2020, Viện kiểm sát nhân dân Quận D không thống nhất về việc cưỡng chế giao tài sản cho người mua được tài sản và có kiến nghị số XYZ/KN-VKSQ về các vi phạm như sau:

- Vi phạm nghiêm yết về việc tổ chức đấu giá tài sản;
- Vi phạm quy trình thẩm định giá, đấu giá tài sản thi hành án dân sự;
- Vi phạm thông báo tổ chức cưỡng chế thi hành án.

Do có những vi phạm trên nên cơ quan Thi hành án dân sự đã không thể thực hiện việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá. Cơ quan Thi hành án phải thỏa thuận với người mua được tài sản đấu giá hủy kết quả bán đấu giá và tổ chức lại việc kê biên, xử lý tài sản đấu giá (Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, TP. Hồ Chí Minh, 2021).

Qua thực tiễn tại TP. Hồ Chí Minh, có nhiều nguyên nhân dẫn đến việc người mua không mặn mà với tài sản thực hiện thi hành án; trong đó, nguyên nhân chủ yếu là việc chậm giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá. Mặc dù theo quy định, trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày người mua nộp đủ tiền mua tài sản, trường hợp khó khăn, phức tạp thì không quá 60 ngày (khoản 3 Điều 27 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP đã được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 33/2020/NĐ-CP), cơ quan THADS phải tổ chức giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá. Tuy nhiên, trên thực tế, việc tổ chức giao tài sản thường kéo dài hơn so với quy định. Có trường hợp, đã 2 - 3 năm kể từ ngày nộp đủ tiền mua tài sản nhưng người mua tài sản vẫn chưa nhận được tài sản, không được quản lý, sử dụng và khai thác tài sản, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của mình. Thậm chí, có trường hợp, tiền mua tài sản là do vay mượn, việc cơ quan THADS chậm giao tài sản dẫn đến người mua tài sản không khai thác được lợi ích từ tài sản của mình nhưng vẫn phải gồng mình để trả khoản tiền vay mượn.

Việc cơ quan THADS chậm giao tài sản cho người mua xuất phát từ việc chống đối quyết liệt của người phải thi hành án, người đang thực tế quản lý, sử dụng tài sản không tự nguyện giao tài sản, dẫn đến việc cơ quan THADS phải cưỡng chế. Tuy nhiên, để cưỡng chế giao tài sản thành cho người mua tài sản còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố khách quan khác. Tùy thuộc vào đặc điểm, thái độ của người phải thi hành án, Chấp hành viên xây dựng kế hoạch cưỡng chế, phối hợp với lực lượng Công an để lên kế hoạch bảo vệ cưỡng chế; phối hợp với chính quyền địa phương, đoàn thể vận động, thuyết phục người phải thi hành án tự nguyện giao tài sản; báo cáo, xin ý kiến Ban Chỉ đạo THADS trong trường hợp việc cưỡng chế có ảnh hưởng đến tình hình an ninh, chính trị địa phương... Cũng có trường hợp người phải thi hành án chống đối, gửi đơn thư khiếu nại, tố cáo đến các cơ quan, ban ngành từ Trung ương đến chính quyền địa phương, mặc dù đã được giải quyết nhưng người phải thi hành án tiếp tục lợi dụng việc gửi đơn thư để kéo dài việc thi hành án, kéo dài thời gian giao tài sản cho người mua tài sản.

Một nguyên nhân nữa cũng khiến người mua không mặn mà với tài sản thi hành án là việc người mua không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản mua đấu giá thành, dẫn đến phải huỷ hợp đồng mua bán tài sản. Đây là nguyên nhân xuất phát từ tính pháp lý của tài sản. Theo quy định của pháp luật về THADS, trước khi tiến hành kê biên, xử lý tài sản, nhất là đối với tài sản là bất động sản, Chấp hành viên có trách nhiệm tiến hành xác minh (Điều 89 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Nội dung xác minh liên quan đến tài sản là bất động sản bắt đầu từ việc tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ai; hình thức sở hữu (sở hữu chung hay sở hữu riêng); đã được cấp giấy chứng nhận hay chưa, có thuộc trường hợp được cấp giấy hay không; có bị thế chấp, bảo lãnh hay không; tài sản có thể phân chia hay không; vị trí, diện tích, ai là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng; theo hình thức nào (cho thuê, ở nhờ...);

có được phép chuyển nhượng hay không; thông tin về quy hoạch... Mặc dù trước khi đưa tài sản ra bán đấu giá, Chấp hành viên đã tiến hành xác minh cụ thể về tài sản, nhưng trên thực tế, vẫn còn một số khó khăn, vướng mắc dẫn đến cá nhân, tổ chức không thể đăng ký việc chuyển nhượng hoặc thời gian thực hiện việc đăng ký rất dài làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người mua được tài sản đấu giá.

Ngoài ra những nguyên nhân trên thì việc vi phạm về trình tự, thủ tục trong tổ chức thi hành án, trong bán đấu giá tài sản hoặc Bản án, quyết định của Tòa án bị hủy cũng dẫn đến phải hủy kết quả bán đấu giá tài sản do không giao được tài sản.

3. Một số giải pháp nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua đấu giá tài sản thi hành án là bất động sản

Xuất phát từ những khó khăn, vướng mắc trong việc tổ chức thực hiện bán đấu giá tài sản thi hành án, nhằm nâng cao hiệu quả công tác THADS cũng như bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người mua tài sản trong hoạt động THADS, nhóm tác giả đề xuất một số giải pháp sau đây:

- *Thứ nhất*, Công tác xác minh tài sản trước khi kê biên, xử lý tài sản là một trong bước hết sức quan trọng. Do đó, Chấp hành viên cần phải thực hiện xác minh đầy đủ, rõ ràng, cụ thể; trong đó, đặc biệt xác minh, làm rõ các nội dung ảnh hưởng đến người mua tài sản sau này như: Tài sản có được chuyển nhượng, được cấp giấy chứng nhận theo quy định hay không? Hiện trạng tài sản thực tế so với Giấy chứng nhận có thay đổi hay không (diện tích tăng lên hay giảm xuống, nguyên nhân...). Từ đó, thông báo công khai để người đăng ký mua được biết để quyết định việc đăng ký mua hay không; tránh trường hợp người mua tài sản không thực hiện được thủ tục đăng ký quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản.

Trước khi ký hợp đồng với tổ chức đấu giá tài sản, cơ quan THADS cần làm việc với cơ quan thuế có thẩm quyền để xác định tài sản bán đấu giá phải chịu các loại thuế gì, trách nhiệm nộp thuế thuộc về ai, trên cơ sở đó xác định rõ các loại thuế phải nộp và trách nhiệm nộp thuế để thông báo công khai cho người đăng ký mua tài sản biết. Đồng thời, nêu rõ về khả năng người phải thi hành (hoặc người có tài sản bảo đảm) không có điều kiện nộp các khoản thuế, phí liên quan đến việc chuyển nhượng mà theo quy định của pháp luật thì người đó phải nộp để người có nhu cầu mua tài sản biết và cân nhắc việc thỏa thuận nộp thay khoản thuế, phí khi mua được tài sản.

- *Thứ hai*, Tiếp tục duy trì, phát huy mối quan hệ phối hợp chặt chẽ với các cơ quan, ban ngành có liên quan, đặc biệt là mối quan hệ phối hợp với cơ quan đăng ký đất đai trong việc xác minh, cung cấp thông tin về tình trạng tài sản bất động sản và cơ quan Công an trong việc phối hợp cưỡng chế thi hành án.

- *Thứ ba*, Nhiều trường hợp, người phải thi hành án lợi dụng khiếu nại, tố cáo để trì hoãn việc thi hành án hoặc lợi dụng việc khiếu nại, tố cáo để làm giảm uy tín của Chấp hành viên. Song, pháp luật hiện nay vẫn chưa quy định các chế tài tương ứng để ràng buộc trách nhiệm của công dân trong trường hợp người khiếu nại cố tình khiếu nại sai, nội dung khiếu nại không có cơ sở nên chưa hạn chế được tình trạng khiếu nại tràn lan, vượt cấp; có nhiều trường hợp cơ quan thi hành án đã giải quyết khiếu nại, tố cáo nhưng vẫn tiếp tục gửi nhiều đơn đến các cấp, các ngành, các cơ quan báo chí. Do đó, kiến nghị cần quy định cụ thể, rõ ràng trách nhiệm, biện pháp chế tài, xử lý đối với trường hợp cố tình không chấp hành án, khiếu nại sai, tố cáo sai để tránh trường hợp người phải thi hành án lợi dụng khiếu nại, tố cáo để kéo dài, trì hoãn việc giao tài sản, ảnh hưởng quyền lợi của người mua tài sản.

- *Thứ tư*, Tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật cho người dân về công tác THADS, giúp người dân có cái nhìn đúng đắn về công tác này, hạn chế tình trạng một số báo chí phản ánh không đúng sự thật khách quan về công tác THADS, nhất là công tác bán đấu giá tài sản thi hành án, gây tâm lý hoang mang, lo lắng, e ngại cho người tham gia mua tài sản thông qua đấu giá, ảnh hưởng không nhỏ đến hiệu quả công tác THADS.

- *Cuối cùng*, Cần tiếp tục nâng cao chất lượng xét xử của Tòa án nhân dân, đảm bảo tính khả thi của các bản án, quyết định có thể thi hành được trên thực tế để các Bản án, quyết định không bị hủy qua các thủ tục tố tụng giám đốc thẩm, tái thẩm. Từ đó, góp phần đảm bảo việc tổ chức thi hành án của Chấp hành viên, việc tổ chức bán đấu giá của Đấu giá viên phải tuân thủ đúng quy định pháp luật để kết quả bán đấu giá không bị hủy do vi phạm của Thẩm phán, Chấp hành viên, Đấu giá viên trong quá trình tổ chức thi hành các bản án, quyết định của Tòa án trong thực tiễn./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, TP. Hồ Chí Minh (2021), *Báo cáo công tác Thi hành án dân sự*.

Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh (2019), *Báo cáo công tác Thi hành án dân sự*.

Chính phủ (2015), Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật THADS được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020.

Cục Thi hành án dân sự TP. HCM (2022), *Báo cáo kết quả bán đấu giá tài sản thi hành án tại các cơ quan THADS TP. Hồ Chí Minh*.

Cục Thi hành án dân sự TP. HCM (2023), *Báo cáo kết quả bán đấu giá tài sản thi hành án tại các cơ quan THADS TP. Hồ Chí Minh*.

Cục Thi hành án dân sự TP. HCM (2024), *Báo cáo kết quả bán đấu giá tài sản thi hành án tại các cơ quan THADS TP. Hồ Chí Minh.*

Quốc hội (2008), Luật Thi hành án dân sự số 26/2008/QH12, được sửa đổi, bổ sung bởi: Luật số 64/2014/QH13).

Quốc hội (2014), Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 (được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15).

Quốc hội (2018), Luật Cạnh tranh số 23/2018/QH14.

Quốc hội (2020), Luật số 67/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012.

PHẦN 4

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, CHẾ TÀI PHÁP LUẬT, THI HÀNH ÁN LIÊN QUAN ĐẾN HỢP ĐỒNG MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN

BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN KHI HỢP ĐỒNG MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN VÔ HIỆU TỪ THỰC TIỄN TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Phạm Văn Tuyên*

Tô Quang Minh**

TÓM TẮT

Thời gian giải quyết tranh chấp hiệu lực hợp đồng mua bán bất động sản tại địa bàn TP. Hồ Chí Minh thường kéo dài nhiều năm. Nhiều bản án cấp sơ thẩm và phúc thẩm có nhận thức áp dụng pháp luật và đánh giá chứng cứ sai lầm, không phù hợp đã bị Tòa án có thẩm quyền xét xử giám đốc thẩm huỷ án. Bài viết hướng tới khai thác khía cạnh ứng dụng thực tiễn và có ý nghĩa tham khảo cho việc giải quyết vụ việc tương tự. Ngoài phân tích lý thuyết cơ bản, tác giả đã tuyển chọn một số bản án có tính chuyên môn mẫu mực, tư duy chính xác nhằm giải quyết hiệu quả vấn đề liên quan tới quyền lợi người mua bất động sản theo hợp đồng mua bán vô hiệu tại TP. Hồ Chí Minh.

Từ khóa: vô hiệu, nhận định, hợp lý, giải pháp

ABSTRACT

Resolving disputes over the validity of real estate purchase contracts in Ho Chi Minh City often takes years. Many first-instance and appellate judgments involve flawed methods for applying the law and determining property values, leading to unsuitable and inaccurate decisions by judges. To make the study practical, convincing, and useful for future reference, the authors demonstrate it by combining theoretical analysis with practical examples. The authors select several case studies in Ho Chi Minh City that demonstrate expertise, strong arguments, accurate thinking, and efforts to address issues related to buyers' rights under invalid sales contracts.

Keywords: void agreement, identify, reasonable, solution

1. Sự cần thiết bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản khi hợp đồng mua bán vô hiệu

Thực tiễn hiện nay bên bán nhà đất, đặc biệt là các chủ đầu tư thường là bên mạnh thế đưa ra các hợp đồng chứa điều kiện gây bất lợi, rủi ro cho bên mua nhà đất (Vũ, 2024).

* ThS. Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. Email: tuyenluatnganhang@gmail.com. SĐT: 0943709198.

** Bộ Ngoại Giao. Email: tqminh.hlu@gmail.com. SĐT: 0985249840.

Hợp đồng là hành vi pháp lý nên muốn có hiệu lực thì hành vi pháp lý đó phải hợp pháp và hành vi bất hợp pháp không làm phát sinh hậu quả pháp lý của chủ thể thực hiện hành vi đó. Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định điều kiện có hiệu lực của hợp đồng là không “vi phạm điều cấm của pháp luật” (Điều 117), trong khi tại Điều 10 Bộ luật này sử dụng từ ngữ “trái pháp luật” đối với giới hạn quyền dân sự. Tại Điều 102, 133 và 158 Luật Đất đai năm 2024, Điều 3 và Điều 127 Luật Nhà ở năm 2023 cũng sử dụng từ ngữ “trái pháp luật”. Về mặt học thuật có thể chỉ ra sự khác biệt nội hàm khái niệm “trái pháp luật” và “vi phạm điều cấm của pháp luật” nhưng không có cơ sở suy đoán luật thực định. Việc Bộ luật Dân sự quy định không nhất quán như vậy dẫn tới nguyên tắc tự do giao kết hợp đồng đến nguyên tắc công bằng khó bảo đảm trong quan hệ hợp đồng mua bán bất động sản (Phạm, 2006). Để bảo đảm tính rõ ràng và khả thi của pháp luật, có thể sử dụng thuật ngữ “không vi phạm qui định bắt buộc” thay cho những từ ngữ “trái pháp luật”, “vi phạm điều cấm của pháp luật” (Bùi, 2014).

Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh hậu quả mà các bên mong muốn đạt được khi tham gia xác lập, trừ trường hợp ngay từ đầu các bên đã không mong muốn phát sinh hậu quả pháp lý theo hình thức hợp đồng. Hợp đồng mua bán bất động sản vô hiệu bị coi như chưa từng có từ quá khứ tới tương lai, không thể phát sinh hiệu lực pháp lý, các quyền và nghĩa vụ mà các bên mong muốn đạt được cũng không thể phát sinh, thay đổi, chấm dứt. Việc ký hợp đồng mua bán bất động sản phát sinh các chi phí lớn, thời gian kéo dài, gắn với những cơ hội có bên mua nhưng khi mục đích giao kết hợp đồng mua bán không đạt được do hợp đồng mua bán vô hiệu sẽ tác động tiêu cực tới quyền lợi của người mua bất động sản, nếu quy định của pháp luật không phù hợp thì khó có cơ hội để quyền lợi của người mua được kịp thời đặt vào vị trí đúng. Điều đó đặt ra yêu cầu đánh giá, nghiên cứu hoàn thiện những hạn chế của pháp luật thực định để kiến nghị giải pháp bảo vệ quyền lợi chính đáng của người mua bất động sản khi hợp đồng mua bán bất động sản vô hiệu, hạn chế tối đa sự vô hiệu hợp đồng.

Thực tiễn tại TP. Hồ Chí Minh thông qua các bản án sẽ được đề cập và phân tích ở phần tiếp theo chỉ ra hiện tượng bất động sản đem mua bán nhưng người đem bán mua tài sản thông qua hợp đồng mua bán bị vô hiệu, người mua tiếp tục bán cho người mua tiếp theo; hợp đồng mua bán lập giả tạo bằng hợp đồng uỷ quyền, chuyển nhượng không để hướng tới khắc phục sai sót của các bên trước đây... Người mua bất động sản căn cứ việc bên bán bất động sản đã được đăng ký sở hữu tài sản trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để xác lập giao dịch nên không biết sự vô hiệu của giao dịch mua bán bất động sản liền trước. Quy định hậu quả của hợp đồng mua bán bất động sản vô hiệu tại Bộ luật Dân sự năm 2015 nặng tính lý thuyết, khi áp dụng vào vụ việc thực tế bộc lộ bất cập không bảo vệ quyền lợi chính đáng của người mua bất động sản. Do đó, cần nghiên cứu, đề xuất giải pháp hoàn thiện thể chế pháp lý bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản theo hợp đồng vô hiệu.

2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn Tòa án giải quyết nội dung bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản khi hợp đồng mua bán vô hiệu

2.1. Thực trạng pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản khi hợp đồng mua bán vô hiệu

2.1.1. Thực trạng pháp luật về hậu quả pháp lý hợp đồng mua bán bất động sản vô hiệu

Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định 08 trường hợp hợp đồng dân sự vô hiệu tương ứng các Điều từ Điều 123 đến Điều 129 và Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 gồm: (i) vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội; (ii) vô hiệu do giả tạo; (iii) vô hiệu do người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự xác lập, thực hiện; (iv) vô hiệu do bị nhầm lẫn; (v) vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép; (vi) vô hiệu do người xác lập không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; (vii) vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức; (viii) vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

Bộ luật Dân sự năm 2015 thiếu vắng điều khoản quy định cụ thể về phân loại giao dịch dân sự vô hiệu dẫn tới nhận thức về phân loại hợp đồng mua bán bất động sản vô hiệu phản ánh chủ quan qua nhận thức của mỗi chủ thể, không có cơ sở thống nhất tư duy phân loại hợp đồng mua bán bất động sản vô hiệu. Thông qua các quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2015, về mặt khoa học pháp lý có thể phân loại hợp đồng mua bán bất động sản vô hiệu theo tính chất và phạm vi. Theo tính chất, có thể phân chia hợp đồng mua bán bất động sản vô hiệu thành hợp đồng vô hiệu tuyệt đối (hợp đồng vi phạm những quy tắc pháp lý có mục đích bảo vệ quyền và lợi ích chung của cộng đồng) và hợp đồng vô hiệu tương đối (hợp đồng vi phạm quy tắc pháp lý có mục đích bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của một chủ thể xác định). Theo phạm vi vô hiệu, có thể chia giao dịch vô hiệu thành vô hiệu toàn bộ hay vô hiệu từng phần. Tuy là vấn đề lý thuyết cơ bản nhưng phân loại hợp đồng vô hiệu tác động đặc biệt lớn tới thủ tục giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng mua bán bất động sản vô hiệu. Nếu tranh chấp hợp đồng vô hiệu tuyệt đối thì pháp luật không cho phép hoà giải, các bên tranh chấp hợp đồng mua bán bất động sản không có cơ hội thoả thuận giải quyết tranh chấp tại Toà án do Điều 206 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 19 Luật Hoà giải tại Toà án năm 2020 không cho phép hoà giải đối với những vụ án phát sinh từ giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của luật hoặc trái đạo đức xã hội.

