



Original Article

The Development of the Law on Future-formed Real Estate Business in Vietnam

Pham Ngoc Thuy*

*Hanoi University of Natural Resources & Environment
No 41A, Phu Dien, Bac Tu Liem, Hanoi, Vietnam*

Received 26 October 2023

Revised 6 March 2024; Accepted 25 June 2024

Abstract: The future-formed real estate business has emerged in recent years to meet the real estate market demand. It benefits the market but poses various potential risks for investors and customers. As a result, an improved legal framework is required to regulate this type of business. The adoption, amendment, and supplementation of laws on future-formed real estate business to suit the development of the market demonstrates a shift in the Vietnamese government's perspective on the management and development of the real estate market in the recent decade. This article highlights the development of provisions on future-formed real estate from 2006.

Keywords: Law on Real Estate Business; future-formed real estate; real estate business; real estate.

* Corresponding author.

E-mail address: pnthuy4593@gmail.com

<https://doi.org/10.25073/2588-1167/vnuls.4593>

Sự phát triển của pháp luật về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam

Phạm Ngọc Thúy*

Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội, Số 41A, Phú Diễn, Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam

Nhận ngày 26 tháng 10 năm 2023

Chỉnh sửa ngày 6 tháng 3 năm 2024; Chấp nhận đăng ngày 25 tháng 6 năm 2024

Tóm tắt: Kinh doanh bất động sản (BDS) hình thành trong tương lai là một loại hình kinh doanh mới xuất hiện những năm gần đây để đáp ứng nhu cầu về BDS trên thị trường. Tuy nhiên, bên cạnh những lợi ích mang lại cho thị trường, thì loại hình này vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro đối với cả chủ đầu tư cũng như khách hàng. Điều này đòi hỏi cần có khung pháp lý hoàn chỉnh để điều chỉnh loại hình kinh doanh này. Việc ban hành, sửa đổi, bổ sung pháp luật về kinh doanh BDS hình thành trong tương lai nhằm phù hợp với sự phát triển của thị trường cho thấy tiến trình thay đổi tư duy về quản lý và phát triển thị trường BDS của Nhà nước Việt Nam trong hơn một thập kỷ gần đây. Bài viết phân tích rõ sự phát triển của các quy định về kinh doanh BDS hình thành trong tương lai từ trước đến nay.

Từ khóa: Luật Kinh doanh bất động sản; bất động sản hình thành trong tương lai; kinh doanh bất động sản; bất động sản.

1. Đặt vấn đề

Ở Việt Nam, thị trường BDS bắt đầu được hình thành sau thời kỳ đổi mới với mục tiêu xóa bỏ nền kinh tế tập trung quan liêu, bao cấp, chuyển sang nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Mặc dù thị trường BDS đã có sự phát triển với tốc độ nhanh cả về quy mô, vốn, loại hình và số lượng nhưng tình trạng mất cân bằng cung - cầu về BDS có sẵn vẫn đang xảy ra, đặc biệt là tại các khu đô thị, các thành phố lớn và tại các khu công nghiệp. Để giải quyết tình trạng này, loại hình “bất động sản hình thành trong tương lai” đã dần xuất hiện và trở nên phổ biến trên thị trường. Tuy nhiên, kinh doanh loại hình này có thể mang lại nhiều rủi ro cho chủ đầu tư và khách hàng, do đó, Việt Nam đã xây dựng

hệ thống pháp luật về kinh doanh BDS hình thành trong tương lai và thường xuyên sửa đổi, cập nhật pháp luật phù hợp với yêu cầu của nền kinh tế thị trường. Một số luật quan trọng có thể kể đến là Luật Kinh doanh BDS năm 2006 sau đó là Luật Kinh doanh BDS Luật Kinh doanh BDS năm 2014. Cùng thời điểm đó, Luật Nhà ở năm 2014 cũng được ban hành; gần đây, Dự thảo Luật Kinh doanh BDS năm 2023 đã được lấy ý kiến góp ý rộng rãi. Bài viết này phân tích quá trình phát triển các quy định về kinh doanh BDS hình thành trong tương lai và đưa ra một số đánh giá các quy định trong Luật Kinh doanh BDS cũng như các tác động có tính dự báo của Dự thảo đến hoạt động kinh doanh BDS hình thành trong tương lai ở Việt Nam.

* Tác giả liên hệ.

Địa chỉ email: pnthuy4593@gmail.com

<https://doi.org/10.25073/2588-1167/vnuls.4593>

2. Sơ lược về quá trình hình thành, phát triển của pháp luật về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai từ năm 2006 đến năm 2014

Thị trường BĐS bắt đầu được hình thành từ năm 1987, cùng với việc ban hành Luật Đất đai năm 1987. Tuy nhiên, thị trường BĐS chỉ bắt đầu phát triển khi Pháp lệnh về nhà ở năm 1991 được ban hành. Pháp lệnh đã quy định 2 điểm quan trọng là cho phép kinh doanh nhà ở và kinh doanh quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở khi nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở¹.

Báo cáo chính trị của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa VII tại Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ VII (1992) đã xác định: “Tổ chức quản lý tốt thị trường BĐS, chăm lo giải quyết vấn đề nhà ở cho nhân dân, nhất là các vùng đô thị, phát triển các doanh nghiệp nhà nước xây dựng và kinh doanh nhà ở. Khuyến khích các thành phần kinh tế xây dựng và kinh doanh nhà ở theo sự hướng dẫn và quản lý của Nhà nước” [1]. Đây là một chủ trương lớn, có tầm chiến lược quan trọng cho sự phát triển của thị trường BĐS ở Việt Nam. Tuy nhiên, có thể thấy ở thời kỳ này, hoạt động kinh doanh BĐS chủ yếu là kinh doanh quyền sử dụng đất. Các giao dịch về BĐS vẫn đang được điều chỉnh tốt bởi Pháp lệnh về nhà ở năm 1991 và Luật Đất đai năm 1993. Không chỉ vậy, cuộc khủng hoảng tài chính - tiền xảy ra năm 1997 và cuối năm 2000 đã tác động không nhỏ đến thị trường kinh tế Việt Nam, bao gồm cả thị trường BĐS, làm cho thị trường này sụp đổ; giá trị của BĐS trở về giá trị thực, thậm chí rẻ hơn giá trị. Trên thị trường, chỉ có một loại BĐS là BĐS có sẵn. Chính vì vậy, nhu cầu điều chỉnh thị trường BĐS bằng hệ thống văn bản pháp luật riêng lúc này chưa thực sự cấp thiết.

Luật Đất đai năm 2003 được ban hành, đánh dấu bước phát triển vượt bậc của thị trường BĐS cả về quy mô và số lượng. So với thời kỳ trước, thì quyền sử dụng đất đã được chuyển đổi,

chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp,... Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP có quy định về việc dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê chỉ được phép bán hoặc cho thuê khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo dự án được xét duyệt². Quy định này vô hình chung đã ngăn chặn việc hình thành và phát triển của thị trường BĐS hình thành trong tương lai.

Kể từ năm 2007, việc gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (World Trade Organization - WTO) đã đòi hỏi Việt Nam phải thay đổi khung pháp luật để đảm bảo nguyên tắc tự do thương mại, nguyên tắc đối xử tối huệ quốc (MFN), nguyên tắc đối xử quốc gia (NT). Theo đó, Việt Nam phải dần gỡ bỏ các rào cản thương mại để các nhà đầu tư nước ngoài được tham gia vào thị trường Việt Nam và đối xử công bằng giữa các nhà đầu tư nước ngoài với nhau và giữa nhà đầu tư nước ngoài với nhà đầu tư trong nước. Sự thay đổi chính sách cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép mua nhà ở Việt Nam dẫn đến nhu cầu về nhà ở tăng vọt. Lượng cung BĐS trên thị trường không đủ để đáp ứng lượng cầu, dần dần một loại BĐS mới ra đời - BĐS hình thành trong tương lai. Mặt khác, giá nhà đất tăng vọt cũng đặt ra “bài toán” về vốn đầu tư tạo lập BĐS đối với nhà đầu tư. Một trong những kênh huy động vốn hiệu quả đó là kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai. Có thể thấy việc kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai đã giải quyết “cơn khát” BĐS trên thị trường, đáp ứng nhu cầu huy động vốn của chủ đầu tư. Tuy nhiên, loại hình kinh doanh này lại tiềm ẩn nhiều rủi ro như chủ đầu tư thực hiện hành vi chiếm đoạt tiền huy động hay chậm bàn giao BĐS đúng tiến độ,... Thực tiễn này đặt ra vấn đề cần có một hành lang pháp lý đầy đủ, đồng bộ điều chỉnh hoạt động kinh doanh BĐS nói chung và kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai nói riêng.

¹ Điều 13 Pháp lệnh Nhà ở năm 1991: “Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bất kỳ từ nguồn nào đều do các tổ chức kinh doanh nhà ở của Nhà nước quản lý kinh doanh theo quy định của Hội đồng bộ trưởng. Nhà ở của tổ chức xã hội, tổ chức kinh tế do các tổ chức đó quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật”.

Điều 31 Pháp lệnh Nhà ở năm 1991: “Đất có nhà ở không phải là đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở. Người được chuyển quyền sở hữu nhà ở được quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai”.

² Điều 101 Nghị định 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Để thực hiện các cam kết của Việt Nam về mở cửa thị trường và tạo hành lang pháp lý cho sự vận động và phát triển của thị trường BĐS nói chung, ngày 29/6/2006, Quốc hội đã ban hành Luật Kinh doanh bất động sản. Chỉ đến lúc này, hành lang pháp lý cho hoạt động kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai mới được hình thành. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 có thể được coi là một bước đột phá lớn, là văn bản luật đầu tiên quy định riêng về hoạt động kinh doanh BĐS nói chung, hoạt động kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai nói riêng.

Tuy nhiên, vì là loại hình kinh doanh còn khá mới mẻ tại Việt Nam, đặc biệt loại hình kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai, nên đối tượng điều chỉnh, phạm vi điều chỉnh và các nội dung của pháp luật kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai thời kỳ này được quy định rất khái quát, chưa hoàn thiện và còn nhiều “lỗ hổng”, cụ thể là:

Thứ nhất, Luật Kinh doanh BĐS năm 2006 không đưa ra khái niệm về BĐS hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, thông qua định nghĩa về mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, có thể hiểu BĐS hình thành trong tương lai bao gồm nhà và công trình xây dựng chưa hình thành tại thời điểm ký hợp đồng hoặc đang hình thành theo hồ sơ dự án, bản thiết kế bản vẽ thi công và tiến độ cụ thể³.