Các Luật về bất động sản gồm Luật Nhà ở năm 2023, Kinh doanh bất động sản của Việt Nam năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 không có quy định thêm cơ chế giải quyết quyền của người mua bất động sản theo hợp đồng vô hiệu, ngoại trừ Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023 quy định trường hợp bán, cho thuê mua nhà ở xã hội vi phạm quy định của

Luật này về đối tượng hoặc điều kiện mua, thuê mua nhà ở xã hội thì hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở vô hiệu và bên mua, thuê mua phải bàn giao lại nhà ở cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đơn vị quản lý nhà ở xã hội; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở đó.

Từ các trường hợp hợp đồng vô hiệu, Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu để giải quyết quyền lợi của các bên tại Điều 131 kế thừa và sửa đổi nội dung Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 trước đây, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 kế thừa Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995. Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu cho phép bên ngay tình không phải trả lại hoa lợi, lợi tức: (i) hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả; (ii) Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó; (iii) Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Khái quát lại, hợp đồng bị Tòa án tuyên vô hiệu sẽ dẫn tới hậu quả pháp lý đưa các bên trở về trạng thái, vị trí ban đầu như chưa từng giao kết hợp đồng; truy cứu trách nhiệm bồi thường của bên có lỗi; tài sản hoặc thu nhập bất chính là đối tượng hợp đồng bị tuyên vô hiệu trong vụ án hình sự sẽ bị xung vào công quỹ nhà nước theo quy định của pháp luật từng thời kỳ. Ví dụ: các đối tượng đồng lõa góp tiền tham ô được từ cơ quan cho một đối tượng đứng ra căn nhà gắn liền với đất để tổ chức đánh bạc, sử dụng trái phép chất ma túy thì nhà đất được mua bán có căn cứ bị thu hồi theo Điều 47 Bộ luật Hình sự năm 2015 sửa đổi năm 2017. Bộ luật Dân sự Việt Nam có xu hướng dần sửa đổi theo hướng giảm bớt rủi ro cho người mua bất động sản theo hợp đồng mua bán bất động sản vô hiệu để phù hợp với thực tiễn, bãi bỏ nội dung tịch thu tài sản, hoa lợi và lợi tức có tính không rõ ràng và việc tịch thu tài sản không phù hợp chức năng điều chỉnh của Bộ luật Dân sự là luật tư.

2.1.2. Thực trạng pháp luật về cơ chế bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản là thứ ba ngay tình trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán bất động sản

Bộ luật Dân sự Việt Nam qua các thời kỳ ngoài quy định cơ chế vô hiệu hóa hợp đồng thì đã ghi nhận chính sách hiệu lực hóa hợp đồng có khiếm khuyết pháp lý để bảo vệ người thứ ba ngay tình, đây là cơ chế hữu hiệu bảo vệ lợi ích của người mua bất động sản nhưng cơ sở pháp lý không bảo đảm không do lỗi của họ. Chính sách bảo vệ người thứ ba ngay tình phù hợp với hiện trạng phức tạp của xã hội, bảo đảm sự ổn định của các hành vi pháp lý và khích lệ sự ngay thẳng trong xã hội. Phạm vi quyền, lợi ích của người thứ ba ngay tình được pháp luật ngày càng mở rộng một cách hợp tình hợp lý.

Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 đã bổ sung chính sách mới bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu như sau: “*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu. Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa. Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại*”.

Phân tích Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 trong tình huống hợp đồng mua bán bất động sản vô hiệu cho thấy có hai vấn đề cần chỉ ra: *Một là*, Bộ luật Dân sự năm 2015 lần đầu ghi nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán bất động sản để bảo vệ người mua ngay tình trong tình huống người mua dựa theo tài liệu chứng minh người bán đã đăng ký quyền sở hữu (thể hiện thông qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và hữu tài sản khác gắn liền với đất) có nguồn gốc từ hợp đồng mua bất động sản từ người khác để tin rằng người bán là chủ sở hữu và giao kết hợp đồng mua bán thì cho dù sau này Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán giữa người bán và người bán cho người bán thì hợp đồng mua bán bất động sản giữa người bán và người mua vẫn có hiệu lực; *Hai là*, Bộ luật Dân sự năm 2015 thiếu vắng quy định điều chỉnh trường hợp chủ sở hữu ban đầu không giao dịch bán bất động sản mà có người đóng giả chủ sở hữu tài sản đi bán tài sản sau đó tài sản trở thành đối tượng mua bán của những người mua tiếp theo thì hợp đồng mua bán giữa người mua cuối cùng và người bán liền trước có vô hiệu không. Đây là vấn đề đặc biệt lớn và khá phổ biến do các đối tượng lừa đảo dễ thực hiện, gây tổn thất nghiêm trọng cho người mua, ngân hàng cho người mua vay tiền mua tài sản khi người bán bất động sản liền trước mất khả năng hoàn trả.

2.2. Thực trạng Tòa án giải quyết quyền lợi của người mua bất động sản khi hợp đồng mua bán vô hiệu

2.2.1. Trường hợp chủ sở hữu ban đầu không giao dịch bán bất động sản mà có người đóng giả chủ sở hữu tài sản đi bán tài sản sau đó tài sản trở thành đối tượng mua bán của những người mua tiếp theo

Theo bản án hình sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật số 404/2024/HS-ST ngày 29/5/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh: Vợ chồng ông Nguyễn

Dũng và bà Nguyễn Thị Hiệp là chủ sở hữu nhà đất tại thửa 509 từ bản đồ 5 khu phố 1, phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00208 do Ủy ban nhân Quận 12 cấp ngày 22/3/2010 (GCNQSDĐ) không bán nhà đất nhưng bị nhóm người lừa đảo sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Hiệp đưa để vay nợ rồi gian dụng người đóng giả ông Dũng và bà Hiệp ký hợp đồng uỷ quyền cho kẻ gian được ký hợp đồng mua bán nhà đất thửa 509 nêu trên. Sau đó, người mua tiếp tục bán nhà đất cho người khác (nhà đất trở thành đối tượng mua bán chuyển tiếp nhiều lần).

Toà án đã căn cứ điểm a khoản 4 Điều 139 Bộ luật Dân sự năm 1999 sửa đổi bổ sung năm 2009; điểm s khoản 1, khoản 2 Điều 51 Bộ luật Hình sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2017; căn cứ Điều 48 Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi năm 2017; căn cứ các Điều 584, 585, 589 Bộ luật Dân sự năm 2015, Toà án buộc bị cáo đóng giả chủ sở hữu tài sản ngoài bị phạt tù thì phải chịu trách nhiệm dân sự, bồi thường cho người mua nhà thứ nhất, người mua nhà thứ nhất bồi thường cho người mua nhà thứ hai. Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp bằng bất động sản là đối tượng của hợp đồng mua bán bất động sản vô hiệu. Toà án không xử lý trách nhiệm bồi thường của Văn phòng công chứng mà chỉ kiến nghị Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh xử lý theo thẩm quyền đối với Văn phòng Công chứng Hội nhập, Văn phòng Công chứng Châu Á và Văn phòng Công chứng Tân Bình (nay là Văn phòng Công chứng Đỗ Trí Tín) về những sai sót khi thực hiện công chứng đối với các hợp đồng liên quan.

Trong vụ án trên, Hợp đồng mua bán bất động sản lần thứ hai vẫn bị Toà án tuyên vô hiệu mặc dù người mua cuối cùng căn cứ vào thông tin người bán đã đăng ký sở hữu tại GCNQSDĐ. Toà án lập luận rằng chủ sở hữu tài sản ban đầu không ký giấy tờ giao dịch nên cho dù tài sản bị kẻ gian đóng giả chủ sở hữu bán tài sản cho người mua, người mua bán lại tài sản nhà đất cho người khác thì cho dù người mua cuối cùng ngay tình vẫn bị tuyên vô hiệu hợp đồng. Với tư duy xét xử của Toà án như vậy, quy định bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 không không đi vào cuộc sống, rủi ro chuyển cho người mua cuối cùng trong tình huống này. Luật công chứng năm 2014 quy định chưa rõ trách nhiệm của Văn phòng công chứng khi hợp đồng công chứng vô hiệu nên thực tiễn Toà án chưa giải quyết ghi nhận trách nhiệm bồi thường của Văn phòng công chứng đối với Hợp đồng công chứng vô hiệu là thiếu sót. Toà án tuyên người mua nhà cuối cùng chỉ được quyền đòi tiền từ người bán liền trước dẫn tới trường hợp người bán nhà liền trước không có khả năng hoàn trả thì người mua cuối cùng chịu tổn thất, không được truy đòi đối tượng có hành vi làm giả hồ sơ. Bất cập này thể hiện Bộ luật Dân sự năm 2015 chưa đặt ra và xem xét đầy đủ vấn đề bảo vệ bên yếu thế trong hợp đồng như pháp luật các nước và khoa học pháp lý Thế giới ngày nay (Phạm, 2006).

2.2.2. *Thực trạng giải quyết quyền lợi của người mua bất động sản theo hợp đồng vô hiệu trong vụ án dân sự qua vụ án điển hình*

2.2.2.1. *Vụ việc bảo vệ quyền lợi của người mua tài sản bảo đảm của người mua bất động sản theo hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá vi phạm điều kiện có hiệu lực về hình thức hợp đồng*

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2021/DS-ST ngày 18/5/2021 của Tòa án nhân dân Quận 1, TP. Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, ngày 08/12/2020, ông Vũ Hoàng Cương nộp đơn khởi kiện ông Lâm Trúc Nhỏ với lý do hợp đồng mua bán tài sản đấu giá không công chứng nên bị cơ quan đăng ký đất đai từ chối đăng ký sang tên cho bên mua là ông Vũ Hoàng Cương.

Toà án căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015: “*giao dịch đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Toà án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”. Toà án lập luận hợp đồng bán đấu giá khu đất trên là đúng với ý chí của các chủ sở hữu tài sản, phù hợp với quy định của pháp luật; Hợp đồng mua bán tài sản tuy không được công chứng, chứng thực nhưng là giao dịch dân sự được các chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự tự nguyện xác lập; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; tài sản bán đấu giá có giấy tờ hợp lệ các bên tham gia hợp đồng đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến thống nhất của các đương sự trong vụ án, công nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Toà án tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Cương có quyền căn cứ bản án liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tài sản trúng đấu giá.

Như vậy, dù hình thức hợp đồng mua bán nhà đất trái pháp luật do không công chứng nhưng Toà án vẫn công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, tôn trọng ý chí của các bên, phù hợp thông lệ quốc tế. Để tháo gỡ khó khăn của đương sự trong thủ tục hành chính về đăng ký đất đai, Toà án linh động khi tuyên án cho phép ông Vũ Hoàng Cương có quyền căn cứ bản án này liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với lô đất trên theo quy định của pháp luật khi pháp luật không quy định về nội dung này để tháo gỡ vướng mắc của bên mua.

2.2.2.2. Vụ việc bảo vệ quyền lợi của người mua tài sản bảo đảm của người mua bất động sản theo hợp đồng mua bán tài sản vi phạm điều kiện có hiệu lực do ký hợp đồng khống và giả tạo nhưng phục vụ lợi ích chính đáng của các bên

Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 641/2022/DSPT ngày 21/10/2022 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh giải quyết tranh chấp quyền sở hữu tài sản theo yêu cầu của ông Nguyễn Tổ Văn (chết năm 2021). Trước đó vụ việc đã được giải quyết qua các cấp sơ thẩm, phúc thẩm, giám đốc thẩm và Quyết định giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân tối cao huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm, giao Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Vụ án này, Tòa án chứng minh được việc mua bán nhà đất giá trị lớn không bằng hợp đồng mua bán mà thể hiện bằng giấy uỷ quyền của bên bán cho bên mua được sử dụng định đoạt tài sản, sau đó bên mua nhờ bên bán ban đầu ký hợp đồng mua bán cho bên mua lại. Mặc dù về hình thức giao dịch là những giao dịch giả tạo, trái pháp luật nhưng Tòa án căn cứ ý chí đích thực của các bên để công nhận người mua lần thứ nhất là chủ sở hữu nhà và việc người bán thứ nhất ký hợp đồng mua bán nhà đất với người mua lại lần thứ hai vẫn có hiệu lực, làm phát sinh quyền sở hữu của người mua nhà đất thứ hai.

Nội dung phân tích, lập luận của Hội đồng xét xử phúc thẩm lần hai trong vụ việc trên hoàn toàn xác đáng, bảo đảm quyền lợi chính đáng của bên mua nhà đất theo hợp đồng mua bán không thoả mãn điều kiện có hiệu lực.

Hội đồng xét xử phúc thẩm lần hai đã áp dụng phương pháp lập luận hợp lý để làm sáng tỏ những quyền lợi chính đáng của bên mua bất động sản cần được bảo vệ khi quy định của pháp luật chưa cụ thể và chưa rõ. Việc công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán không khớp đúng chủ thể trên giấy tờ nhưng phù hợp với bản chất và hoàn cảnh sự việc để xác định ai là người được công nhận quyền sở hữu nhà ở mua bán. Xét khía cạnh bảo vệ người thứ ba mua bất động sản thông qua hệ thống chứng cứ và lập luận chặt chẽ, thuyết phục của Tòa án cấp phúc thẩm có ý nghĩa tham khảo đối với các trường hợp tương tự trên thực tiễn.

3. Kiến nghị giải pháp hoàn thiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản khi hợp đồng mua bán vô hiệu

Sửa đổi Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 để bổ sung quy định hậu quả pháp lý của trường hợp chủ sở hữu ban đầu không giao dịch bán tài sản nhưng có người đóng giả chủ sở hữu tài sản đi bán tài sản sau đó tài sản trở thành đối tượng mua bán của người mua tiếp theo.

Kiến nghị Tòa án nhân dân tối cao ban hành án lệ công nhận hiệu lực của hợp đồng khống, giả tạo lập ra để hoàn tất giao dịch mua bán bất động sản sai sót hình thức trước đó vì lợi ích chính đáng của các bên như giải pháp tại Bản án dân sự phúc thẩm số 641/2022/DSPT ngày 21/10/2022 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh.

Chánh án Tòa án nhân dân tối cao và Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành Thông tư liên tịch hướng dẫn trách nhiệm của Văn phòng công chứng khi hợp đồng công chứng vô hiệu có lỗi của Văn phòng công chứng.

Kết luận

Quy định của pháp luật về giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán bất động sản còn bất cập, ảnh hưởng lớn tới các đương sự mà điển hình là địa bàn TP. Hồ Chí Minh. Thông qua phân tích pháp luật thực định và viện dẫn một số vụ án thực tế tại bản án giải quyết vụ việc phức tạp liên quan tới chủ đề, tác giả phân tích, đánh giá pháp luật cũng như công tác giải quyết hợp đồng mua bán bất động sản vô hiệu, từ đó kiến nghị sửa Bộ luật Dân sự năm 2015 để bổ sung quy định hậu quả pháp lý của trường hợp chủ sở hữu ban đầu không giao dịch bán tài sản nhưng có người đóng giả chủ sở hữu tài sản đi bán tài sản sau đó tài sản trở thành đối tượng mua bán của người mua tiếp theo; Kiến nghị Tòa án nhân dân tối cao ban hành án lệ công nhận hiệu lực của hợp đồng không, giả tạo lập ra chỉ để hoàn tất giao dịch mua bán bất động sản sai sót hình thức trước đó vì lợi ích chính đáng của các bên như giải pháp tại Bản án dân sự phúc thẩm số 641/2022/DSPT ngày 21/10/2022 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh; Kiến nghị hướng dẫn trách nhiệm bồi thường của Văn phòng công chứng.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bùi. T. T. H (2014), *Chế định hợp đồng dân sự vô hiệu trước yêu cầu sửa đổi, bổ sung Bộ luật Dân sự năm 2005*, Tạp chí khoa học Đại học quốc gia Hà Nội. Truy xuất <https://js.vnu.edu.vn/LS/article/view/464>, truy cập ngày 20/7/2024.
- Học viện tư pháp (2015), *Giáo trình Luật dân sự*. Nxb Tư pháp, Hà Nội, tr 136 -140.
- Phạm. H. G (2006), *Sự phát triển của pháp luật hợp đồng: Từ nguyên tắc tự do giao kết hợp đồng đến nguyên tắc công bằng*, Tạp chí Nhà nước và pháp luật số 10/2006.
- Quốc hội (2015), *Bộ luật Dân sự năm 2015*.
- Quốc hội (2024), *Luật Đất đai năm 2024*.
- Quốc hội (2024), *Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023*.
- Toà án nhân dân Quận 1, TP. Hồ Chí Minh (2021), *Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2021/DS-ST ngày 18/5/2021*.
- Toà án nhân dân cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh (2024), *Bản án hình sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật số 404/2024/HS-ST ngày 29/5/2024*.
- Toà án nhân dân TP. Hồ Chí Minh, *Bản án dân sự phúc thẩm số 641/2022/DSPT ngày 21/10/2022*.
- Vũ T. H. Y (2024), *Bình luận bản án về hiệu lực của hợp đồng ký quỹ khi chủ đầu tư kinh doanh bất động sản chưa đủ điều kiện bán căn hộ*, Tạp chí Nghề Luật, số 2/2024, tr.68.

BẢO VỆ QUYỀN LỢI NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT HÌNH SỰ

Nguyễn Thị Thanh Bình*

TÓM TẮT

Bài viết phân tích vai trò của pháp luật hình sự trong bảo vệ người mua bất động sản, chỉ ra các hành vi phạm tội phổ biến xâm hại đến quyền lợi của người mua bất động sản. Bài viết cũng tập trung phân tích quy định của pháp luật hình sự, cụ thể là quy định của Bộ luật Hình sự về 2 tội danh được tòa án áp dụng nhiều nhất khi quyền lợi của người mua bất động sản bị xâm hại gồm Tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản và Tội lừa dối khách. Thông qua một số vụ án hình sự liên quan đến bất động sản, bài viết cũng chỉ ra những vấn đề còn tồn tại trong quá trình áp dụng 2 tội danh này đồng thời đưa ra các kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả bảo vệ quyền lợi người mua bất động sản từ góc độ pháp luật hình sự.

Từ khóa: bất động sản, quyền lợi người mua bất động sản, pháp luật hình sự, tội lừa dối khách hàng, tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản

ABSTRACT

The article analyzes the role of criminal law in protecting real estate buyers, identifying everyday criminal acts that infringe upon real estate buyers' rights. The article also focuses on analyzing the provisions of criminal law, specifically the Criminal Code, regarding the two most frequently applied offenses by courts when the rights of real estate buyers are violated: the crime of fraud to appropriate property and the crime of deceiving customers. Through several criminal cases related to real estate, the article also highlights existing issues in applying these two offenses. It offers recommendations to improve the law and enhance the effectiveness of protecting real estate buyers' rights from a criminal law perspective.

Keywords: real estate, real estate buyers' rights, criminal law, customer deception, fraud to appropriate property

Đặt vấn đề

Bất động sản (BDS) là một lĩnh vực có giá trị lớn và quan trọng trong nền kinh tế quốc gia. Giao dịch BDS không chỉ đòi hỏi sự minh bạch mà còn phải đảm bảo quyền lợi của các bên tham gia, đặc biệt là người mua. Tuy nhiên, không ít trường hợp lừa đảo,

* TS. Khoa Luật – Trường Đại học Sài Gòn, Email: thanhbinhkl@sgu.edu.vn, SĐT:0387667568

gian dối xảy ra trong quá trình mua bán BĐS, gây thiệt hại nghiêm trọng cho người mua. Việc ngăn chặn và xử lý các hành vi vi phạm, đồng thời bảo vệ quyền lợi người mua BĐS trong những trường hợp này cần phải áp dụng pháp luật hình sự. Tuy nhiên trong thực tiễn, quá trình áp dụng pháp luật hình sự để bảo vệ quyền lợi của người mua BĐS vẫn còn nhiều bất cập, hạn chế. Trên tinh thần đó, việc nghiên cứu và đề xuất các kiến nghị hoàn thiện pháp luật hình sự nhằm nâng cao hiệu quả bảo vệ quyền lợi người mua BĐS là rất cần thiết.

1. Vai trò của pháp luật hình sự trong việc bảo vệ người mua bất động sản

Sử dụng pháp luật hình sự để bảo vệ quyền lợi của người mua BĐS là một phần quan trọng, góp phần đảm bảo các giao dịch BĐS diễn ra minh bạch và công bằng. Trong việc bảo vệ người mua BĐS, pháp luật hình sự có những vai trò sau:

(i) Xác định và ghi nhận các hành vi phạm tội. Pháp luật hình sự đóng vai trò quan trọng trong việc bảo vệ quyền của người mua BĐS thông qua việc xử lý và trừng phạt những hành vi vi phạm pháp luật trong giao dịch BĐS. Thông qua việc ghi nhận các tội danh, pháp luật hình sự xác định các hành vi bị xem là tội phạm nói chung và trong giao dịch BĐS nói riêng. Tiếp cận dưới góc độ bảo vệ quyền lợi của người mua BĐS, có thể kể đến một số hành vi như lừa đảo trong các giao dịch BĐS nhằm chiếm đoạt tài sản; hoặc hành vi lừa dối người mua BĐS.

(ii) Cung cấp các chế tài xử lý nghiêm khắc: Pháp luật hình sự cung cấp các biện pháp xử lý nghiêm khắc đối với các đối tượng vi phạm, từ phạt tiền đến án tù, nhằm bảo vệ người mua BĐS. Bên cạnh đó, trong một số trường hợp, các đối tượng vi phạm có thể bị buộc phải bồi thường thiệt hại cho người bị hại. Điều này giúp người mua có cơ hội được đền bù cho các tổn thất mà họ phải chịu.

(iii) Răn đe tội phạm và phòng ngừa: Pháp luật hình sự không chỉ xử lý các hành vi xâm phạm quyền lợi của người mua BĐS mà còn có tác dụng răn đe các hành vi phạm tội trong tương lai. Sự tồn tại của hình phạt nghiêm khắc giúp ngăn chặn các đối tượng tiềm năng không thực hiện hành vi vi phạm. Việc xét xử công khai các vụ án liên quan đến BĐS, cũng như các phương tiện truyền thông đưa tin về các vụ án này không chỉ giúp nâng cao nhận thức của cộng đồng về các rủi ro khi tham gia vào các giao dịch BĐS mà còn tạo ra sự cảnh giác, góp phần phòng ngừa hiệu quả.

2. Các tội danh trong Bộ luật Hình sự góp phần bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản

Quyền lợi của người mua BĐS thường bị xâm hại bởi 2 nhóm hành vi đó là hành vi lừa đảo người mua BĐS nhằm chiếm đoạt tài sản và hành vi lừa dối người mua BĐS, tương ứng với hai tội danh được ghi nhận trong Bộ luật Hình sự (BLHS) là Tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản (Điều 174 BLHS 2015, sửa đổi, bổ sung 2017) và Tội lừa dối khách hàng (Điều 198 BLHS 2015, sửa đổi, bổ sung 2017)

(i) Đối với Tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, BLHS quy định như sau:

1. Người nào bằng thủ đoạn gian dối chiếm đoạt tài sản của người khác trị giá từ 2.000.000 đồng đến dưới 50.000.000 đồng hoặc dưới 2.000.000 đồng nhưng thuộc một trong các trường hợp sau đây, thì bị phạt cải tạo không giam giữ đến 03 năm hoặc phạt tù từ 06 tháng đến 03 năm: a) Đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi chiếm đoạt tài sản mà còn vi phạm; b) Đã bị kết án về tội này hoặc về một trong các tội quy định tại các điều 168, 169, 170, 171, 172, 173, 175 và 290 của Bộ luật này, chưa được xóa án tích mà còn vi phạm; c) Gây ảnh hưởng xấu đến an ninh, trật tự, an toàn xã hội; d) Tài sản là phương tiện kiếm sống chính của người bị hại và gia đình họ.

2. Phạm tội thuộc một trong các trường hợp sau đây thì bị phạt tù từ 02 năm đến 07 năm: a) Có tổ chức; b) Có tính chất chuyên nghiệp; c) Chiếm đoạt tài sản trị giá từ 50.000.000 đồng đến dưới 200.000.000 đồng; d) Tái phạm nguy hiểm; đ) Lợi dụng chức vụ, quyền hạn hoặc lợi dụng danh nghĩa cơ quan, tổ chức; e) Dùng thủ đoạn xảo quyệt;

3. Phạm tội thuộc một trong các trường hợp sau đây thì bị phạt tù từ 07 năm đến 15 năm a) Chiếm đoạt tài sản trị giá từ 200.000.000 đồng đến dưới 500.000.000 đồng; b) Lợi dụng thiên tai, dịch bệnh:

4. Phạm tội thuộc một trong các trường hợp sau đây, thì bị phạt tù từ 12 năm đến 20 năm hoặc tù chung thân: a) Chiếm đoạt tài sản trị giá 500.000.000 đồng trở lên; b) (được bãi bỏ) c) Lợi dụng hoàn cảnh chiến tranh, tình trạng khẩn cấp thì áp dụng khoản 4, người phạm tội bị phạt tù từ 12 năm đến 20 năm hoặc tù chung thân

Ngoài ra, người phạm tội còn có thể bị phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng, cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định từ 01 năm đến 05 năm hoặc tịch thu một phần hoặc toàn bộ tài sản.

Theo Điều 174 BLHS, hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản được định nghĩa là hành vi dùng thủ đoạn gian dối để chiếm đoạt tài sản của người khác. Trong mua bán BĐS, hành vi lừa đảo có thể gồm việc sử dụng thông tin không có thật để lừa người khác chuyển tiền hoặc tài sản, gian dối để bán đất nền, căn hộ không có thực hoặc không thuộc quyền sở hữu của người bán. Người thực hiện hành vi biết các thông tin đưa ra là không có thật nhưng vẫn dùng thủ đoạn gian dối để người mua tin và thực hiện giao dịch. Việc thực hiện thủ đoạn gian dối phải có mục đích là chiếm đoạt tài sản.

Các hình phạt đối với Tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản có thể từ cải tạo không giam giữ đến tù chung thân, tùy thuộc vào mức độ nghiêm trọng của hành vi và giá trị tài sản bị chiếm đoạt. Người phạm tội còn có thể bị áp dụng hình phạt bổ sung từ 10.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng, cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định từ 01 năm đến 05 năm hoặc tịch thu một phần hoặc toàn bộ tài sản.

(ii) Đối với Tội lừa dối khách hàng, BLHS quy định tại Điều 198 như sau:

1. Người nào trong việc mua, bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ mà cân, đong, đo, đếm, tính gian hàng hóa, dịch vụ hoặc dùng thủ đoạn gian dối khác thuộc một trong các trường hợp sau đây, thì bị phạt cảnh cáo, phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng hoặc phạt cải tạo không giam giữ đến 03 năm: a) Đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi này hoặc đã bị kết án về tội này, chưa được xóa án tích mà còn vi phạm; b) Thu lợi bất chính từ 5.000.000 đồng đến dưới 50.000.000 đồng.

2. Phạm tội thuộc một trong các trường hợp sau đây, thì bị phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng hoặc phạt tù từ 01 năm đến 05 năm: a) Có tổ chức; b) Có tính chất chuyên nghiệp; c) Dùng thủ đoạn xảo quyệt; d) Thu lợi bất chính 50.000.000 đồng trở lên.

3. Người phạm tội còn có thể bị phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định từ 01 năm đến 05 năm.

Trong mua bán BĐS, hành vi lừa dối khách hàng có thể gồm việc cung cấp thông tin sai lệch hoặc không đúng sự thật về sản phẩm, dịch vụ nhằm lừa dối và thu lợi bất chính từ khách hàng. Chẳng hạn chủ đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh, môi giới BĐS để lôi kéo, dụ dỗ khách hàng đầu tư vào các dự án, đã đưa những quảng cáo gian dối, không đúng sự thật; không công khai đầy đủ các thông tin về dự án và những thay đổi trong quá trình thực hiện đầu tư, chất lượng dự án hoặc việc giao hàng hóa (BĐS) không đảm bảo tính năng, giấy tờ pháp lý, điều kiện sở hữu, như cam kết của các bên khi mua bán hoặc theo quy định của pháp luật,... Hình phạt đối với Tội lừa dối khách hàng có thể bị phạt tiền từ 10 triệu đồng đến 500 triệu đồng, cải tạo không giam giữ đến 3 năm, hoặc phạt tù từ 1 năm đến 5 năm.

Khác với hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản, hành vi "lừa dối", xét về tính chất là ít nguy hiểm hơn. Hậu quả pháp lý của 2 hành vi này cũng khác nhau. Hành vi lừa dối khách hàng diễn ra trong quá trình mua bán hàng hóa (tức BĐS), khách hàng (tức người mua BĐS) vẫn nhận được BĐS, thậm chí có thể khách hàng không biết mình đang bị lừa dối. Còn hành vi "lừa đảo" được xác định là gian dối nhằm chiếm đoạt tài sản. Các giao dịch mua bán BĐS bị lừa đảo thì người mua BĐS thường không nhận được tài sản, không được đảm bảo bất kỳ quyền lợi nào. Đặc biệt, đối với hành vi lừa đảo, mục đích chiếm đoạt tài sản thường được bên lừa đảo xác định trước. Hành vi "gian dối" là hiện thực hóa để thực hiện mục đích chiếm đoạt tài sản.

3. Một số tồn tại trong việc áp dụng pháp luật hình sự để bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản

Bảo vệ quyền lợi người mua BĐS bằng pháp luật hình sự - cụ thể là áp dụng BLHS là điều cần thiết để đảm bảo sự công bằng và an toàn xã hội. Các hành vi vi phạm pháp luật trong giao dịch BĐS trên thực tế đã xảy ra nhiều trong thời gian qua, nhưng có rất ít

vụ bị truy cứu trách nhiệm hình sự. Nghiên cứu cho thấy, việc sử dụng BLHS để bảo vệ quyền lợi người mua BĐS vẫn còn một số tồn tại, cụ thể:

(i) Luật chưa quy định trách nhiệm hình sự đối với hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản là pháp nhân thương mại. Có thể lấy ví dụ từ vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền của Công ty cổ phần địa ốc Alibaba. Theo án sơ thẩm, Công ty địa ốc Alibaba do Nguyễn Thái Luyện thành lập, hoạt động kinh doanh BĐS. Nguyễn Thái Luyện đã thành lập 22 pháp nhân, giao cho người thân và nhân viên đứng tên, trong đó sử dụng 12 công ty với tư cách là chủ đầu tư 58 dự án BĐS không có thật tại Đồng Nai, Vũng Tàu và Bình Thuận; Nguyễn Thái Luyện chỉ đạo các đồng phạm tự phân lô, tách thửa trái pháp luật; quảng cáo gian dối để bán cho hàng nghìn người. Để chiếm đoạt tài sản số tiền đặc biệt lớn, Luyện đã xây dựng phương thức kinh doanh dựa trên các dự án không có thực, không được chính quyền địa phương cho phép, tự đặt tên và vẽ ra trên đất nông nghiệp. Nguyễn Thái Luyện còn sử dụng thủ đoạn cam kết mua lại với giá cao hơn từ 30% sau 12 tháng hoặc 38% sau 15 tháng kể từ ngày nộp tiền hoặc thuê lại với giá 2%/tháng kể từ ngày ký và thanh toán 95% giá trị hợp đồng. Với phương thức này, hầu hết khách hàng nhận chuyển nhượng dưới dạng đất nền thổ cư của Công ty Alibaba đều không nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ cư như cam kết. Bằng các thủ đoạn trên, Nguyễn Thái Luyện cùng đồng phạm đã chiếm đoạt gần 2.500 tỉ đồng của 4.560 khách hàng. Bản án sơ thẩm hình sự số 607/2022/HS-ST ngày 29/12/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên bị cáo Nguyễn Thái Luyện và các đồng phạm phạm tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản và rửa tiền. Nguyễn Thái Luyện bị tuyên với mức án tù chung thân về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Trong vụ án này, mặc dù dấu hiệu lừa đảo nhằm chiếm đoạt tài sản là rõ ràng, nhưng Cơ quan điều tra vẫn không thể khởi tố và áp dụng chế tài đối với pháp nhân Alibaba vì theo BLHS 2015, pháp nhân không bị xử lý về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, chỉ các thành viên của Alibaba, cá nhân nào có hành vi lừa đảo, thì người đó bị xử lý. Tuy nhiên trên thực tế, hoạt động của các nhân viên Alibaba lại núp dưới bức bình phong công ty (Lê, 2019).

(ii) Cách hiểu về “thủ đoạn gian dối” và hành vi "lừa dối" trong tội lừa dối khách hàng chưa thống nhất.

“Thủ đoạn gian dối” được nhắc đến trong tội danh Lừa dối khách hàng tại Điều 198 BLHS 2015 là những thủ đoạn nào, hành vi lừa dối để khách hàng ký hợp đồng trong các giao dịch BĐS có phải là “thủ đoạn gian dối” thì hiện nay chưa có văn bản nào nhắc đến. Thêm vào đó, hành vi "lừa dối" được ghi nhận trong luật này hiện nay gồm “cân, đo, đếm, tính gian hàng hóa, dịch vụ” là chưa phản ánh hết các hành vi đang tồn tại trong thực tiễn. Các hàng hóa được đưa ra giao dịch rất đa dạng, do đó các hành vi lừa dối cũng đa dạng, không chỉ dừng lại ở cân, đong, đo, đếm..., việc liệt kê như trên sẽ dẫn đến việc bỏ lọt hành vi lừa dối khách hàng trên thực tế.

Thực tiễn cho thấy, khả năng chứng minh hành vi gian dối để khách hàng ký hợp đồng là vô cùng khó. Các biểu hiện của hành vi lừa dối khách hàng không phải khi nào cũng biểu hiện ra bên ngoài, không phải khi nào cũng có thể xác định được hay có thể thu thập được thành các chứng cứ vật chất. Ngay cả khi chứng minh được thì việc quy trách nhiệm cũng chỉ chủ yếu dừng lại ở mức trách nhiệm dân sự. Do đó, hành vi lừa dối để khách hàng giao kết hợp đồng mua BĐS chủ yếu bị xử phạt hành chính hoặc được phân xử trong các vụ tranh chấp dân sự mà khó xử lý trách nhiệm hình sự. Điều này dẫn đến việc lách luật thậm chí bỏ lọt tội phạm đối với các trường hợp cố tình che giấu thông tin, gian dối để khách hàng ký hợp đồng mua BĐS.

(iii) Việc xác định thiệt hại để xét trách nhiệm hình sự còn chưa thống nhất.

Các vụ việc liên quan đến BĐS xảy ra đan xen giữa các yếu tố hình sự, tranh chấp dân sự, kinh tế; thậm chí quan điểm giữa các cơ quan tố tụng, nhất là đối với việc chứng minh ý thức chiếm đoạt cũng như việc xác định thiệt hại còn chưa thống nhất, dẫn đến việc xử lý vi phạm của cơ quan có chức năng gặp rất nhiều khó khăn, mất nhiều thời gian (Đặng, 2024). Chẳng hạn, vụ án Ông Lê Thanh Thảo bị truy cứu về tội "Lừa dối khách hàng" cơ quan Công an phải mất đến 3 năm để điều tra. Tháng 7 năm 2019, Cơ quan điều tra Công an Thành phố Hà Nội đã khởi tố vụ án, khởi tố bị can ông Lê Thanh Thảo, Chủ tịch Tập đoàn Mường Thanh, sau 3 năm điều tra đến 23/4/2023 Viện KSND TP Hà Nội ban hành cáo trạng truy tố bị can Lê Thanh Thảo về tội "Lừa dối khách hàng". Về hành vi lừa dối khách hàng, trong vụ án trên, ông Lê Thanh Thảo chỉ đạo quảng cáo, đưa thông tin gian dối về tính pháp lý của dự án nhằm bán các căn hộ được tạo lập trái pháp luật. Bên mua mua căn hộ tại dự án của ông Thảo thực tế vẫn nhận được nhà, vẫn được sử dụng để ở, nhưng không đủ điều kiện để cấp sổ đỏ do căn hộ xây dựng trái phép, không đúng quy hoạch (Phạm & Nguyễn, 2023).