Thứ hai, Luật Kinh doanh BĐS năm 2006 không có các quy định riêng về kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai mà lồng ghép cùng với quy định về kinh doanh BĐS nói chung, bao gồm các quy định về điều kiện BĐS được phép đưa vào kinh doanh (Điều 7); quy định về mua bán, chuyển nhượng BĐS theo hình thức ứng tiền trước, trả chậm, trả dần (Điều 14); nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng (Điều 22). Việc quy định chung cả kinh doanh BĐS có sẵn và BĐS hình thành trong tương lai được đánh giá là không phù hợp, tạo ra nhiều rủi ro pháp lý cho các chủ thể, đặc biệt là bên mua BĐS, do BĐS hình thành trong tương lai có những đặc trưng

riêng biệt, cần có những quy định chặt chẽ hơn về hình thức kinh doanh, nội dung kinh doanh, điều kiện kinh doanh.

Về điều kiện kinh doanh: BĐS hình thành trong tương lai ngoài các điều kiện chung khi kinh doanh BĐS, thì phải đáp ứng thêm điều kiện riêng là “có hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công và tiến độ xây dựng nhà, công trình xây dựng đã được phê duyệt”.

Quy định về thanh toán: pháp luật cho phép chủ đầu tư được nhận ứng tiền trước theo đợt, phù hợp với tiến độ đầu tư tạo lập BĐS và nghĩa vụ sử dụng tiền ứng trước đúng mục đích; trường hợp chủ đầu tư chậm bàn giao BĐS thì phải trả cho khách hàng tiền lãi của phần tiền ứng trước. Tuy nhiên, thời điểm này lại vắng bóng các quy định về giới hạn nhận ứng trước, dẫn đến việc chủ đầu tư nhận quá nhiều tiền ứng trước, có trường hợp nhận toàn bộ giá trị BĐS của khách hàng, nhưng lại không bàn giao nhà hoặc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu BĐS.

Quy định về giá BĐS: Luật quy định giá BĐS phải được thỏa thuận trong hợp đồng tại thời điểm các bên ký hợp đồng; giá này không phụ thuộc thời điểm giao nhà, công trình xây dựng.

Nguyên tắc kinh doanh: Theo quy định của pháp luật, việc kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai bắt buộc phải thực hiện thông qua sàn giao dịch BĐS. Quy định này sẽ giúp cơ quan nhà nước quản lý hoạt động kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai, đảm bảo tính công khai, minh bạch của các giao dịch, nhưng ở khía cạnh khác, lại đang làm hạn chế quyền tự do kinh doanh của các chủ thể, gia tăng thủ tục và chi phí khi kinh doanh, làm xuất hiện hiện tượng đẩy giá, tạo giao dịch ảo.

Thứ ba, Điều 14 Luật Kinh doanh BĐS năm 2006 có quy định về việc sử dụng nguồn vốn huy động đúng mục đích, nhưng Luật lại không có quy định cụ thể về việc kiểm soát việc sử dụng vốn như thế nào và cũng không có quy định về

³ Khoản 8 Điều 4 Luật Kinh doanh BĐS năm 2006: “Mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là việc mua bán nhà, công trình xây dựng mà

tại thời điểm ký hợp đồng, nhà, công trình xây dựng đó chưa hình thành hoặc đang hình thành theo hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công và tiến độ cụ thể”.

xử lý vi phạm của chủ đầu tư trong trường hợp sử dụng sai mục đích.

Sau một thời gian dài áp dụng, việc lồng ghép các quy định về kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai cùng với BĐS có sẵn đã bộc lộ nhiều bất cập, bởi lẽ BĐS hình thành trong tương lai có những đặc trưng đặc thù, do đó cần có những quy định riêng biệt để đảm bảo phù hợp với thực tiễn; cụ thể, Luật chưa có chế tài xử lý đối với các hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; quy định về thu tiền ứng trước khi bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai chưa chặt chẽ và chưa thống nhất với pháp luật về nhà ở; các quy định về tiến độ huy động vốn, sử dụng vốn từ tiền ứng trước chưa chặt chẽ,... Những hạn chế, “lỗ hổng” này đã tác động xấu đến môi trường kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai nói riêng, môi trường kinh doanh BĐS nói chung.

Để hoàn thiện khung pháp lý về kinh doanh BĐS, ngày 25/11/2014, Quốc hội đã thông qua Luật Kinh doanh BĐS năm 2014, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2015, trong đó kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai được quy định cụ thể tại Chương III với 7 điều (từ Điều 54 đến Điều 59). Cùng với Luật Nhà ở năm 2014, các quy định về kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai trong Luật Kinh doanh BĐS (2014) đã có những thay đổi, điều chỉnh để phù hợp với tình hình phát triển, kinh tế, văn hoá xã hội và nhu cầu hội nhập quốc tế tại thời điểm đó.

Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 đã có những điểm đột phá cơ bản liên quan đến kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai, cụ thể như sau:

Thứ nhất, về khái niệm: Đây là lần đầu tiên BĐS hình thành trong tương lai được định nghĩa trong luật. Theo đó “Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà, công trình xây dựng đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng” (khoản 3

Điều 3). Với khái niệm này Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 đã mở rộng đối tượng BĐS hình thành trong tương lai bao gồm cả nhà, CTXD đã được hình thành nhưng chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng⁴. Quy định này đã đảm bảo sự thống nhất với khái niệm “tài sản hình thành trong tương lai” trong Bộ luật Dân sự (2015)⁵, cũng như phân biệt được với nhà, công trình xây dựng có sẵn - BĐS đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng.

Thứ hai, bổ sung hình thức kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai. Nếu như Luật Kinh doanh BĐS (2006) chỉ cho phép hoạt động mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì Luật Kinh doanh BĐS (2014) đã bổ sung thêm hình thức “cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai” (khoản 1, Điều 54). Quy định này đã giúp đáp ứng nhu cầu “thuê, thuê mua” trên thị trường, cũng như đa dạng hình thức kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai, qua đó, các chủ đầu tư có thêm nguồn vốn thực hiện dự án.

Thứ ba, bổ sung điều kiện BĐS hình thành trong tương lai được phép kinh doanh. So với Luật Kinh doanh BĐS năm 2006, Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 đã bổ sung thêm điều kiện trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai: 1) đã hoàn thành xong phần móng và có biên bản nghiệm thu; 2) 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 và phải có văn bản trả lời về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. Điều này sẽ tăng cường vai trò quản lý của cơ quan nhà nước đối với BĐS hình thành trong tương lai; đảm bảo các chủ đầu tư không kinh doanh các BĐS hình thành trong tương lai khi chưa đủ điều kiện theo quy định.

Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 đã tăng tính tự chủ cho các chủ thể kinh doanh, đảm bảo “quyền tự do kinh doanh” bằng việc bỏ quy định bắt buộc kinh doanh BĐS hình thành trong tương

⁴ Luật Kinh doanh BĐS năm 2006 quy định BĐS hình thành trong tương lai phải là nhà, CTXD chưa hình thành hoặc đang hình thành; không bao gồm nhà, CTXD đã hình thành nhưng chưa nghiệm thu đưa vào sử dụng.

⁵ Điều 108 Bộ luật Dân sự (2015) quy định tài sản hình thành trong tương lai gồm tài sản chưa hình thành và tài sản đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sử hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch.

lai thông qua sàn giao dịch BĐS. Quy định này đã đem lại hệ quả tích cực là: 1) xoá bỏ sự tồn tại về mặt hình thức của hàng trăm sàn giao dịch BĐS trong nhiều năm qua; 2) giảm chi phí tổn kém cho các chủ đầu tư vì phần lớn chủ đầu tư trong giai đoạn trước ngày 01/07/2015 đều thành lập các sàn giao dịch BĐS để bán, cho thuê, cho thuê mua BĐS trong dự án của mình, trong khi thực tế hiệu quả hoạt động không cao.

Thứ tư, bổ sung quy định về việc thanh toán trong mua bán, thuê mua BĐS hình thành trong tương lai. Cụ thể tại Điều 57 Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 bổ sung quy định về việc thanh toán theo hình thức trả tiền trước, theo từng đợt, và có giới hạn cho lần thanh toán đầu tiên không quá 30% giá trị hợp đồng; không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng; trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) thì bên bán, bên 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 cho bên mua, bên thuê mua. Tuy nhiên việc quy định về mức thu tiền khác nhau giữa doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đã tạo ra sự bất bình đẳng giữa các doanh nghiệp, trái ngược với nguyên tắc đối xử quốc gia mà Việt Nam cam kết.

Thứ năm, bổ sung quy định về bảo lãnh đối với dự án BĐS hình thành trong tương lai (Điều 56 Luật Kinh doanh BĐS năm 2014). Đây là nghĩa vụ bắt buộc đối với chủ đầu tư trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Điều này một mặt tăng cường trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc đảm bảo bàn giao nhà đúng tiến độ đã cam kết; mặt khác bảo vệ tốt hơn quyền lợi cho khách hàng, đảm bảo khách hàng được hoàn lại số tiền đã ứng trước cho chủ đầu tư trong trường hợp không được bàn giao nhà đúng thời hạn. Tuy nhiên quy định này lại không phù hợp với các quy định về quyền tự chủ trong

kinh doanh được quy định trong Luật Doanh nghiệp, cũng như nguyên tắc bình đẳng, thoả thuận giữa doanh nghiệp với khách hàng.

Thứ sáu, làm rõ nghĩa vụ sử dụng tiền ứng trước từ khách hàng. Luật hiện hành quy định chủ đầu tư có nghĩa vụ “*sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết*” (Điều 57), và bổ sung quyền được “*cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình*” (Điều 58).

Thứ bảy, bổ sung quy định tại Điều 59 cho phép chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với loại nhà ở không phải là nhà ở xã hội. Việc chuyển nhượng có thể được thực hiện tại bất cứ thời điểm nào trước khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tuy nhiên, sau gần 10 năm áp dụng vào thực tiễn, pháp luật về kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai tồn tại một số hạn chế, bất cập như: chủ yếu điều chỉnh hoạt động kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai mà chưa quy định đối với công trình xây dựng hình thành trong tương lai (như căn hộ du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú,...); không xác định được tất cả các công trình xây dựng hình thành trong tương lai nào được phép kinh doanh; các quy định xử phạt vi phạm hành chính thiếu tính răn đe, các quy định về bảo lãnh khó áp dụng; chưa có quy định về chuyển nhượng hợp đồng thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai; quy định về điều kiện mở bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai chưa thống nhất với Điều 19, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, cụ thể quy định nếu Sở xây dựng không có văn bản thì vẫn được bán và phải chịu trách nhiệm [5]; ... Điều này đặt ra yêu cầu phải sửa đổi Luật Kinh doanh BĐS nói chung để phản ánh sự phát triển của kinh tế- xã hội cũng như đáp ứng tốt hơn đòi hỏi của thực tiễn. Mục tiêu của việc sửa đổi pháp luật về kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai nói riêng, Luật Kinh doanh BĐS nói chung là “*Thể chế hoà kịp thời chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước đối với lĩnh vực*

bất động sản, hoạt động kinh doanh bất động sản, đảm bảo thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, công khai, minh bạch; để phù hợp với tình hình thực tế hiện nay, tháo gỡ các tồn tại, hạn chế, bảo đảm hợp hiến, sự thống nhất, đồng bộ giữa quy định của Luật Kinh doanh bất động sản với các luật khác có liên quan” [6].

3. Một số điểm mới cơ bản của Luật Kinh doanh BĐS năm 2023

Sau nhiều lần lấy ý kiến góp ý rộng rãi, ngày 28/11/2023, Quốc hội đã ban hành Luật Kinh doanh BĐS năm 2023. Luật sẽ có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025. So với Luật Kinh doanh BĐS năm 2014, Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 đã có một số thay đổi liên quan đến loại hình kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai, cụ thể như sau:

Thứ nhất, về các loại BĐS hình thành trong tương lai được phép kinh doanh

Một là, sửa đổi khái niệm nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

Điều 3 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 đã sửa đổi khái niệm BĐS hình thành trong tương lai gồm nhà ở và CTXD. Để được xác định là hình thành trong tương lai, các loại BĐS này chỉ cần đáp ứng một trong hai điều kiện 1) đang trong quá trình xây dựng và 2) chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trừ trường hợp không yêu cầu nghiệm thu⁶. Điều này là phù hợp với thực tế hiện nay, bởi lẽ theo quy định cũ thì các BĐS đang trong quá trình xây dựng thì đương nhiên chưa được nghiệm thu nên việc quy định như Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 sẽ tạo ra sự thiếu sót khi xác định các BĐS hình thành trong tương lai.

Hai là, Điều 22 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 quy định BĐS hình thành trong tương lai gồm: nhà ở hình thành trong tương lai không bao gồm nhà ở thuộc tài sản công; công trình xây

dựng hình thành trong tương lai và Luật đã bổ sung thêm loại BĐS là “phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai”, cụ thể gồm: phần diện tích sàn xây dựng trong các công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

Như vậy, Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 đã giới hạn lại loại nhà hình thành trong tương lai chỉ có thể là nhà ở, quy định này đã loại bỏ các dạng BĐS nhà ở kết hợp với du lịch nghỉ dưỡng, BĐS du lịch như căn hộ du lịch (condotel), căn hộ khách sạn, nhà ở (homotel, homestay), căn hộ khách sạn (boutique hotel),... Đồng thời khắc phục hạn chế của Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 khi phân tách rõ 2 trường hợp công trình xây dựng hình thành trong tương lai được phép kinh doanh. Các loại công trình xây dựng theo khoản 2 Điều 22 sẽ được bán, cho thuê, cho thuê mua toàn bộ công trình. Đối với công trình xây dựng theo khoản 3 Điều 22, chủ đầu tư được kinh doanh một phần diện tích sàn trong công trình.

Thứ hai, điều kiện BĐS hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh

So với các quy định trong luật cũ, Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 đã bổ sung và làm rõ các điều kiện để BĐS hình thành trong tương lai được kinh doanh, cụ thể:

Một là, Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng.

Hai là, làm rõ các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất và bổ sung giấy tờ về thông báo khởi công xây dựng công trình trong trường hợp không phải có Giấy phép xây dựng.

Xét về kỹ thuật lập pháp, diễn đạt của khoản 3 Điều 24 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 có thể dẫn đến việc hiểu sai rằng để kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai, chủ đầu tư cần có cả Giấy phép xây dựng và Thông báo khởi công. Ngoài ra, Luật Xây dựng năm 2014 (sửa

⁶ Điều 3, Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 xác định BĐS hình thành trong tương lai gồm nhà ở và CTXD và phải

đáp ứng đồng thời 2 điều kiện là: đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng

đổi, bổ sung 2020) quy định rằng các công trình khi xây dựng phải có giấy phép xây dựng, trừ các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng⁷. Vì vậy, cách diễn đạt ở Khoản 3 Điều 24 làm cho điều luật trở nên dài dòng, khó hiểu. Tác giả đề xuất viết ngắn gọn lại như sau:

“3. Có các loại giấy tờ sau đây:

a) Giấy phép xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng; trừ trường hợp nhà ở, công trình xây dựng được miễn giấy phép xây dựng, chỉ cần thông báo khởi công xây dựng và hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở, công trình xây dựng”.