Theo kết luận điều tra, khi triển khai dự án, ông Lê Thanh Thảo đã tổ chức xây dựng bất hợp pháp, không đúng quy hoạch phê duyệt. Ngày 10/8, TAND TP Hà Nội đưa ra vụ án ra xét xử theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 198 BLHS 2015, tuy nhiên, quá trình xét xử, Hội đồng xét xử xét thấy có một số nội dung không thể làm rõ tại phiên tòa do vậy đã tuyên bố trả hồ sơ điều tra bổ sung (Đình, 2024). Như vậy sau 4 năm, từ khi khởi tố, vụ án lại quay về giai đoạn điều tra và đến nay, vụ án vẫn chưa được giải quyết xong. Thời gian giải quyết vụ án kéo dài đã ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi của người mua căn hộ trong dự án BĐS này.

Ngoài ra, các giao dịch về BĐS hiện nay, hợp đồng thường được ký giữa bên bán là pháp nhân. Nhưng theo quy định tại Điều 76 BLHS, cũng giống như tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, thì pháp nhân thương mại chưa phải chịu trách nhiệm hình sự về tội lừa dối khách hàng. Việc không truy cứu trách nhiệm hình sự pháp nhân trong trường hợp này là một bất cập trong BLHS.

4. Một số kiến nghị nhằm pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả bảo vệ quyền lợi người mua bất động sản từ góc độ pháp luật hình sự

Để nâng cao hiệu quả bảo vệ quyền lợi người mua BĐS từ góc độ pháp luật hình sự, tác giả kiến nghị hoàn thiện BLHS với các nội dung sau:

(i) Hiện nay, chủ thể tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản và Lừa dối khách hàng chỉ là cá nhân, chưa xử lý pháp nhân thương mại. Việc chưa có quy định về trách nhiệm hình sự của pháp nhân thương mại trong các giao dịch BĐS như hiện nay là một khoảng trống trong pháp luật hình sự. Điều này khiến các tổ chức, công ty có thể lợi dụng để thực hiện các hành vi lừa đảo mà không phải chịu trách nhiệm hình sự. Để khắc phục các tồn tại này, cần nghiên cứu mở rộng đối tượng điều chỉnh về chủ thể thực hiện hành vi tội phạm (tội lừa dối khách hàng và lừa đảo chiếm đoạt tài sản) đối với cả pháp nhân thương mại.

(ii) Cách làm rõ tình tiết “thủ đoạn gian dối” và bổ sung quy định về hành vi “lừa dối” trong tội lừa dối khách hàng. Cần có văn bản hướng dẫn thế nào “thủ đoạn gian dối” trong tội danh này, đồng thời là điều chỉnh bổ sung quy định hành vi "lừa dối" theo hướng: ngoài các hành vi “cân, đo, đếm, tính gian hàng hóa, dịch vụ” đã được ghi nhận, cần bổ sung thêm các hành vi che giấu hoặc cố tình không cung cấp các thông tin quan trọng về sản phẩm hoặc dịch vụ có thể ảnh hưởng đến quyết định của người tiêu dung; cung cấp thông tin sai lệch/ không chính xác hoặc gây nhầm lẫn về các đặc điểm, tính năng, chất lượng, giá cả của sản phẩm hoặc dịch vụ. Việc bổ sung thêm nhóm hành vi vừa kể góp phần tạo ra cơ sở pháp lý vững chắc để xử lý các vi phạm liên quan đến lừa dối khách hàng nói chung và người mua BĐS nói riêng

(iii) Cần ban hành văn bản hướng dẫn về xác định thiệt hại để xét trách nhiệm hình sự đối với tội lừa dối khách hàng. Chẳng hạn, trong vụ án của ông Lê Thanh Thảo ở trên, việc xác định thiệt hại chính xác số tiền là bao nhiêu, để qua đó xác định trách nhiệm hình sự là chưa có tiền lệ. Bởi trên thực tế, căn hộ vẫn được giao cho người mua theo hợp đồng mua bán, người mua trong dự án BĐS trên vẫn nhận được căn hộ và cư trú bình thường. Đó đó, việc nghiên cứu và xác định thiệt hại để xét trách nhiệm hình sự còn trong các vụ án liên quan đến BĐS như thế này cần được hướng dẫn, qua đó truy cứu trách nhiệm đúng người, đúng tội, tương xứng với hành vi, nhằm bảo vệ tốt quyền lợi của người mua BĐS.

Bên cạnh việc hoàn thiện các quy định của pháp luật hình sự nhằm nâng cao hiệu quả bảo vệ quyền lợi của người mua BĐS, các cơ quan chức năng cũng cần áp dụng thêm các biện pháp như:

(i) Xử lý nghiêm minh, kịp thời các hành vi vi phạm

Các hành vi lừa đảo trong giao dịch BĐS cần được xử lý nghiêm minh theo quy định của pháp luật hình sự. Việc truy tố và xét xử nghiêm minh các đối tượng lừa đảo sẽ tạo ra sự răn đe, ngăn chặn các hành vi tương tự trong tương lai.

(ii) Tăng cường giám sát đối với các dự án, giao dịch BĐS.

Trong các vụ án liên quan đến BĐS, có thể thấy rằng, công tác quản lý và giám sát của cơ quan chức năng còn nhiều hạn chế, chưa kịp thời phát hiện và ngăn chặn các hành vi lừa đảo. Nhiều dự án không có thật nhưng được quảng cáo công khai và thu hút hàng ngàn nhà đầu tư trước khi bị phát hiện. Điều này cho thấy sự cần thiết phải cải thiện công tác quản lý và giám sát thị trường BĐS. Cơ quan quản lý nhà nước cần tăng cường công tác kiểm tra, giám sát các dự án BĐS, đảm bảo chủ đầu tư và môi giới tuân thủ các quy định pháp luật.

(iii) Tăng cường công tác tuyên truyền để phòng ngừa hành vi xâm phạm và bảo vệ quyền lợi của người mua BĐS.

Các hành vi lừa đảo ngày càng tinh vi trong việc tạo dựng các dự án không có thật với đầy đủ giấy tờ giả mạo, hợp đồng hợp pháp; nhiều doanh nghiệp kinh doanh BĐS không chân chính đã lách luật, giao kết với khách hàng dưới các hình thức “Hợp đồng góp vốn đầu tư”, “hợp đồng thỏa thuận điều kiện chuyển nhượng BĐS”, “Hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng”, “Hợp đồng đặt cọc”, “Giữ chỗ”, các hứa hẹn đánh vào lòng tham của nhà đầu tư để xác lập giao dịch... Sự tinh vi của các hành vi này khiến nhiều người dân, dù đã cố gắng kiểm tra thông tin, vẫn bị lừa. Cần cảnh báo đến người mua BĐS, mối quan hệ giữa bên mua và bên bán BĐS được thiết lập dựa trong các hợp đồng trên là theo nguyên tắc “lời ăn, thua chịu” nên khi phát hiện dự án không có thật, bị lừa tiền cũng khó chuyển sang xử lý hình sự. Việc chứng minh ý thức chiếm đoạt tài sản của các chủ dự án này rất khó khăn. Thậm chí, kể cả trường hợp cơ quan chức năng vào cuộc khởi tố, điều tra và chứng minh được đây là lừa đảo chiếm đoạt thì việc thu lại được tiền của người mua cũng không dễ dàng. Bởi các đối tượng lừa đảo này đã tẩu tán tài sản hoặc chi tiêu cá nhân hết dẫn đến không còn khả năng thu hồi để trả lại cho người bị hại (Đình C & Thái D, 2024), Do đó, cần tăng cường công tác tuyên truyền, cảnh báo các thủ đoạn lừa dối để người mua BĐS tỉnh táo và cảnh giác khi tham gia vào các giao dịch BĐS. Cần khuyến cáo người mua BĐS cần giữ lại tất cả các bằng chứng quan trọng để chứng minh giao dịch của hai bên. Trong trường hợp người mua BĐS phát hiện bị lừa đảo cần lập tức tố cáo hành vi tới cơ quan công an nơi xảy ra vụ việc.

Kết luận

Bất động sản là tài sản có giá trị lớn. Các giao dịch liên quan đến BĐS cần phải đảm bảo an toàn cho các bên. Tuy nhiên, các vụ lừa đảo trong giao dịch BĐS xuất hiện với thủ đoạn ngày càng tinh vi, gây thiệt hại nghiêm trọng cho người mua. Các hành vi này không chỉ ảnh hưởng đến tài chính của người mua BĐS mà còn gây mất niềm tin vào thị trường BĐS. Pháp luật hình sự đóng vai trò quan trọng trong việc bảo vệ quyền lợi của người mua BĐS thông qua việc xác định và xử lý các hành vi phạm tội, tạo cơ chế răn đe, xử lý và ngăn ngừa hành vi phạm tội. Thông qua việc truy cứu trách nhiệm hình sự đối với các hành vi vi phạm pháp luật, pháp luật hình sự không chỉ bảo vệ người mua BĐS mà còn góp phần tạo ra một môi trường giao dịch BĐS minh bạch và an toàn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bản án hình sự sơ thẩm số 607/2022/HS-ST ngày 29/12/2022 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản và rửa tiền đối với bị cáo Nguyễn Thái Luyện và các đồng phạm.
- Bản án hình sự phúc thẩm số: 300/2023/HS-PT ngày 19-5-2023 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản và rửa tiền đối với bị cáo Nguyễn Thái Luyện và các đồng phạm.
- Đặng N. T (2024) Vì sao khó xử lý hình sự tội lừa dối khách hàng? truy xuất từ <https://www.nguoiduatin.vn/vi-sao-kho-xu-ly-hinh-su-toi-lua-doi-khach-hang-204663122.htm>
- Đình C & Thái D (2024), Nhận diện những thủ đoạn của tội phạm lừa đảo thông qua hình thức huy động vốn, hợp tác kinh doanh, *Tạp chí Điện tử pháp lý*, truy xuất từ <https://phaply.net.vn/nhan-dien-nhung-thu-doan-cua-toi-pham-lua-dao-thong-qua-hinh-thuc-huy-dong-von-hop-tac-kinh-doanh-a257363.html>
- Đình C (2024) Hành vi lừa dối khách hàng trong kinh doanh ít bị truy cứu trách nhiệm hình sự: Nghiên cứu từ thực tế và kiến nghị, truy xuất từ <https://phaply.net.vn/hanh-vi-lua-doi-khach-hang-trong-kinh-doanh-it-bi-truy-cuu-trach-nhiem-hinh-su-nghien-cuu-tu-thuc-te-va-kien-nghi-a256761.html>
- Lê V. M (2019), Từ 3 vụ án lừa đảo trong kinh doanh BĐS gây chấn động: Kiến nghị bít các lỗ hổng pháp luật, tạp chí điện tử pháp lý, truy xuất từ <https://phaply.net.vn/tu-3-vu-an-lua-dao-trong-kinh-doanh-bat-dong-san-gay-chan-dong-kien-nghi-bit-cac-lo-hong-phap-luat-a213165.html>
- Phạm D & Nguyễn H (2023), Ông Lê Thanh Thân bị cáo buộc lừa dối 500 người mua nhà thế nào? truy xuất từ <https://vnexpress.net/vi-sao-ong-le-thanh-than-bi-cao-buoc-lua-doi-gan-500-nguoi-mua-nha-4597018.html>

ỨNG DỤNG TÍN THÁC TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG QUAN HỆ VỚI BẢO VỆ QUYỀN LỢI NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN – KINH NGHIỆM TỪ PHÁP LUẬT TẠI MỘT SỐ QUỐC GIA VÀ BÀI HỌC CHO VIỆT NAM

Đoàn Thị Phương Diệp*
Dương Kim Thế Nguyễn**

TÓM TẮT

Tín thác là một chế định khá đặc thù, được ghi nhận và hình thành từ lâu trong luật Anh, Mỹ và đã được nhiều quốc gia tiếp nhận và đưa vào hệ thống pháp luật của mình để điều chỉnh các giao dịch uỷ thác quản lý và khai thác tài sản, trong đó Pháp và Trung Quốc. Bài viết này được thực hiện nhằm làm rõ sự tiếp nhận chế định tín thác ở một số quốc gia, vốn là các quốc gia không có truyền thống về tín thác, song đã tiếp nhận và quy định như thế nào hiện nay. Từ đó, bài viết đặt trong bối cảnh Luật Việt Nam về tín thác trong kinh doanh bất động sản để chỉ ra sự cần thiết phải ghi nhận chế định này tại Việt Nam.

Từ khoá: Tín thác, Kinh doanh bất động sản, Uỷ thác tài sản, Quỹ đầu tư bất động sản

ABSTRACT

Trust is a rather specific legal institution, recognized and formed long ago in English and American law and has been accepted and incorporated into many countries' legal systems to regulate transactions of trust management and exploitation of assets, including France and China. This article is written to clarify the acceptance of the trust institution in some countries, which are countries without a tradition of trust, but how they have received and regulated it. From there, the article is placed in the context of Vietnamese Law on trust in real estate business to point out the need to recognize this institution in Vietnam.

Keywords: Trust, Real estate business, Asset trust, Real estate investment fund

1. Khái quát về tín thác trong pháp luật một số quốc gia

Việt Nam chưa ghi nhận tín thác như là một chế định có vị trí chính thức trong Bộ luật Dân sự (BLDS). Tuy vậy, ở những cấp độ nhất định, có thể nhận thấy tín thác đã được đề cập đến với tư cách là một nghiệp vụ được cung cấp bởi các công ty chứng khoán trong việc quản lý tài khoản giao dịch chứng khoán của nhà đầu tư cá nhân. Theo

* PGS.TS. Trường ĐH Kinh tế - Luật, ĐHQG TP. HCM. Email: diepntp@uel.edu.vn. Số điện thoại: 0983063460

** TS. Đại học Kinh tế TP. HCM. Email: dktnguyen@ueh.edu.vn

một văn bản được ban hành từ năm 2020, nếu nhà đầu tư chứng khoán là cá nhân có nhu cầu thì họ có thể uỷ thác cho “Công ty chứng khoán được cấp phép nghiệp vụ môi giới chứng khoán theo quy định tại khoản 1 Điều 86 Luật Chứng khoán năm 2019” để “được cung cấp dịch vụ nhận uỷ thác quản lý tài khoản giao dịch chứng khoán của nhà đầu tư cá nhân” (Điều 19 Thông tư số 121/2020/TT-BTC). Sự ghi nhận khá mờ nhạt này trong lĩnh vực kinh doanh chứng khoán cho người nghiên cứu cảm nhận rằng chế định tín thác đúng nghĩa không tồn tại trong pháp luật Việt Nam và những ngộ nhận rằng pháp luật Việt Nam không cho phép ghi nhận sự tồn tại của nhiều sản nghiệp đồng thời đối với cùng một chủ thể (Thuỷ, 2020).

1.1. Khái niệm tín thác

Tín thác được ghi nhận với tư cách là một biện pháp bảo đảm trong BLDS Cộng hoà Pháp, tại Điều 2011 quy định “tín thác là một hoạt động mà theo đó một hoặc nhiều người (bên tín thác) chuyển toàn bộ hoặc một phần tài sản, quyền hoặc nghĩa vụ mà người uỷ thác sở hữu cho một hoặc nhiều người khác (bên nhận tín thác), với trách nhiệm là hành động vì một mục đích cụ thể vì lợi ích của một hoặc một số người thụ hưởng”³⁴, ngay sau đó Điều 2012 cũng quy định “tín thác có thể xác lập bằng hợp đồng hoặc bằng quy định của pháp luật”. Từ các quy định này có thể hiểu, tín thác trong pháp luật Cộng hoà Pháp được định nghĩa là “*một cơ chế hoạt động hình thành trên cơ sở thoả thuận của các bên có liên quan hoặc theo quy định của pháp luật, theo đó bên tín thác sẽ chuyển toàn bộ hoặc một phần tài sản, quyền hoặc nghĩa vụ mà người uỷ thác sở hữu cho một hoặc nhiều người khác (bên nhận tín thác), với mục đích là bên nhận tín thác sẽ chịu trách nhiệm hành động vì lợi ích của một hoặc một số người thụ hưởng*”.

Trong khi đó, theo quy định tại Điều 2 Luật Tín thác Trung Quốc, tín thác được hiểu là “*việc bên tín thác, dựa trên sự tin tưởng của mình vào người được uỷ thác, giao quyền tài sản của mình cho người được uỷ thác và cho phép người được uỷ thác, theo ý chí của bên tín thác và nhân danh người được uỷ thác, quản lý hoặc định đoạt tài sản đó vì lợi ích của người thụ hưởng hoặc cho bất kỳ mục đích nào đã định trước*”³⁵.

Như vậy, quy định của pháp luật TQ và pháp luật Cộng hoà Pháp có sự khác biệt ngay từ trong định nghĩa về tín thác, sự khác biệt có thể dễ dàng nhận thấy chính là việc bên nhận tín thác có hay không có quyền sở hữu đối với khối tài sản tín thác. Theo đó, pháp luật Pháp cho phép khi xác lập tín thác thì quyền sở hữu đối với tài sản tín thác

³⁴ Nguyên văn quy định trong tiếng Pháp “La fiducie est l'opération par laquelle un ou plusieurs constituants transfèrent des biens, des droits ou des sûretés, ou un ensemble de biens, de droits ou de sûretés, présents ou futurs, à un ou plusieurs fiduciaires qui, les tenant séparés de leur patrimoine propre, agissent dans un but déterminé au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires” link truy cập BLDS CH Pháp https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006118476/?anchor=LEGIARTI000006445338#LEGIARTI000006445338, ngày truy cập 06/7/2024.