Ba, trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh BĐS cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua và có văn bản trả lời của cơ quan này.

Quy định này không có gì thay đổi so với Luật Kinh doanh BĐS năm 2014. Tuy nhiên, quy định này lại chưa phù hợp với thực tiễn và Luật Nhà ở năm 2023. Theo tác giả, quy định trong Dự thảo Luật Kinh doanh BĐS về bỏ thời gian trả lời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là hợp lý hơn vì các lý do sau: 1) thực tiễn thi hành cho thấy, trong một số trường hợp phức tạp, việc xác minh nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán có thể kéo dài hơn 15 ngày như luật hiện hành quy định. Do đó, nếu quy định “cứng” về thời hạn trả lời có thể dẫn đến tình trạng không đủ căn cứ để trả lời về việc nhà ở có đủ điều kiện để bán hay không; 2) để đồng thời đảm bảo thống nhất với Luật Nhà ở năm 2023⁸. Vì vậy, việc loại bỏ quy định này khỏi Luật là cần thiết để góp phần thực hiện mục tiêu cải cách hành chính: đơn giản hoá thủ tục hành chính, tạo thuận lợi cho chủ đầu tư thực hiện hoạt động kinh doanh BĐS nói chung và kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai nói riêng.

Ngoài ra, Điều 24 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 cũng bổ sung điều kiện về việc BĐS hình thành trong tương lai phải *“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, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua” và đặc biệt chủ đầu tư phải *“công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản”* Quy định này sẽ đảm bảo tính minh bạch, công khai của dự án cũng như đảm bảo được quyền tiếp cận thông tin của khách hàng mua, thuê mua BĐS hình thành trong tương lai.

Đặc biệt, Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 có quy định về điều kiện đối với diện tích sàn của công trình xây dựng hình thành trong tương lai tại Khoản 8, Điều 25. So với Dự thảo đã công bố trước đó, điều kiện đối với diện tích sàn được phép kinh doanh đã hợp lý hơn. Cụ thể, điều kiện *“Có giấy tờ xác định nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng”* đã được loại bỏ vì đây là điều kiện bất khả thi, chỉ phù hợp với loại BĐS có sẵn.

Cũng quy định về điều kiện kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai, pháp luật Trung Quốc đưa ra các điều kiện sau: 1) các phí, lệ phí, thuế liên quan đến đất phải được nộp đầy đủ và chủ đầu tư phải được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 2) chủ đầu tư phải có quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt và giấy phép xây dựng; 3) chủ đầu tư đã trả ít nhất 25% tổng số tiền đầu tư xây dựng dự án và phải xác định được tiến độ thi công và ngày bàn giao dự án; 4) chủ đầu tư phải đăng ký bán BĐS hình thành trong tương lai và được cho phép bán. Đối với các dự án lớn, chủ đầu tư phải hoàn thành việc giải phóng mặt bằng, lấp đất và xây dựng cơ sở hạ tầng [7]. Như vậy, các điều kiện kinh doanh BĐS theo pháp luật Trung Quốc và pháp luật Việt Nam đều có sự tương đồng, đều là các điều kiện cơ bản như điều kiện về giấy tờ, điều kiện về sự cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, điều kiện về khả năng thực hiện dự án của chủ đầu tư.

⁷ Khoản 30, 39 Điều 1 Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020).

⁸ Điều 88 Luật Nhà ở năm 2014) chỉ quy định điều kiện để bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai

là *“có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua”* mà không có quy định về thời hạn trả lời của cơ quan đó.

Thứ ba, nguyên tắc kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai

Trong các nguyên tắc kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai, nguyên tắc cho phép chủ đầu tư thực hiện việc thu tiền đặt cọc của khách hàng là nguyên tắc mới, góp phần bảo đảm quyền lợi cho bên mua, thuê mua BĐS hình thành trong tương lai. Theo Điều 23 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023, chủ đầu tư được phép thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Quy định này là hoàn toàn hợp lý; một mặt đảm bảo việc giao kết hợp đồng do thời điểm này BĐS đã đủ điều kiện kinh doanh, mặt khác hình thành khung pháp lý cho các giao dịch đặt cọc, bảo vệ quyền lợi của khách hàng, hạn chế được hành vi huy động vốn trái phép hoặc sử dụng tiền đặt cọc trái phép của chủ đầu tư khi thực hiện dự án; qua đó giảm thiểu rủi ro cho khách hàng cũng như hạn chế phát sinh tranh chấp.

Pháp luật Singapore quy định khoản đặt cọc mà người mua trả cho người bán để đảm bảo thực hiện hợp đồng là 1% đối với Hợp đồng hứa bán và từ 5 - 10% đối với hợp đồng mua bán. Pháp luật cũng quy định khoản đặt cọc được trả cho người bán⁹.

Điều 1590 Bộ luật Dân sự của Pháp quy định về việc đặt cọc khi mua bán bất động sản. Mặc dù không có quy định về khoản tiền, nhưng Bộ luật có quy định về việc bên nhận tiền đặt cọc nhưng không thực hiện nghĩa vụ phải trả lại gấp đôi số tiền. Các khoản đặt cọc để đảm bảo quyền ưu tiên mua nhà so với các người mua tiềm năng khác nên phải được coi như một phần của khoản thanh toán tiền mua nhà, và cần phải được trả lại khi việc mua bán không thể diễn ra [8].

Pháp luật Trung Quốc cũng có quy định về đặt cọc khi mua nhà, theo đó người mua sẽ trả khoản đặt cọc là 1% giá bán đã thoả thuận. Tuy nhiên, pháp luật nước này cũng quy định rõ, sau khi kí hợp đồng mua bán nhà ở chính thức thì người mua mới phải trả tiền đặt cọc và khoản tiền lần đầu là 30% giá bán nhà ở cho người bán¹⁰.

Mặc dù đã có quy định về đặt cọc, nhưng ở Trung Quốc vẫn xảy ra tình trạng chủ đầu tư không hoàn thiện dự án cũng như không trả lại tiền đặt cọc.

Có thể thấy, việc pháp luật Việt Nam cho phép chủ đầu tư được nhận đặt cọc trong kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai là phù hợp với thực tiễn cũng như pháp luật của các quốc gia khác. Giống như Pháp, pháp luật Việt Nam coi khoản đặt cọc là một phần của khoản thanh toán tiền mua, thuê mua nhà¹¹. Tuy nhiên, để bảo vệ tốt hơn quyền lợi của khách hàng, pháp luật Việt Nam nên bổ sung quy định về việc kiểm soát số tiền đặt cọc. Thứ nhất, quy định về chuyển tiền tài đặt cọc vào tài khoản phong toả tại bên thứ ba trung gian (có thể là ngân hàng); khi đến thời hạn các bên thoả thuận, nếu chủ đầu tư đáp ứng các cam kết đã đưa ra thì khoản cọc sẽ được ngân hàng chuyển cho chủ đầu tư. Đối với giải pháp này, các nhà làm luật Việt Nam nên tham khảo các quy định của Algeria, theo đó khoản đặt cọc sẽ được chuyển tới Cơ quan bảo lãnh hoạt động phát triển bất động sản và cơ quan này sẽ chuyển cho người bán theo tiến độ hoàn thành dự án [9]. Thứ hai, quy định rõ mục đích của việc đặt cọc chỉ để đảm bảo việc giao kết hợp đồng khi BĐS đủ điều kiện hay bao gồm việc cho phép chủ đầu tư được sử dụng để thực hiện dự án BĐS. Thứ ba, làm rõ cách xử lý khoản đặt cọc khi chủ đầu tư không thực hiện được nghĩa vụ đã cam kết.

Thứ tư, bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

Nội dung các quy định về bảo lãnh tại Điều 26 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 đã có sự bổ sung, làm rõ hơn so với Điều 56 Luật Kinh doanh BĐS năm 2014.

Một là, mở rộng chủ thể được thực hiện bảo lãnh. Theo quy định của Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 chỉ có ngân hàng thương mại thuộc danh sách công bố của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về năng lực thực hiện bảo lãnh mới được thực hiện hoạt động này, tuy nhiên Luật mới đã bỏ điều kiện này, cụ thể chỉ cần là ngân hàng

⁹ Theo Law Society's Conditions of Sale 2012 của Singapore

¹⁰ Theo quy định trong Luật Tài sản Trung Quốc.

¹¹ Khoản 2 Điều 25 Luật Kinh doanh BĐS (2023) quy định số tiền thanh toán lần đầu là không quá 30% bao gồm cả tiền đặt cọc.

thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam sẽ được cung ứng dịch vụ bảo lãnh. Như vậy, pháp luật đã mở rộng chủ thể cung ứng dịch vụ bảo lãnh, tạo ra nhiều sự lựa chọn cho các bên tham gia giao dịch kinh doanh bất động sản; cũng như đảm bảo quyền bình đẳng trong kinh doanh giữa các tổ chức tín dụng, đặc biệt là giữa tổ chức tín dụng trong nước và tổ chức tín dụng nước ngoài. Nhìn sang pháp luật Trung Quốc, có thể thấy việc mở rộng chủ thể này là cần thiết để tạo ra cơ hội cạnh tranh giữa các chủ thể có tiềm lực về tài chính có thể cung ứng dịch vụ này, cũng như đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. Luật Bảo lãnh Trung Quốc có quy định bất cứ pháp nhân, tổ chức hay công dân nào đáp ứng các điều kiện của pháp luật đều có thể cung ứng dịch vụ bảo lãnh [10].

Hai là, Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 quy định cụ thể nghĩa vụ bảo lãnh gồm: “*gồm số tiền chủ đầu tư đã nhận ứng trước từ khách hàng và các khoản tiền khác (nếu có) theo thỏa thuận tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã ký mà chủ đầu tư có nghĩa vụ phải trả cho khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết*”, cũng như quy định rõ về nghĩa vụ của các tổ chức tín dụng về việc phát hành thư bảo lãnh và cam kết bảo lãnh.