³⁵ Văn bản tiếng Anh nói là: “For purposes of this Law, trust refers to that the settler, based on his faith in trustee, entrusts his property rights to the trustee and allows the trustee to, according to the will of the settler and in the name of the trustee, administer or dispose of such property in the interest of a beneficiary or for any intended purposes”, link Luật Tín thác truy cập tại website http://www.npc.gov.cn/zgrdw/englishnpc/Law/2007-12/10/content_1383444.htm., ngày truy cập 06/7/2024

được chuyển giao sang cho bên nhận tín thác, trong khi đó pháp luật TQ thì ngược lại, bên nhận tín thác không có quyền sở hữu đối với tài sản mà chỉ có tư cách của người quản lý, định đoạt tài sản tín thác trên cơ sở ý chí của người lập tín thác. Nói cách khác, mô hình tín thác theo pháp luật TQ khá gần với uỷ quyền về tài sản trong pháp luật Việt Nam theo quy định của BLDS hiện hành.

1.2. Đặc điểm chung về tín thác

Dù có sự khác biệt nhất định trong việc nhìn nhận và vận hành tín thác, tuy nhiên cả pháp luật TQ và pháp luật Cộng hoà Pháp đều xây dựng các đặc điểm nhận diện khá tương tự nhau để làm cơ sở để phân biệt giữa tín thác với các loại giao dịch tài sản khác. Từ kết quả nghiên cứu và rà soát các quy định của luật Cộng hoà Pháp và luật Trung Quốc về tín thác, có thể thấy rằng người ta nhận diện tín thác qua các đặc điểm nổi bật sau:

Thứ nhất, Tín thác luôn là một cơ chế thông thường có sự tham gia của 3 bên chủ thể, bao gồm bên tín thác (trustor-constituant, bên xác lập tín thác hay bên uỷ thác), bên nhận tín thác (trustee- fiduciaire) và bên thụ hưởng (beneficiaries- bénéficiaires). Cơ chế ba bên này chính là ưu điểm nổi bật của tín thác giúp đảm bảo tốt sự bảo vệ cần thiết đặt ra cho bên có quyền/bên thụ hưởng tín thác.

Thứ hai, Trong cơ chế tín thác luôn có sự chuyển giao tài sản tín thác từ bên lập tín thác sang cho bên nhận tín thác. Việc chuyển giao này tùy thuộc vào đặc thù pháp lý của mỗi quốc gia mà đó là chuyển quyền sở hữu (như luật của Pháp) hay chỉ chuyển quyền quản lý, sử dụng tài sản tín thác (như luật của Trung Quốc).

Thứ ba, Tín thác có thể xác lập theo thoả thuận (hợp đồng) hoặc trên cơ sở quy định của pháp luật (tín thác luật định).

Thứ tư, Tín thác được vận dụng cả trong đời sống dân sự và các hoạt động kinh doanh thương mại. Ở Trung Quốc, khởi đầu khi xây dựng luật về tín thác, người làm luật dự kiến sẽ chỉ giới hạn phạm vi điều chỉnh của luật này là quan hệ tín thác trong kinh doanh vì mục tiêu hướng đến là để quản lý hoạt động uỷ thác đầu tư vốn khá lộn xộn trong giai đoạn mở cửa (Tan, Zhenting, 2001). Tuy vậy, về sau do nhận thấy tính chất đa dạng và phổ biến của quan hệ này mà nhà làm luật đã quyết định mở rộng phạm vi điều chỉnh của Luật Tín thác trong cả lĩnh vực dân sự và kinh doanh (xem Điều 3 Luật Tín thác TQ).

Thứ năm, Tín thác được xem là một hoạt động chuyên nghiệp và vì thế phải được cung cấp bởi các chủ thể đảm bảo được những yêu cầu đặt ra từ quy định pháp luật.

Thứ sáu, Tài sản uỷ thác tồn tại độc lập với trách nhiệm của bên uỷ thác lẫn bên nhận uỷ thác. Đây là ưu điểm vượt trội của cơ chế này trong việc bảo vệ quyền lợi của bên được uỷ thác. Theo quy định tại Điều 2024 BLDS CH Pháp “Việc mở thủ tục phục hồi/bảo vệ, tuyên bố phá sản hoặc thanh lý tài sản vì lợi ích của người được uỷ thác không ảnh hưởng đến tài sản uỷ thác”³⁶. Điều này có nghĩa là trong trường hợp bên nhận

³⁶ Điều 2024 “L'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire au profit du fiduciaire n'affecte pas le patrimoine fiduciaire”.

tín thác bị tuyên bố phá sản thì tài sản tín thác cũng không thể trở thành khoản tài sản có thể được mang ra thanh lý để thanh toán các món nợ của bên nhận tín thác.

Thứ bảy, Tín thác luôn là một giao dịch được xác lập có thời hạn. Cả BLDS CH Pháp và Luật Tín thác TQ đều quy định về thời hạn này. Theo đó, Luật của Pháp quy định thời hạn tín thác do các bên thoả thuận nhưng không quá 90 năm trong luật CH Pháp (Điều 2018-2). Luật của TQ không quy định thời hạn tối đa của quan hệ tín thác giữa các bên mà chỉ quy định thời hạn cụ thể sẽ do các bên thoả thuận và phải ghi rõ trong hợp đồng (Điều 9 Luật Tín thác Trung Quốc).

2. Vai trò của tín thác trong phát triển kinh doanh bất động sản và vấn đề bảo vệ quyền lợi bên mua trong tín thác bất động sản

2.1. Tín thác trong kinh doanh bất động sản.

Nếu tín thác bảo đảm tồn tại trong BLDS CH Pháp với mục đích bảo vệ bên cho vay bằng cách bảo đảm một cách hữu hiệu nhất cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bên vay thì tín thác quản lý là một loại hình dịch vụ cung ứng cho các chủ sở hữu tài sản với mục tiêu là bảo quản tài sản khi họ không có điều kiện để quản lý tài sản thuộc quyền sở hữu của chính mình. Do đó, tín thác quản lý được thực hiện bằng cách chuyển tạm thời quyền sở hữu một hoặc nhiều tài sản cụ thể sang cho người được ủy thác và bên này trở thành chủ sở hữu duy nhất, chủ sở hữu ban đầu cũng chính là bên uỷ thác sẽ trở thành người thụ hưởng tín thác. Tín thác quản lý tạo ra đối với bên lập tín thác và người thụ hưởng một số lợi ích khá rõ ràng:

Thứ nhất, tài sản tín thác khi được chuyển giao cho người được ủy thác sẽ không bị chủ nợ của chủ sở hữu ban đầu tịch thu, trừ trường hợp có bằng chứng xác lập tín thác một cách gian lận để trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ.

Thứ hai, Tài sản tín thác được bảo vệ trước sự phá sản của người được ủy thác. lợi ích này cũng tương tự với lợi ích của tín thác bảo đảm, bên nhận tín thác dù có bị phá sản cũng không ảnh hưởng đến khối tài sản mà người này đang sở hữu.

Thứ ba, Tín thác tài sản giúp giải phóng chủ sở hữu khỏi các thủ tục rườm rà trong việc quản lý tài sản để bảo vệ những người dễ bị tổn thương, người thụ hưởng tín thác.

Thứ tư, Bất kỳ một loại tài sản nào có thể sở hữu được đều có thể là đối tượng của tín thác quản lý, bao gồm cổ phiếu, trái phiếu, bất động sản, hợp đồng bảo hiểm, bằng sáng chế, v.v. Đặc biệt khi tài sản ủy thác quản lý liên quan đến cổ phiếu hoặc cổ phần công ty, người được ủy thác được coi là cổ đông của doanh nghiệp. Do đó, với tư cách là một đối tác, người này có quyền nhận cổ tức và thực hiện quyền bỏ phiếu cho các quyết định tập thể theo quy định của pháp luật (Lucille Berdery).

Hợp đồng tín thác phải quy định rõ quyền và nghĩa vụ của người nhận tín thác và phạm vi quyền hạn quản lý và định đoạt tài sản của người này. Hợp đồng tín thác quản lý tài sản phải được xác lập bằng chứng thư công chứng hoặc văn bản thường.

Bên nhận tín thác nhất thiết phải là chuyên gia (tổ chức tín dụng, công ty đầu tư, công ty bảo hiểm hoặc luật sư) theo quy định tại Điều 2015 của Bộ luật Dân sự CH Pháp.

Thời hạn của hợp đồng tín thác có thể được điều chỉnh tùy theo nhu cầu của người xác lập tín thác, người thụ hưởng nhưng không thể vượt quá 99 năm.

Khi kết thúc hoạt động tín thác quản lý, người lập tín thác sẽ lấy lại tài sản của mình. Trong trường hợp chủ sở hữu ban đầu qua đời trước khi hết thời hạn tín thác quản lý, tài sản tín thác sẽ tự động rơi vào tài sản của người thừa kế của người này.

Từ các cơ chế vận hành của tín thác quản lý nêu trên, có thể thấy trong pháp luật CH Pháp, tín thác quản lý tài sản nói chung, tín thác quản lý bất động sản nói riêng là một hoạt động vì lợi nhuận (kinh doanh) của các chủ thể nhận tín thác. Từ sự vận hành này, thực tiễn xã hội sẽ xuất hiện các chủ thể chuyên nghiệp thực hiện các hoạt động tín thác này, tại Pháp các công ty tín thác (còn gọi là công ty uỷ thác - Société fiduciaire), các công ty này đặc biệt hoạt động mạnh/chủ yếu tập trung vào các tài sản tín thác là bất động sản.

Tại Pháp cũng như Thụy sỹ, các công ty tín thác/công ty uỷ thác thường là các ngân hàng, công ty đầu tư, công ty quản lý, công ty bảo hiểm nhân thọ, thường thì các chủ thể này mới có thể đủ điều kiện làm người được uỷ thác (Am édia Fiduciaire). Trên cơ sở nắm giữ tài sản của bên lập tín thác, bên nhận tín thác thông thường sẽ thực hiện các công việc sau đây: hỗ trợ đầu tư, quản lý tài sản, thừa kế, tư vấn đầu tư bất động sản, thuế, lương hưu, quản lý tài khoản ngân hàng... Trong đó, tín thác bất động sản để thực hiện việc đầu tư bất động sản là một hoạt động đòi hỏi sự chuyên nghiệp của bên nhận tín thác trong lĩnh vực này.

Ưu thế của tín thác quản lý tài sản được đánh giá khá đa dạng trong thực tiễn tại Pháp và Thụy Sĩ, một trong những lợi ích chính khi sử dụng dịch vụ uỷ thác là tiết kiệm thời gian. Các thủ tục hành chính và giám sát tài sản, dù chủ sở hữu là cá nhân hay doanh nghiệp, luôn tốn rất nhiều thời gian. Việc tiết kiệm thời gian này thường chuyển thành tiết kiệm tiền bạc, vì việc sử dụng một công ty uỷ thác để quản lý một số nhiệm vụ nhất định cho phép các chủ sở hữu tài sản có điều kiện khai thác triệt để hơn, hiệu quả hơn cho việc phát triển khối tài sản của mình vì rõ ràng là tài sản được đầu tư và quyết định đầu tư bởi những nhà đầu tư chuyên nghiệp sẽ mang lại hiệu quả cao hơn so với đầu tư của chủ sở hữu (không chuyên nghiệp) (Bouchard, 2000), (Hiền, 2023).

Tóm lại, tín thác được sử dụng như một loại dịch vụ hỗ trợ có thể áp dụng hữu hiệu trong việc khai thác bất động sản cho mục đích kinh doanh, từ đó mang lại lợi ích kinh tế cho chủ sở hữu tài sản cũng mang lại lợi nhuận cho chủ thể nhận tín thác với tư cách là một hoạt động chuyên nghiệp.

2.2. Tín thác trong việc bảo vệ bên mua bất động sản.

Từ sự vận dụng tín thác trong hai lĩnh vực, bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và quản lý tài sản, mô hình vận dụng mang tính kết hợp hai loại tín thác này trong thực tiễn tại Pháp

cho ra đời mô hình tín thác ký quỹ (dépôt fiduciaire) vận dụng như một cơ chế trung gian trong giao dịch mua-bán bất động sản. Tín thác ký quỹ được cung cấp bởi các đại lý ký quỹ tín thác (agent de dépôt fiduciaire), theo đó bên mua bất động sản sẽ lựa chọn một đại lý ký quỹ tín thác phù hợp và đáng tin cậy. Sau khi thoả thuận lựa chọn, bên đại lý này sẽ yêu cầu các bên cung cấp tất cả các thông tin có liên quan đến giao dịch bất động sản dự kiến ký kết, bao gồm hợp đồng mua bán dự kiến ký kết, hồ sơ vay vốn (nếu có), cam kết về quyền sở hữu...

Trong giao dịch mua-bán bất động sản tại Pháp, vai trò của đại lý tín thác là rất quan trọng trong việc đảm bảo quy trình mua bán diễn ra suôn sẻ và an toàn cho tất cả các bên liên quan. Đóng vai trò là bên thứ ba trung lập, đại lý ký quỹ tín thác đóng vai trò trung tâm trong việc bảo vệ lợi ích của cả người mua và người bán, đặc biệt là bảo vệ quyền lợi của người mua. Một trong những trách nhiệm chính của người đại diện được uỷ thác là quản lý khía cạnh tài chính của giao dịch. Họ đóng vai trò là người giám sát số tiền liên quan, đảm bảo rằng tiền của người mua được giữ an toàn cho đến khi đáp ứng mọi nghĩa vụ theo hợp đồng. Cụ thể khi người mua đưa ra lời đề nghị mua một tài sản, họ thường gửi tiền tín thác cho đại lý ký quỹ tín thác. Sau đó, đại lý giữ khoản tiền này cho đến khi giao dịch kết thúc, sau đó họ sẽ trả tiền cho người bán. Cơ chế này cung cấp mức độ bảo vệ cho cả hai bên vì tiền được nắm giữ bởi một bên trung lập và đáng tin cậy. Bên nhận tín thác ký quỹ ngoài việc xử lý khía cạnh tài chính, cũng đóng một vai trò quan trọng trong việc giám sát quá trình thực hiện giao dịch liên quan đến việc cung cấp các chứng từ. Họ đảm bảo rằng tất cả các tài liệu cần thiết, chẳng hạn như hợp đồng mua bán, giấy tờ sở hữu và tài liệu cho vay, đều được ký và giao hợp lệ cho các bên liên quan.

Vai trò của bên nhận tín thác ký quỹ trong kinh doanh bất động sản vừa có sự tương đồng với bên nhận ký quỹ trong bối cảnh pháp lý của Việt Nam, tuy nhiên cũng có sự khác biệt nhất định. Cụ thể, bên nhận ký quỹ sẽ luôn là tổ chức tín dụng³⁷, trong khi bên nhận tín thác ký quỹ là ngân hàng hoặc doanh nghiệp. Mặt khác, quyền và nghĩa vụ của bên nhận ký quỹ trong pháp luật Việt Nam khá đơn giản, theo quy định tại khoản 2 Điều 330 BLDS năm 2015 “Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên có quyền được tổ chức tín dụng nơi ký quỹ thanh toán, bồi thường thiệt hại do bên có nghĩa vụ gây ra, sau khi trừ chi phí dịch vụ”. Trong khi đó, bên nhận tín thác ký quỹ ngoài trách nhiệm thanh toán tiền mua bất động sản từ số tiền tín thác còn đóng vai trò theo dõi, giám sát việc thực hiện trách nhiệm của bên bán để bảo vệ quyền của bên mua. Bên nhận tín thác ký quỹ sẽ giữ tiền cho đến khi các nghĩa vụ được bảo đảm bằng cầm giữ đã được thực hiện xong, tài sản được giải phóng, điều này giúp ngăn người mua gánh chịu bất kỳ khoản nợ hiện có hoặc các rắc rối pháp lý nào phát sinh liên quan đến tài sản là đối tượng của việc mua bán (Faster Capital).

³⁷ Khoản 1 Điều 330 BLDS năm 2015 “Ký quỹ là việc bên có nghĩa vụ gửi một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc giấy tờ có giá vào tài khoản phong tỏa tại một tổ chức tín dụng để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ”.

Bên nhận tín thác cũng có thể đóng vai trò là bên chịu trách nhiệm chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua (ủy thác từ bên bán). Người được ủy thác phải đảm bảo việc chuyển nhượng là hợp pháp và hợp lệ bằng cách xác minh danh tính của người mua, xác nhận rằng họ có đủ tiền để mua bất động sản và đảm bảo rằng tất cả các tài liệu pháp lý cần thiết đều được cung cấp đầy đủ cho bên mua (Faster Capital)³⁸.

Tóm lại, tín thác bất động sản là một loại hình dịch vụ khá hữu ích trong giao dịch bất động sản, theo đó bên nhận tín thác sẽ đóng vai trò trung gian hoặc dùng tiền của bên mua bất động sản thực hiện việc mua, sau đó là bán lại bán bất động sản trong khuôn khổ sự cho phép của bên lập tín thác. Trong bối cảnh việc mua, bán bất động sản cần nhiều thông tin pháp lý, thông tin thị trường cùng với nhiều những rủi ro có thể phát sinh, việc sử dụng dịch vụ chuyên nghiệp như tín thác bất động sản sẽ đáp ứng tốt yêu cầu đặt ra là bảo vệ quyền của bên mua, bên bán.

3. Khả năng ứng dụng tín thác vào kinh doanh bất động sản ở Việt Nam

3.1. Bối cảnh pháp lý cho quan hệ tín thác tại Việt Nam

Như trên đây đã đề cập, Tại Việt Nam, tín thác chưa được quy định đầy đủ trong pháp luật dân sự hay một văn bản pháp luật riêng mà hiện nay được ghi nhận một cách rất khiêm tốn tại Việt Nam trong lĩnh vực khá đặc thù là kinh doanh chứng khoán. Cụ thể theo quy định tại Thông tư 121/2020/TT-BTC về hướng dẫn hoạt động của công ty chứng khoán có đề cập đến dịch vụ nhận ủy thác quản lý tài khoản giao dịch chứng khoán của nhà đầu tư cá nhân, theo đó nhà đầu tư chứng khoán là cá nhân có thể mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại một công ty chứng khoán, số tiền được gửi vào dù thuộc quyền sở hữu của nhà đầu tư nhưng công ty chứng khoán được ủy thác được quyền sử dụng, định đoạt để thực hiện các giao dịch mua, bán chứng khoán vì lợi ích của nhà đầu tư. Cơ chế vận hành của dịch vụ ủy thác quản lý tài khoản giao dịch chứng khoán khá gần với bản chất của tín thác theo cách hiểu đã được nhận diện ở phần viết trên đây. Tuy nhiên, công ty chứng khoán không phải là chủ sở hữu số tiền trong tài khoản của khách hàng. Nói cách khác, bên ủy thác- nhà đầu tư chứng khoán là cá nhân không chuyển quyền sở hữu tài sản ủy thác – là số tiền trong tài khoản chứng khoán – cho bên được ủy thác - công ty chứng khoán. Đây chính là điểm khác biệt chính giữa tín thác và dịch vụ ủy thác đầu tư chứng khoán. Tuy nhiên người viết cho rằng sự khác biệt này không quá lớn để làm “phai mờ” bản chất của “tín thác”, nghĩa là sự giao phó tài sản trên cơ sở tin tưởng (“tín”) để thực hiện các hoạt động đầu tư trong khuôn khổ thoả thuận của các bên.

Trước đây, Quỹ đầu tư bất động sản (Real Estate Investment Trust- REIT) theo quy định tại Thông tư 228/2012/TT-BTC cũng chứa đựng “hình dáng” của sự vận dụng tín thác, cụ thể là là hình thức đầu tư này cho phép nhà đầu tư mua chứng chỉ quỹ phát hành

38 Faster Capital, Rôle Du Fiduciaire Dans Les Transferts De Propriété, <https://fastercapital.com/fr/contenu/Immobilier---comment-fonctionne-le-depot-fiduciaire-dans-les-transactions-immobilieres.html#Le-r-le-du-s-questre-dans-la-protection-des-acheteurs-et-des-vendeurs>, truy cập ngày 15/7/2024

thay vì mua nhà/đất trực tiếp. Sau đó, uỷ quyền quản lý chứng chỉ quỹ này cho REIT. Nhà đầu tư nhận được lợi nhuận dưới dạng cổ tức, được trả theo thời gian định kỳ quy định của quỹ. Như vậy, với cách thức vận hành này, quỹ đầu tư bất động sản chính là một loại hình của quỹ đầu tư chứng khoán bất động sản (chứng khoán hoá bất động sản). Hình thức đầu tư này cho phép nhà đầu tư (thông qua quỹ) có cơ hội sở hữu, dù với lượng tiền nhỏ, các bất động sản, thậm chí là với các bất động sản có giá trị đặc biệt lớn (Hiền, Bùi Thu, 2023).

Như vậy, có thể thấy thông qua các quy định pháp luật nêu trên, có thể khẳng định rằng, dù hiện tại BLDS Việt Nam năm 2015 chưa có sự chính thức quy định về tín thác nhưng các lĩnh vực pháp luật khác, cụ thể là lĩnh vực kinh doanh chứng khoán kết hợp với kinh doanh bất động sản đã bắt đầu có những ghi nhận đầu tiên về sự tồn tại của hình thức tín thác này.

3.2. Sự cần thiết và khả năng vận dụng tín thác trong kinh doanh bất động sản tại Việt Nam

Việc ứng dụng tín thác vào các lĩnh vực của đời sống dân sự có lẽ đã được các nhà nghiên cứu luật học tại Việt Nam đề cập đến trong các nguyên cứu chuyên sâu và đưa ra các chứng minh một cách khá thuyết phục (Lê Vũ Nam, 2020). Ngoài ra các nhà nghiên cứu cũng đã chỉ ra bước đầu khả năng triển khai tín thác tại Việt Nam như một ứng dụng trong hoạt động đầu tư sinh lời (Nguyễn Hùng, 2023).

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, trong thời gian qua cũng đã có rất nhiều các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản lẫn các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản rao bán bất động sản. Người mua các bất động sản đó sau khi mua thì ký gửi trở lại đối với các doanh nghiệp này các bất động sản mình đã mua. Doanh nghiệp nhận ký gửi tìm người mua lại hoặc thuê lại bất động sản. Tiền thu được từ bán bất động sản, cho thuê bất động sản đã được ký gửi đó được trao trả lại cho chủ sở hữu (bên đã ký gửi). Cơ chế hoạt động này khá phổ biến trong thực tế và chủ yếu dành cho các nhà đầu tư có tiền nhàn rỗi nhưng không có điều kiện trực tiếp đứng ra quản lý, khai thác bất động sản. Bên nhận ký gửi chỉ có tư cách đích thực là nhận ký gửi, không có quyền sở hữu như bên nhận tín thác, do vậy phạm vi quyền hạn hạn chế, nó phụ thuộc vào thoả thuận ký gửi và thông thường bên nhận ký gửi chỉ thực hiện vai trò trung gian, cầu nối giữa chủ sở hữu bất động sản ban đầu với người mua, người thuê. Sự hạn chế về quyền của bên nhận ký gửi bất động sản có vài điểm bất lợi so với mô hình tín thác, (1) là chủ sở hữu vẫn phải là chủ thể chịu trách nhiệm và có quyền đối với tài sản ký gửi, vẫn phải bỏ thời gian, công sức để quyết định về các giao dịch mà bên nhận ký gửi giới thiệu, (2) tính chuyên nghiệp của hoạt động kinh doanh chứng khoán vẫn chưa rõ nét, (3) việc phải thông qua nhiều chủ thể dẫn đến mất thời gian và tốn kém chi phí giao dịch, từ đó giảm khả năng sinh lời của giao dịch.

Từ các phân tích trên, có thể thấy, nếu ghi nhận chế định tín thác một cách rõ ràng trong quy định của BLDS VN hoặc các văn bản quy phạm pháp luật tương tự có thể giải quyết được các vấn đề sau đây:

(1) Có thể hình thành thêm một lĩnh vực kinh doanh chuyên nghiệp dưới hình thức là *tín thác trong quản lý, khai thác bất động sản*.

(2) Tạo cơ sở pháp lý rõ ràng để triển khai mô hình quỹ đầu tư bất động sản (REIT), hiện tại mô hình quỹ này dù được ghi nhận từ Thông tư 228/2012/TT-BTC năm 2012 nhưng mô hình này chưa có sự phân định rõ giữa hoạt động đầu tư vào các chứng khoán của công ty Bất động sản với đầu tư trực tiếp vào bất động sản. Hơn nữa, mãi đến thời điểm hiện tại, các dấu ấn về việc triển khai mô hình này gần như chưa phổ biến nhiều trong thực tiễn. Có nhiều nguyên nhân của tình trạng này song một trong những nguyên nhân chính là sự thiếu rõ ràng trong cơ chế vận hành quỹ này, cụ thể nếu quỹ đầu tư bất động sản thực hiện đầu tư mua chính tài sản thay vì mua chứng khoán thì quyền sở hữu bất động sản mà quỹ đang nắm giữ có nguồn gốc từ số tiền mà Quỹ kêu gọi đầu tư được sẽ thuộc quyền sở hữu của ai? Người sở hữu bất động sản ban đầu có cần chuyển quyền sở hữu bất động sản cần kêu gọi đầu tư sang cho quỹ để quản lý đầu tư hay không?... các vấn đề này cần được nhìn nhận, phân tích một cách rõ ràng và cần xây dựng thành quy định cụ thể dưới cái nhìn về tín thác bất động sản.

(3) Sự xuất hiện của chủ thể nhận tín thác trong mối quan hệ trung gian giữa bên bán và bên mua bất động sản sẽ giúp bảo vệ tốt hơn quyền của bên mua bất động sản, đặc biệt trong bối cảnh các vấn đề pháp lý về xác lập quyền sở hữu bất động sản ở Việt Nam ngày càng trở nên phức tạp, đòi hỏi sự chuyên nghiệp trong việc xác lập giao dịch.

Kết luận

Tóm lại, có lẽ đã đến lúc thích hợp cho việc ghi nhận tín thác trong các quy định của pháp luật Việt Nam. Việc ghi nhận này sẽ một mặt hợp pháp hoá các hình thức giao dịch uỷ thác bất động sản trong kinh doanh, tăng thêm sự lựa chọn cho nhà đầu tư và bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản trong việc quản lý, vận hành tài sản. Hoạt động sản sẽ góp phần tăng thêm cơ hội để phát triển thị trường bất động sản một cách an toàn và thực chất.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Bộ luật Dân sự nước Cộng hoà Pháp, Truy cập tại

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_1c/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006118476/?anchor=LEGIARTI000006445338#LEGIARTI000006445338, ngày truy cập 06/7/2024.

Luật Tín thác Cộng hoà Nhân dân Trung Hoa (phiên bản tiếng Anh), Truy cập tại http://www.npc.gov.cn/zgrdw/englishnpc/Law/2007-12/10/content_1383444.htm., ngày truy cập 06/7/2024.

- Amédia Fiduciaire, Qu'est ce qu'une société fiduciaire? Truy cập tại website <https://fiduciaire-suisse.com/blog/qu-est-ce-qu-une-societe-fiduciaire/>, ngày truy cập 13/7/2024.
- Barriere, Francois. (2013). Fiducie surete en droit francais, la. McGill Law Journal, 58(4), 869-904. Truy cập tại website https://heinonline.org/HOL/Page?public=true&handle=hein.journals/mcgil58&div=36&start_page=869&collection=journals&set_as_cursor=0&men_tab=srchresults, ngày truy cập 09/7/2024.
- Bouchard, C. (2000). L'EXPLOITATION D'UNE ENTREPRISE PAR UNE FIDUCIE : UNE ALTERNATIVE INTÉRESSANTE? Revue du notariat, 102(1), 87–114. <https://doi.org/10.7202/1046155ar>.
- Champaud, Claude. (1991). La fiducie ou l'histoire d'une belle juridique au bois dormant du droit francais. International Business Law Journal, 1991(5), 689-706, truy cập tại website https://heinonline.org/HOL/Page?collection=journals&handle=hein.journals/ibuslj7&id=694&men_tab=srchresults, ngày truy cập 09/7/2024.
- Lucille Berdery. (2024). Les différents régimes de protection juridique des personnes vulnérables, <https://gestiondepatrioine.com/famille/personnes-vulnerables/presentation-de-la-fiducie-gestion.html>, truy cập ngày 10/7/2024.
- Bùi Thu Hiền. (2023). Quỹ tín thác đầu tư bất động sản: kinh nghiệm và khuyến nghị cho Việt Nam, Tạp chí Tài chính online, ngày 30/10/2023, truy cập ngày 16/7/2024 tại website <https://tapchitaichinh.vn/quy-tin-thac-dau-tu-bat-dong-san-kinh-nghiem-va-khuyen-nghi-cho-viet-nam.html>.
- Marie Trécam. (2018). La fiducie-gestion : un outil juridique au large éventail au service des entreprises et des opérateurs financiers, Entreprise et Expertise, Option Finance n°1462 - Lundi 14 mai 2018 41.
- Lê Vũ Nam, Lê Bích Thủy. (2020). Quan hệ tín thác trong pháp luật một số quốc gia và gợi ý cho Việt Nam, Tạp chí Tòa án nhân dân, Số 24/2020, tr. 42.
- Tan, Zhenting. (2001). "The Chinese Law of Trusts - A Compromise Between Two Legal Systems", *BondLawRw* 9; (2001) 13(1) *Bond Law Review* 224.
- Lê Bích Thủy. (2020). Xác lập và vận hành tín thác cho mục đích từ thiện: Kinh nghiệm từ quốc tế, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Số 20 (240), 2020.
- Faster Capital, Rôle Du Fiduciaire Dans Les Transferts De Propriété, <https://fastercapital.com/fr/contenu/Immobilier---comment-fonctionne-le-depot-fiduciaire-dans-les-transactions-immobilieres.html#Le-r-le-du-s-questre-dans-la-protection-des-acheteurs-et-des-vendeurs>, truy cập ngày 15/7/2024.

HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TỪ THỰC TIỄN TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Trọng Tuấn*
Phạm Thị Huyền Nga**

TÓM TẮT

Trên cơ sở những vấn đề lý luận về tranh chấp đất đai và pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai bằng Tòa án, căn cứ đánh giá hiệu quả các việc giải quyết các vụ tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân. Qua đó, tác giả nêu lên những thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Thành phố Hồ Chí Minh và đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai từ thực tiễn Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ khóa: tranh chấp đất đai, Tòa án, Luật Đất đai.

ABSTRACT

Based on theoretical issues about land disputes and the law on resolving land disputes by the Court, the basis for evaluating the effectiveness of resolving land disputes at the People's Court people. Thereby, the author highlights the legal status of land dispute resolution in Ho Chi Minh City and proposes solutions to improve the law on land dispute resolution from the practice of the City People's Court Ho Chi Minh.

Keywords: land dispute, Court, Land Law.

1. Khái quát chung về giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án

1.1. Khái niệm giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án

Căn cứ theo quy định tại khoản 24 Điều 1 Luật Đất đai năm 2013: “*Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai*”. Trong đó, giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án là hoạt động của Tòa án giải quyết các tranh chấp đất đai theo thủ tục tố tụng dân sự hoặc tố tụng hành chính theo quy định của pháp luật. Cụ thể, Tòa án giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự đối với các tranh chấp đất đai về tài sản gắn liền với đất và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại

* Tiến sĩ, Khoa Luật - Trường Đại học Nguyễn Tất Thành, email: nttuan@ntt.edu.vn. Số điện thoại: 0979163707

** Học viên cao học Khoa Luật, Trường Đại học Nguyễn Tất Thành

giấy tờ được quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 137 Luật Đất đai năm 2024 hoặc không có một trong các loại giấy tờ được quy định tại Điều 100, tranh chấp đã qua hòa giải tại UBND cấp xã nhưng không thành và có yêu cầu Tòa án giải quyết.

1.2. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án

Nhà nước khuyến khích các bên tự giải quyết tranh chấp đất đai thông qua tự thương lượng hoặc hòa giải ở cơ sở. Khi tranh chấp đất đai không tự giải quyết được thì các bên đương sự gửi đến UBND cấp xã nơi có tranh chấp tổ chức hòa giải giải quyết. Nếu hòa giải vẫn không thành, các bên gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền tiếp theo là UBND hoặc Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Đối với tranh chấp đất đai mà đương sự có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án giải quyết (khoản 1 Điều 203). Điều này nghĩa là các tranh chấp đất đai mà đương sự có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Thủ tục giải quyết là thủ tục tố tụng dân sự theo quy định của BLTTDS năm 2015.

Đối với tranh chấp đất đai mà đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, thì đương sự chỉ được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp theo quy định tại khoản 2 Điều 203 là (i) nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại UBND cấp có thẩm quyền; hoặc (ii) khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Như vậy, đối với tranh chấp đất đai mà đương sự không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác trên đất) hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 thì đương sự được lựa chọn, nhưng chỉ được chọn một trong hai hình thức giải quyết như trên (Lê Thị Bích Chi, 2021). Với quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, Luật Đất đai năm 2013 đã tạo điều kiện cho đương sự có thêm nhiều quyền lựa chọn cơ quan giải quyết tranh chấp đất đai.

1.3. Thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án

Để khởi kiện vụ án tranh chấp đất đai tại Tòa án và được Tòa án thụ lý giải quyết thì các đương sự phải thỏa mãn 2 điều kiện, bao gồm (i) đương sự phải thuộc trường hợp mà Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai; (ii) vụ việc đã qua hòa giải tại UBND cấp xã trong những trường hợp pháp luật quy định (Phòng PBGDPL, 2021). Việc giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án được thực hiện theo quy định chung của Bộ luật

Tổ tụng dân sự. Khi nhận được đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết TCĐĐ, Tòa án sẽ xem xét, xử lý và thụ lý đơn. Theo Điều 195 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sau khi nhận đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo, nếu xét thấy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thì Thẩm phán sẽ thông báo ngay cho người khởi kiện biết và dự tính số tiền tạm ứng án phí để họ đến Tòa án làm thủ tục nộp tiền tạm ứng án phí trong trường hợp họ phải nộp tiền tạm ứng án phí. Trường hợp người khởi kiện được miễn hoặc không phải nộp tiền tạm ứng án phí thì Thẩm phán phải thụ lý vụ án khi nhận được đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo.

Chuẩn bị xét xử và xét xử, căn cứ theo Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án tranh chấp đất đai là 04 tháng, vụ việc phức tạp được gia hạn không quá 02 tháng (tổng là 06 tháng); nếu vụ án không thuộc trường hợp tạm đình chỉ hoặc đình chỉ vụ án thì Tòa án sẽ đưa vụ án ra xét xử. Sau khi có bản án sơ thẩm các bên tranh chấp có quyền kháng cáo nếu có căn cứ theo quy định (Khắc Niệm, 2020).

2. Thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

2.1. Tình hình giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Trong thời gian qua, các tranh chấp dân sự liên quan đến vấn đề tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất ngày càng gia tăng về số lượng và mức độ phức tạp. Theo thống kê tại Trang thông tin điện tử của Tòa án nhân dân tối cao, từ ngày 01/01/2021 đến 01/01/2023: Tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành 1558 quyết định, bản án; Tại Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã ban hành 648 quyết định, bản án; Tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã ban hành 130 quyết định, bản án (Nguyễn Quốc Hưng, 2023). Trong đó, các vụ án tranh chấp đất đai tại Thành phố Hồ Chí Minh luôn chiếm phần lớn đa số các vụ án tranh chấp dân sự, tranh chấp đất đai tại Thành phố Hồ Chí Minh và chiếm tỷ lệ cao nhất so với cả nước, theo thống kê 70% các vụ việc giải quyết về khiếu nại, tố cáo, tranh chấp là liên quan tới đất đai.

2.2. Thực trạng giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Mặc dù Luật Đất đai năm 2013 có đưa ra định nghĩa tranh chấp đất đai là gì tại khoản 24 Điều 3 và quy định này tiếp tục duy trì tại khoản 47 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024: “Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai”, nhưng quy định này vẫn chưa cho biết cụ thể về dấu hiệu, cách thức để xác định như thế nào là đất không có tranh chấp cũng như chưa giải thích thế nào là quan hệ đất đai. Vấn đề còn bỏ ngỏ này của Luật Đất đai năm 2013 đã tạo ra rào cản trong giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình (Thụy Châu, 2023). Hiện nay, trên thực tế, để xác định đất không có tranh chấp, bên thế chấp phải có

giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về tình trạng đất không có tranh chấp. Bởi lẽ, theo Điều 202 Luật Đất đai năm 2013, tranh chấp đất đai bắt buộc phải qua thủ tục hoà giải tại UBND cấp xã nơi có đất trước khi khởi kiện tranh chấp ra Tòa án. Vì vậy, UBND cấp xã nơi có đất sẽ chủ động nắm được tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất có đang bị tranh chấp hay không. Tuy nhiên, theo tác giả Huỳnh Thị Kim Thoa (2023) nhận định “mặt trái của thực trạng này là hình thành cơ chế “xin cho” và sự lạm quyền của cán bộ địa phương, điều vốn được coi là hủ tục cần phải xoá bỏ, đặc biệt là trong giai đoạn xây dựng hệ thống pháp luật phù hợp với chủ trương kinh tế số như hiện nay” (tr.482).

Về tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất trong trường hợp có nhiều người cùng sở hữu, sử dụng. Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người 01 giấy chứng nhận. Trong trường hợp một người sử dụng đất trong đồng sở hữu này muốn chuyển nhượng nhà đất nhưng không đủ điều kiện để tách thửa thì mặc dù bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều thống nhất chuyển nhượng một phần nhà đất đã bàn giao nhà đất và mặc dù đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhưng trong trường hợp này nếu như một bên trong đương sự không đồng ý về việc đồng sở hữu thì Tòa án sẽ không công nhận quyền sở hữu của các bên. Đơn cử như bản án số 47/2021/DS-PT về “V/v tranh chấp quyền sở hữu tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân TP. HCM. Vụ việc của nguyên đơn (là chủ sở hữu và chủ sử dụng đất) có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) cho bị đơn. Tuy nhiên trên thực tế, nguyên đơn chỉ chuyển nhượng cho bị đơn phần nhà đất tổng diện tích là 106,21m² và phần nhà đất còn lại chiều ngang 2,67m, chiều dài 24,7m vẫn thuộc quyền sở hữu quyền sử dụng của nguyên đơn. Tuy nhiên, do bị đơn sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất nên đã đem toàn bộ nhà đất làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của người khác tại Ngân hàng. Do đó, nguyên đơn khởi kiện với yêu cầu công nhận phần nhà đất có chiều ngang 2,67m thuộc quyền sở hữu của mình.

Hiện nay trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy có hai quan điểm về việc giải quyết vụ án, cụ thể:

Quan điểm 01: Giao dịch chuyển nhượng giữa hai bên đã vi phạm điều cấm của pháp luật và đối tượng hợp đồng không thể thực hiện được, từ đó hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa các bên là vô hiệu toàn bộ.

Quan điểm 02: Cho rằng khi các bên thực hiện giao dịch đồng ý nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng một phần nhà đất các bên đã biết việc chuyển nhượng một phần thì không thể thực hiện công chứng và cũng không thể tách thửa nhưng các bên vẫn

đồng ý thực hiện. Nếu một trong các bên không đồng ý đứng tên đồng sở hữu trên giấy chứng nhận thì bên còn lại tranh chấp tại Tòa án thì Tòa án cũng có quyền công nhận đồng sở hữu. Nếu Tòa án không công nhận đồng sở hữu thì có thể gây thiệt hại cho bên nhận chuyển nhượng nhà đất.

2.3. Một số bất cập trong quy định pháp luật khi giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án

Từ thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân, tác giả nhận thấy vấn đề này còn tồn tại một số bất cập cần lưu ý sau đây:

Thứ nhất, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai 2013 pháp luật đã mở rộng thẩm quyền đối với Tòa án nhân dân trong việc giải quyết những tranh chấp mà người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, việc chuyển giao phần lớn thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai cho Tòa án sẽ gây áp lực rất lớn đối với Tòa án. Bởi lẽ, hiện nay số lượng án tranh chấp nhà đất chiếm đa số trong án dân sự và loại án này phụ thuộc rất nhiều các thông tin từ phía cơ quan quản lý nơi có bất động sản, mà trong khi đó hệ thống thông tin chưa có sự kết nối liên thông dữ liệu giữa các cơ quan quản lý với nhau. Đồng thời các quy định pháp luật về tố tụng dân sự để giải quyết các loại án này rất phức tạp và Tòa án đang gặp rất nhiều khó khăn về vấn đề biên chế nguồn nhân lực. Chính vì vậy, khó khăn mà Tòa án gặp phải là vấn đề không nhỏ.

Thứ hai, về quy định hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai, theo quy định của Luật đất đai 2024 thì việc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải không phải là cơ chế bắt buộc trước khi Tòa án xem xét giải quyết tranh chấp đất đai. Việc này sẽ làm gia tăng số lượng vụ việc tranh chấp đất đai mà Tòa án phải thụ lý, giải quyết. Vì vậy, cần phải đánh giá toàn diện quy định này, đồng thời phải có sự kế thừa Luật Đất đai năm 2013; theo đó, việc thực hiện thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai ở cơ sở là điều kiện bắt buộc để Tòa án giải quyết tranh chấp đất đai.

Thứ ba, theo khoản 3 Điều 202 Luật Đất đai năm 2013 quy định về việc phối hợp hòa giải tranh chấp giữa các đơn vị thì việc sử dụng cụm từ “các tổ chức xã hội khác” hiện nay chưa được quy định và giải thích rõ ràng dẫn đến khi tổ chức hòa giải gây ra sự lúng túng trong lựa chọn người đại diện tham dự hòa giải. Mặt khác thành phần tham dự các thành viên Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức xã hội là những ai, có bắt buộc hay không. Vì lẽ đó, UBND cấp xã tiến hành hòa giải thành phần tham gia hòa giải nhiều khi chưa đúng, chưa đủ (Trần Văn Minh, 2020).

3. Kiến nghị

Nhằm hoàn thiện pháp luật để khắc phục một số vướng mắc khi giải quyết tranh chấp đất đai như nêu trên, tác giả đề xuất một số kiến nghị giải quyết vướng mắc như sau:

Một là, về thẩm quyền của Tòa án nhân dân giải quyết tranh chấp đất đai đối với tranh chấp mà các bên chưa được cấp giấy chứng nhận hoặc không có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, sắp tới là Điều 137 Luật Đất đai năm 2024 nếu Tòa án nhân dân được các bên tranh chấp được lựa chọn để giải quyết tranh chấp, sau khi đã thực hiện thủ tục hòa giải tại UBND cấp xã nơi có đất mà kết quả hòa giải không thành.

Hai là, về tăng cường hiệu quả của thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã, kiến nghị pháp luật bổ sung một số quy định liên quan theo hướng (i) Bổ sung quy định về cơ quan có trách nhiệm hòa giải tranh chấp đất đai tương ứng UBND cấp xã tại những khu vực không có đơn vị hành chính cấp xã; (ii) Bổ sung quy định cho phép UBND cấp xã tổ chức hòa giải vắng mặt, lập biên bản hòa giải có xác nhận của các tổ chức xã hội địa phương về sự vắng mặt của bên không tham gia hòa giải mặc dù đã được mời tham dự 02 lần mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng và không được UBND cấp xã chấp thuận; (iii) Bổ sung chế tài đối với trường hợp một trong các bên thay đổi ý kiến, không chấp nhận kết quả đã được tổ chức hòa giải thành tại UBND cấp xã.

Ba là, hướng dẫn, quy định cụ thể hơn vấn đề xác định thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ đối với các tranh chấp thừa kế nhà đất hoặc quyền sử dụng đất. Theo quan điểm của tác giả, tranh chấp thừa kế nhà đất hoặc quyền sử dụng đất là tranh chấp về bất động sản, do đó, Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết.

Kết luận

Việc nghiên cứu và ban hành các cơ chế, chính sách mới cần đảm bảo rằng tất cả các chủ thể tham gia vào quan hệ đất đai đều có quyền lợi và nghĩa vụ rõ ràng, minh bạch. Điều này sẽ góp phần tạo ra môi trường pháp lý ổn định, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các bên liên quan trong các tranh chấp đất đai. Những mục tiêu này cùng với việc bảo đảm hài hòa lợi ích giữa các chủ thể gồm người dân, nhà đầu tư và Nhà nước trong quản lý và sử dụng đất đai sẽ giúp giảm thiểu được lãng phí, tiêu cực; giảm tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến đất đai; đất đai sẽ được sử dụng tiết kiệm, hiệu quả và bền vững hơn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Huỳnh Thị Kim Thoa. (2023). Hoàn thiện quy định của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình trong kinh tế số. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, 10(2), 482.
- Khắc Niệm. (2020, ngày 28 tháng 5). *Hướng dẫn thủ tục khởi kiện tranh chấp đất đai*. Truy xuất từ <https://luatvietnam.vn/dat-dai-nha-o/khoi-kiem-tranh-chap-dat-dai-567-25315-article.html>
- Lê Thị Bích Chi. (2021). Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của tòa án: Một số bất cập và kiến nghị. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, 23 (2), 471.

- Minh Tuấn. (2022, ngày 4 tháng 3). *Vướng mắc, bất cập, kiến nghị hoàn thiện pháp luật về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai theo thủ tục tố tụng dân sự*. Truy xuất từ <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/vuongmac-bat-cap-kien-nghi-hoan-thien-phap-luat-vetham-quyen-giai-quyet-tranh-chap-dat-dai-theothu-tuc-to-tung-dan-su>
- Nguyễn Quốc Hưng. (2023, ngày 1 tháng 10). *Thực trạng tranh chấp đất đai hiện nay tại TP. HCM*. Truy xuất từ <https://luatnguyenhung.com/thuc-trang-tranh-chap-dat-dai-hien-nay-tai-tphcm/>
- Phòng PBGDPL. (2021, ngày 16 tháng 6). *Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai*. Truy xuất từ <https://pbgdpl.tayninh.gov.vn/tai-lieu-tuyen-truyen/trinh-tu-thu-tuc-giai-quyet-tranh-chap-dat-dai-411.html#:~:text=%C4%90%E1%BB%83%20kh%E1%BB%9F%20ki%E1%BB%87n%20v%E1%BB%A5%20%C3%A1n,h%E1%BB%A3p%20ph%C3%A1p%20lu%E1%BA%ADt%20quy%20%C4%91%E1%BB%8Bnh>
- Thụy Châu. (2023, ngày 13 tháng 4). *Cá nhân không được ngăn chặn công chứng*. Truy xuất từ <https://plo.vn/ban-doc/ca-nhan-khong-duoc-ngan-chan-cong-chung-251216.html>
- Trần Văn Minh. (2020). Hoàn thiện quy định về hoà giải tranh chấp đất đai và một số đề xuất, kiến nghị. *Tạp chí Tòa án nhân dân Điện tử*, 25 (2), 79.

HOÀN THIỆN KHUNG PHÁP LÝ VỀ HOẠT ĐỘNG MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN ĐỂ BẢO VỆ QUYỀN CỦA NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN TỪ THỰC TIỄN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Lê Huỳnh Phương Chinh*
Ngô Thị Khánh Linh**

TÓM TẮT

Ở các thành phố lớn như Thành phố Hồ Chí Minh, thị trường bất động sản thường có lượng giao dịch mua bán bất động sản lớn. Thực tế cho thấy, hoạt động mua bán bất động sản tiềm ẩn nhiều rủi ro cho bên mua bất động sản trong giao dịch với các tổ chức, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Trong bài viết này, nhóm tác giả sẽ phân tích, nhận xét những vấn đề pháp lý cần thiết để bảo vệ bên mua trong giao dịch mua bán bất động sản, và phân tích khía cạnh pháp lý và đề xuất giải pháp nhằm nâng cao, bảo vệ quyền của người mua bất động sản ở Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng và cả nước nói chung.

Từ khóa: Thị trường bất động sản, bảo vệ quyền của người mua, Thành phố Hồ Chí Minh, Luật Kinh doanh bất động sản.

ABSTRACT

In major cities such as Ho Chi Minh City, the real estate market often experiences a high volume of property transactions. In practice, real estate transactions carry significant risks for buyers when dealing with real estate organizations and businesses. In this article, the authors will analyze and comment on the essential legal issues needed to protect buyers in real estate transactions. Additionally, they will examine the legal aspects and propose solutions to enhance and safeguard the rights of property buyers in Ho Chi Minh City specifically, and throughout the country generally..

Keywords: Real estate market, protecting buyers' rights, Ho Chi Minh City, Law on real estate business.

* ThS. GVC, Khoa Luật, Đại học Cần Thơ. Nghiên cứu sinh Luật Kinh tế- Trường Đại học Kinh tế Luật - Đại học Quốc Gia TP. HCM. Email: lhpchinh@ctu.edu.vn. Số điện thoại 0908147622.

** Học viên cao học ngành Luật Kinh tế, Khoa Luật, Đại học Cần Thơ. Email: ngomoclinh2001@gmail.com. Số điện thoại 0949663841.

1. Sự cần thiết phải bảo vệ quyền lợi của người mua trong các giao dịch bất động sản

Tại địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (TP. HCM) nói riêng và cả nước nói chung, các tranh chấp về mua bán các loại bất động sản như nhà ở, căn hộ... xuất phát từ các vấn đề có thể gặp phải như: chủ đầu tư chậm bàn giao, nhà chậm có sổ, người mua chậm thanh toán..., theo đó, thiệt thòi chủ yếu dẫn đến cho bên mua. Vì vậy, việc xem xét ưu tiên bảo vệ quyền của bên mua là cần thiết khi xây dựng, hoàn thiện chính sách, quy định liên quan đến giao dịch mua bán bất động sản.

Thứ nhất, trong tranh chấp giao dịch mua bán bất động sản, người mua thường là yếu tố do bị vi phạm hợp đồng, bị thiệt hại.

Người mua thường bị hạn chế trong tiếp cận thông tin về bất động sản và tình trạng tài chính của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, đặc biệt là khi bên bán bất động sản cố tình che giấu, vi phạm việc cung cấp, công khai thông tin bất động sản. Bên mua bất động sản cũng bị giới hạn khả năng thỏa thuận, đàm phán hợp đồng do đa số các hợp đồng mua bán bất động sản là hợp đồng mẫu, chủ đầu tư, doanh nghiệp soạn thảo nên người mua không thể chủ động đảm bảo quyền lợi của mình. Hơn nữa, về mặt pháp lý, chủ đầu tư vẫn là bên nắm rõ và hiểu pháp luật hơn bên mua bất động sản, nên họ thường chiếm lợi thế trong các giao dịch này. Đây là một trong những lý do để pháp luật hiện nay đang hoàn thiện theo hướng bảo vệ người mua trong giao dịch mua bán bất động sản, hạn chế việc người mua phải chịu những thiệt hại nhất định trong khi thực hiện giao dịch, đồng thời đưa ra các điều kiện khắc khe hơn đối với các doanh nghiệp, chủ đầu tư để họ chịu trách nhiệm, cam kết thực hiện đúng các nghĩa vụ của mình trong loại giao dịch này.

Từ thực tế, có thể đánh giá sự bất lợi và thiệt hại của bên mua trong các giao dịch bất động sản qua tình hình giải quyết tranh chấp liên quan tại các tòa án trên địa bàn TP. HCM. Chẳng hạn, tại Bản án 387/2017/DS-ST ngày 28/09/2017 về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Q và bà T với Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc KG. Cụ thể, ông Lê Đăng Q và bà T đã Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc KG (sau đây gọi tắt là Công ty KG) để yêu cầu bồi thường thiệt hại liên quan đến hợp đồng mua căn hộ.

Ngày 25/9/2013, Ông Lê Đăng Q (chồng bà T) ký kết với Công ty KG Hợp đồng mua bán số: 0365/016T04_K1GV/HĐMB. Theo hợp đồng Công ty KG bán cho ông Q, bà T căn hộ số 16, tầng 4 thuộc dự án Cụm Cao ốc KG – Gò Vấp tọa lạc tại đường Quang Trung, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích căn hộ 63,9 m², giá tiền căn hộ 927.162.756 đồng. Thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến vào quý I năm 2014 nhưng không trễ quá 03 tháng. Trường hợp Công ty KG chậm bàn giao căn hộ theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng thì Công ty KG phải trả lãi cho ông Q, bà T trên tổng số tiền của các đợt đã thanh toán tính từ ngày trễ hạn. Lãi suất được áp dụng là lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của Ngân hàng Vietcombank. Tại thời điểm giao kết hợp đồng thì dự án cụm Cao ốc KG đã được triển khai xong phần móng.

Thực hiện hợp đồng, ông Q, bà T đã thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty KG theo đúng thỏa thuận. Tính đến ngày 04/12/2015 ông Q, bà T đã thanh toán cho Công ty KG được 881.933.470 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 10/12/2015 Công ty KG mới bàn giao căn hộ cho ông Q, bà T. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho đến nay, Công ty KG không tiến hành làm các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông Q, bà T.

Đối với vụ việc trên, Tòa án nhân dân Quận 10, TP. HCM đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q: (Theo Bản án 387/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận 10, TP. HCM)

- Buộc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc KG phải trả cho Ông Lê Đăng Q và bà Nguyễn Thị Bách T số tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ là 61.613.442 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu của ông Q, bà T buộc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc KG trả lãi ngân hàng là 54.400.000 đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ là 2.581.126 đồng.

- Buộc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc KG phải làm các thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông Q.

Trong một bản án khác, cũng liên quan đến tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ - Bản án 375/2017/DS-ST ngày 27/9/2017. Theo hợp đồng số 0086/014 T02 - K1GV/HĐMB ngày 12/9/2012, Ông Đặng Thế C đã ký hợp đồng với Công ty KG, để mua căn hộ chung cư số căn hộ X, K1, chung cư KG, Phường Y, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh. Với mục đích mua nhà để ở. Giá trị hợp đồng sau chiết khấu là 1.031.859.130 đồng. Theo Điều 4 của hợp đồng, bên Công ty KG cam kết thời hạn giao nhà quý IV năm 2013, nhưng không trễ quá 3 tháng. Nếu giao nhà chậm trễ, thì bên Công ty KG sẽ trả lãi cho ông Đặng Thế C trên tổng số tiền của các đợt mà ông đã thanh toán tính từ ngày trễ hạn theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của Ngân hàng Vietcombank.

Theo đó, bên mua ông Đặng Thế C đã giao cho bên bán số tiền qua 2 đợt từ ngày 02/2/2013 đến ngày 26/2/2013 theo hợp đồng đã thỏa thuận là 980.266.174 đồng.

Đến ngày 03/12/2015, bên bán mới bàn giao nhà cho phía mua nhà sử dụng, trễ 20 tháng. Ông C đã giao cho Công ty KG số tiền 980.266.174 đồng. Do vậy, nay ông Đặng Thế C yêu cầu Công ty KG phải trả tiền lãi theo thỏa thuận của hợp đồng.

Theo đó, Tòa án nhân dân Quận 1, TP. HCM đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Đặng Thế C. (Theo Bản án 375/2017/DS-ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận 1, TP. HCM)

- Buộc Bị đơn Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Địa Ốc KG phải trả cho ông Đặng Thế C số tiền là 114.364.386 đồng. (Một trăm mười bốn triệu ba trăm sáu mươi bốn nghìn ba trăm sáu mươi tám đồng).

- Buộc Công ty KG phải tiến hành lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bà ông Đặng Thế C đối với căn hộ số 17, tầng 11, thuộc cụm dân cư X, K1, chung cư KG, Phường Y, Quận G Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 30 ngày kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cùng Thanh tra Sở Xây dựng Thành phố, kiểm tra việc tuân thủ giấy phép xây dựng trong việc xây cao ốc chung cư, các tiêu chuẩn về an toàn công trình, cũng như ngưng cấp phép xây dựng dự án mới khác đối với Công ty KG, để công ty này thực hiện xong đầy đủ nghĩa vụ với khách hàng đối với các dự án cũ trước khi thực hiện dự án khác.

Trên đây là một số trong nhiều bản án giải quyết tranh chấp trên tại Thành phố Hồ Chí Minh. Có thể nhận thấy qua nhiều phương diện, người mua bất động sản thường là bên yếu thế trong các loại giao dịch mua bán bất động sản.

Thứ hai, bất động sản là loại hàng hóa có nhiều rủi ro

Không như các loại hàng hóa khác, bất động sản xác định quyền sở hữu của mình thông qua nhiều giấy tờ, thủ tục. Do đó, người mua cần phải nắm rõ quy định pháp luật, thực hiện đầy đủ, đúng các thủ tục để nhận chuyển quyền sở hữu đối với các loại tài sản này, hạn chế rủi ro ở mức thấp nhất. Một phần, bất động sản luôn là loại hàng hóa có giá trị cao, nhưng cũng là loại hàng hóa dễ xảy ra tranh chấp, nếu không rõ ràng về sở hữu. Đặc biệt là đối với các loại nhà ở, công trình hình thành trong tương lai, về mặt pháp lý là chưa hoàn thành việc chuyển giao quyền sở hữu sang cho bên mua. Trên thực tế, đây thường là dạng nhà ở chưa thể sử dụng ngay hoặc đang trong quá trình hoàn thiện, khi người mua trả tiền, người mua sẽ thanh toán từng lần theo tiến độ của dự án. Đối tượng giao dịch bất động sản trong trường hợp này gắn với nhiều rủi ro nhất, khi dự án đầu tư, chủ dự án có trục trặc về vốn, người mua thường khó để lấy lại tiền đã phải trả hoặc khó có thể sở hữu được nhà ở, công trình đúng như thỏa thuận trong hợp đồng.

Thứ ba, khung pháp lý để bảo vệ người mua trong giao dịch bất động sản còn một số vướng mắc, bất cập nhất định.

Trong nhiều năm qua, các biện pháp hoàn thiện khung pháp lý theo hướng tăng cường bảo vệ bên yếu thế trong giao dịch bất động sản được triển khai. Tuy nhiên, thực tế cho thấy, nhiều vụ việc liên quan đến giao dịch bất động sản gây thiệt hại cho nhiều người mua bất động sản với giá trị cao, đặc biệt là các giao dịch không được pháp luật quy định được thể hiện dưới hình thức như hợp đồng đặt cọc, hợp đồng giữ chỗ. Tất cả đối tượng của loại hợp đồng này là bên mua phải nộp tiền cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản để được giữ quyền tiếp cận bất động sản dự kiến hình thành trong tương lai. Từ sự mơ hồ về đối tượng trong hợp đồng đã phát sinh tranh chấp, điển hình như tranh chấp tại vụ việc Alibaba, với 4.500 người bị hại (Hương, 2023). Điều này dẫn đến việc khó kiểm soát được nguồn vốn của người mua đã cung cấp cho doanh nghiệp

đầu tư bất động sản. Đồng thời, người mua cũng không có cơ sở, căn cứ để yêu cầu chủ đầu tư đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho mình, do hai bên chưa có hợp đồng chính thức theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Có thể nhận thấy, trong những tranh chấp liên quan đến giao dịch bất động sản không chỉ ở TP. HCM, mà theo tình hình chung của cả nước, bên mua thường gặp nhiều bất lợi hơn khi mua bất động sản. Chính vì vậy, cơ quan ban ngành cần nghiên cứu, nâng cao, hoàn thiện khung pháp lý, để người có nhu cầu yên tâm tham gia vào giao dịch bất động sản. Đồng thời, việc hoàn thiện khung pháp lý trong lĩnh vực này cũng góp phần kiểm soát được nhà đầu tư/bên bán, tránh trường hợp lạm dụng kẽ hở quy định pháp luật, chiếm đoạt trái phép tiền của, xâm phạm quyền lợi của bên mua bất động sản.

2. Một số vấn đề còn tồn tại và kiến nghị nhằm hoàn thiện khung pháp lý để bảo vệ quyền lợi của người mua trong các giao dịch mua bán bất động sản

Trước những tồn tại nhất định trong giao kết hợp đồng mua bán bất động sản, nhiều đề xuất, sửa đổi để hoàn thiện và bảo vệ quyền lợi người mua trong giao dịch bất động sản đã được ban hành, mà mới đây nhất là Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Đây được xem là tín hiệu tích cực, được kỳ vọng sẽ góp phần phát triển lành mạnh thị trường bất động sản của TP. HCM nói riêng và cả nước. Tuy nhiên, một số vấn đề vẫn nên xem xét, nghiên cứu để có định hướng áp dụng pháp luật tốt hơn.

Thứ nhất, quy định về công khai thông tin động sản, bất động sản khi đưa vào kinh doanh.

Trước đây, Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đã có quy định doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm công khai thông tin về bất động sản. Tuy nhiên, vì mục tiêu lợi nhuận của mình, nhiều nhà đầu tư, chủ dự án bất chấp việc vi phạm trách nhiệm công khai thông tin này, dẫn đến nhiều người mua bất động sản tin tưởng mua bất động sản của các doanh nghiệp với thông tin được cung cấp sai sự thật dẫn đến thiệt hại. Một phần nguyên nhân của việc chủ đầu tư không thực hiện đúng nghĩa vụ cung cấp thông tin là do chế tài đối với vi phạm này chưa đủ mạnh để mang tính răn đe. Theo Nghị định số 16/2022/NĐ-CP, hành vi không công khai, công khai không đầy đủ hoặc không đúng các nội dung về dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định có thể bị phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng. Trong khi đó, mức phạt tiền đối với hành vi kinh doanh bất động sản mà bất động sản đó không đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định có thể lên đến 600.000.000 đồng. Mặc dù vậy, nếu so với lợi ích thu được từ việc lợi dụng kẽ hở của pháp luật trong một dự án bất động sản quy mô lớn hàng trăm, ngàn tỷ đồng thì mức phạt này là quá thấp, nhiều nhà đầu tư cố tình làm trái pháp luật, chấp nhận nộp phạt, gây ảnh hưởng lớn đến quyền lợi của các chủ thể khác. (Phan Phương Nam, 2023)

Đến Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, nội dung này đã có điều chỉnh, cụ thể tại Điều 6 quy định, chủ đầu tư, doanh nghiệp phải công khai thông tin *trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, doanh nghiệp kinh doanh bất động*. Như vậy, việc công khai thông tin được xem như một trong những điều kiện tiên quyết để bất động sản có thể được đưa vào kinh doanh. Hơn nữa, lượng thông tin mà quy định mới yêu cầu doanh nghiệp phải công khai cũng nhiều hơn so với quy định cũ. Đây là một tín hiệu tốt cho thấy việc nâng cao bảo vệ quyền lợi người mua bất động sản đối với các thông tin mà doanh nghiệp cung cấp. Tuy nhiên, để quy định này phát huy được hết hiệu quả của nó, cũng cần các cơ quan ban ngành đề xuất những giải pháp quản lý, xử phạt các vi phạm, nhằm hạn chế doanh nghiệp vì lợi ích mà vi phạm quy định cung cấp thông tin. Song song đó, từ góc độ quản lý, pháp luật nên có cơ chế tiếp nhận xử lý tin báo, tin tố giác của người dân, người mua bất động sản đối với các vi phạm cung cấp thông tin của doanh nghiệp, xử lý kịp thời, tránh những hậu quả lớn hơn có thể xảy ra. Như vậy, người mua bất động sản cũng có thể yên tâm hơn khi giao dịch bất động sản.

Thứ hai, về công chứng hợp đồng liên quan đến giao dịch bất động sản.

Cả Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và năm 2023 đều quy định: “*Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản mà ít nhất một bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên.*”

Theo ý kiến của nhiều chuyên gia, người thực hiện các giao dịch bất động sản thường là cá nhân không thường xuyên và không có nhiều kiến thức về quy định pháp luật. Chính vì vậy, thiết nghĩ, pháp luật nên cho phép bên thứ ba có am hiểu pháp luật, chứng thực cho giao dịch giữa cá nhân và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Sự ràng buộc này góp phần hạn chế những tranh chấp về sau và cũng để đảm bảo quyền lợi cho các bên khi tham gia vào các giao dịch.

Thực tế, nhiều trường hợp khi chủ đầu tư bán bất động sản cho người mua, nhận được tiền thì không tiếp tục nghĩa vụ liên quan đến các thủ tục pháp lý của mình, khi đó, người mua chịu nhiều rủi ro hơn hết. Theo PGS. TS. Nguyễn Quang Tuyền, Trưởng khoa Pháp luật Kinh tế, Đại học Luật Hà Nội nhận định “*Như vậy, rủi ro sẽ rơi vào người mua. Trong trường hợp này, để bảo vệ quyền lợi của mình, người mua phải khiếu kiện. Một trong những giấy tờ pháp lý là hợp đồng mua bán có công chứng. Theo quy định của pháp luật, công chứng là một chứng cứ.*”

Tham khảo các nước châu Âu, các giao dịch mua bán bất động sản bắt buộc phải được thực hiện thông qua một văn phòng công chứng. Còn với những dự án bất động sản hình thành trong tương lai, các doanh nghiệp phải chứng minh đủ tiềm lực tài chính theo quy định pháp luật để có thể thực hiện và hoàn thiện dự án đó. (Hương, 2023)

Thiết nghĩ, trong thời gian tới, các cơ quan ban ngành cũng nên suy xét về việc quy định các loại hợp đồng giao dịch bất động sản giữa cá nhân với doanh nghiệp cũng nên

công chứng, chứng thực, nhằm giúp quyền lợi của người mua bất động sản được “chứng thực” để có cơ sở được bảo vệ tốt hơn.

Thứ ba, quy định bổ sung, cụ thể các điều kiện kinh doanh bất động sản.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định nhiều điều kiện hơn cho doanh nghiệp, chủ đầu tư khi tham gia kinh doanh các loại bất động sản. Đặc biệt là quy định tại Điều 9 của Luật yêu cầu doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đáp ứng các điều kiện: ... *Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.*

Như vậy, để một doanh nghiệp tham gia kinh doanh bất động sản, quy định mới yêu cầu doanh nghiệp phải đảm bảo khả năng về tài chính để thực hiện các dự án đầu tư, kinh doanh. Điều này hạn chế việc dự án đầu tư không hoàn thành đúng tiến độ do thiếu nguồn vốn, đặc biệt là đối với các dự án, công trình nhà ở hình thành trong tương lai. Hạn chế rủi ro mức thấp nhất cho người mua bất động sản.

Thứ tư, quy định bổ sung điều kiện đối với từng loại hình bất động sản được đưa vào kinh doanh.

Tùy theo loại bất động sản, quy định mới yêu cầu những điều kiện khắt khe hơn để chủ đầu tư, doanh nghiệp được đưa vào kinh doanh, cụ thể:

a. Đối với việc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn

Luật quy định thời điểm xác lập quyền sở hữu là kể từ thời điểm *bên mua, thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng*. Trong khi đó, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 chỉ quy định thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng là thời điểm *bên bán bàn giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua hoặc bên mua đã thanh toán đủ tiền cho bên bán*. Như vậy, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã quy định rõ hơn về việc quyền sở hữu chỉ được xác lập khi bên mua đã chấp nhận bàn giao nhà ở. Từ đó, các tranh chấp phát sinh về sau sẽ hạn chế, đồng thời, bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản ("10 điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023", 2024).

b. Đối với việc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai ("10 điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023", 2024)

- Quy định chi tiết, cụ thể hơn các điều kiện đưa nhà ở, công trình xây dựng hình

thành trong tương lai vào kinh doanh (Điều 24 của Luật);

- Luật hóa chi tiết, cụ thể hơn các điều kiện đưa nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai vào kinh doanh (cho phép chủ đầu tư dự án bất động sản được phép thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua) (Điều 23 của Luật);

- Giảm tỷ lệ thanh toán khi mua nhà ở hình thành trong tương lai, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở, không quá 95% khi bên mua, bên thuê mua chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (Điều 25 của Luật);

- Đối với giao dịch thuê mua, số tiền thanh toán trước cho bên cho thuê mua không quá 50% giá trị nhà ở (thay vì 70% như hiện nay);

- Cho phép người mua được lựa chọn việc có hoặc không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình (Điều 26 của Luật).

Quy định mới đã đưa ra nhiều điều kiện yêu cầu chủ đầu tư phải đáp ứng trước khi đưa bất động sản vào kinh doanh. Điều này được kỳ vọng hạn chế việc chủ đầu tư “lách luật” hay có hành vi lừa đảo, chiếm đoạt tiền của, gây thiệt hại cho bên mua bất động sản.

Những đánh giá, phân tích so sánh giữa quy định pháp Luật Kinh doanh bất động sản trước đây và mới nhất, cũng như dẫn chiếu một số vụ việc đã xảy ra trên thực tế tại TP. HCM, nhóm tác giả làm rõ quy định gắn với bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản và đề xuất một số hướng hoàn thiện các quy định liên quan đến giao dịch bất động sản, chẳng hạn như, điều kiện về chủ thể kinh doanh bất động sản, hợp đồng mua bán bất động sản...). Qua đó, nhóm tác giả hướng đến mục đích góp phần nâng cao việc bảo vệ người mua bất động sản ở TP. HCM nói riêng và tại Việt Nam nói chung.

Kết luận

Như vậy, qua phân tích cho thấy, giao dịch bất động sản luôn tiềm ẩn những rủi ro nhất định cho người mua. Do đó, các bên trong giao dịch bất động sản, người mua cần nghiên cứu kỹ thị trường, tìm hiểu các quy định để thực thi đúng các quy định, bảo vệ quyền lợi của chính mình khi tham gia các giao dịch mua bán bất động sản, đặc biệt là trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, tránh các tranh chấp kéo dài không đáng có. Trong bối cảnh Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 sắp được áp dụng vào thực tiễn, những điểm mới tích cực như trên đã nêu, dự kiến sẽ góp phần hạn chế những tồn tại trong giao dịch bất động sản, bảo vệ tốt hơn quyền lợi của bên mua. Tuy nhiên, để quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 phát huy được hết hiệu quả, các văn bản hướng dẫn, giải thích luật và các văn bản có liên quan cần được chi tiết và cân nhắc những giải pháp quản lý, xử phạt các vi phạm, nhằm hạn chế doanh nghiệp vì lợi ích mà vi phạm quy định cung cấp thông tin, dẫn đến thiệt hại cho bên mua trong thực hiện giao dịch bất sản.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Hương, T. (2023). *Đảm bảo quyền lợi người mua khi giao dịch bất động sản*. Truy xuất từ <https://vtv.vn/kinh-te/dam-bao-quyen-loi-nguoi-mua-khi-giao-dich-bat-dong-san-202309111025238.htm>
- Mười điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản 2023* (2024). Truy xuất từ <https://tapchitaichinh.vn/10-diem-moi-cua-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-2023.html>
- Phan Phương Nam, & Ngô Gia Hoàng. (2023). *Đảm bảo quyền lợi của bên mua nhà trong dự án bất động sản đang thế chấp*. Truy xuất từ <http://lapphap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=211682>
- Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Bản án số 375/2017/DS-ST về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, ngày 27/9/2017. Truy xuất từ <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-3752017dsst-ngay-27092017-ve-tranh-chap-hop-dong-mua-can-ho-17988>.
- Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Bản án số 387/2017/DS-ST về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, ngày 28/9/2017. Truy xuất từ <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-3872017dsst-ngay-28092017-ve-tranh-chap-hop-dong-mua-ban-can-ho-15627>.

Kỷ yếu hội thảo khoa học
HOÀN THIỆN KHUNG PHÁP LÝ BẢO VỆ QUYỀN
CỦA NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, THÁNG 10 NĂM 2024

Chịu trách nhiệm xuất bản, nội dung:

Giám đốc – Tổng Biên tập
TS. TRẦN CHÍ ĐẠT

Chịu trách nhiệm bản thảo:

Phó Giám đốc – Phó Tổng Biên tập
NGÔ THỊ MỸ HẠNH

Biên tập: **Lê Thái Thanh**

Thiết kế bìa: **Đỗ Hiếu Nghĩa**

Sửa bản in: **Trường Đại học Sài Gòn**

NHÀ XUẤT BẢN THÔNG TIN VÀ TRUYỀN THÔNG

Website: www.nxbthongtintruyenthong.vn

Trụ sở chính: Tầng 6, Tòa nhà Cục Tần số vô tuyến điện, 115 Trần Duy Hưng,

Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

ĐT Biên tập: 024.3577.2141, 024.3577.2139

E-mail: nxb.tttt@mic.gov.vn

Chi nhánh TP. HCM: 211 Đường Nguyễn Gia Trí, Phường 25, Q. Bình Thạnh, TP. HCM

Điện thoại: 028.3512.7750, 028.3512.7751

E-mail: cnnxb.tttt@gmail.com

Chi nhánh Miền Trung - Tây Nguyên: 42 Trần Quốc Toản, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng

và Số 46, đường Y Jut, phường Thống Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

Điện thoại: 0236. 3897467/ 0262. 3808088

E-mail: cndn.nxbtttt@mic.gov.vn/ cntg.nxbtttt@gmail.com

LIÊN KẾT XUẤT BẢN:

Công ty TNHH Một thành viên IN KINH TẾ

Địa chỉ: Số 279 Nguyễn Tri Phương, Phường 5, Quận 10, TP.HCM

In 200 bản, khổ 20,5x29 cm, tại Công ty TNHH Một thành viên In Kinh Tế;

Số 279 Nguyễn Tri Phương, Phường 5, Quận 10, TP.HCM.

Số xác nhận đăng ký xuất bản: 3448-2024/CXBIPH/7-126/TTTT.

Số quyết định xuất bản: 419/QĐ - NXB TTTT ngày 23/9/2024.

In xong và nộp lưu chiểu quý IV năm 2024. ISBN: 978-604-80-7151-6.