Ba là, đã bổ sung thêm quy định về việc cho phép khách hàng được lựa chọn việc có hoặc không có tổ chức tín dụng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình. Quy định này sẽ mang lại lợi ích cho người khách hàng, cụ thể nếu khách hàng lựa chọn không có tổ chức tín dụng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính thì chủ đầu tư sẽ giảm được chi phí bảo lãnh, từ đó giảm giá bán nhà ở. Trong trường hợp này, khách hàng sẽ là người có lợi. Quy định trong Luật vừa tạo ra cơ chế bảo vệ quyền và lợi ích của khách hàng, vừa cho thấy sự linh hoạt của pháp luật.

Tuy nhiên, cũng giống như Luật Kinh doanh BĐS năm 2014, hiện nay pháp luật chỉ đóng khung vấn đề bảo lãnh đối với nhà ở hình thành trong tương lai, nhưng trên thực tế thì các công trình xây dựng hình thành trong tương lai như BĐS dạng officetel hay condotel cũng cần phải được bảo lãnh. Do đó cần bổ sung các quy định

về việc bảo lãnh đối với công trình xây dựng hình thành trong tương lai. Mặt khác, việc chưa quy định rõ mức khung, mức trần phí bảo lãnh cũng gây khó khăn cho các bên khi thỏa thuận về bảo lãnh [11].

Để bảo vệ tốt hơn quyền lợi hơn của khách hàng, Việt Nam có thể học hỏi kinh nghiệm của Dubai (Các tiểu Vương quốc Ả-rập Thống nhất - UAE). Theo pháp luật của Dubai, trong trường hợp chủ đầu tư không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng kinh doanh BĐS thì phải thông báo với Văn phòng đăng ký đất đai (Dubai Land Department) để đưa ra hướng giải quyết. Nếu dự án đã được hoàn thiện trên 90% và chủ đầu tư không thỏa thuận được với khách hàng thì chủ đầu tư có thể yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai đấu giá bất động sản để trả lại tiền đã nhận cho khách hàng; chủ đầu tư chỉ được hoàn lại tối đa 40% giá trị của dự án. Ngay cả trong trường hợp không có bảo lãnh, nếu dự án bị cơ quan nhà nước dừng xây dựng, chủ đầu tư sẽ phải hoàn trả lại khoản tiền đã nhận từ khách hàng [12].

Thứ sáu, thanh toán trong kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai

Cũng giống như nhiều quốc gia trên thế giới, việc thanh toán trong kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai ở Việt Nam được pháp luật quy định chia thành nhiều giai đoạn: giai đoạn BĐS trong quá trình hoàn thiện và giai đoạn khi bàn giao BĐS. Luật Kinh doanh BĐS (2023) đã có sự bổ sung đáng chú ý so với Luật trước đó là quy định về tiến độ thanh toán đối với cả nhà ở hình thành trong tương lai và cả công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai; cũng như chia rõ việc thanh toán trong giao dịch mua bán và giao dịch thuê mua với các tỷ lệ thanh toán khác nhau.

Với quy định về việc thanh toán lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc đã giải quyết được thực trạng các chủ đầu tư nhận thanh toán nhiều hơn thông qua hình thức “tiền đặt cọc” do Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 không có quy định về khoản tiền này.

Tuy nhiên, Điều 25 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 có sự bất cập là tạo ra sự phân biệt đối xử giữa nhà đầu tư trong nước và tổ chức kinh tế

có vốn đầu tư nước ngoài. Cụ thể, các chủ đầu tư trong nước sẽ được nhận tối đa 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, nhưng các tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được nhận 50%. Ngoài ra, sự phân biệt này chỉ áp dụng đối với các dự án kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai nhưng không áp dụng với kinh doanh công trình xây dựng hình thành trong tương lai. Điều này vừa không đảm bảo quyền tự do kinh doanh, quyền bình đẳng giữa các chủ thể kinh doanh, vừa hạn chế việc thu hút vốn đầu tư nước ngoài trong các dự án kinh doanh BĐS.

Khác với Việt Nam, Singapore cho phép việc thanh toán bắt đầu khi dự án được khởi công, các giai đoạn thanh toán sẽ theo giai đoạn hoàn thiện các phần của dự án. Chủ đầu tư được phép nhận thanh toán tối đa là 85% trước khi nhận được Giấy chứng nhận hoàn thiện dự án từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Certificate of Statutory Completion) [13]. Pháp luật của UAE không đưa ra các tỷ lệ thanh toán, tiến độ thanh toán do các chủ đầu tư quyết định tùy thuộc vào quy mô của dự án. Thông thường có 3 loại tiến độ thanh toán là 80 - 20 (thanh toán 80% trong quá trình xây dựng và 20% khi chuyển giao quyền sở hữu BĐS); 60-40% và 50-50%. Ngoài ra, pháp luật các nước này còn cho phép một loại nữa là thanh toán sau khi bàn giao BĐS, tức là trả một phần giá trị căn nhà, sau đó được bàn giao căn nhà, thuê căn nhà đó và thanh toán phần còn lại bằng tiền thuê nhà [14]. Đây là hình thức thuê mua BĐS hình thành trong tương lai theo pháp luật Việt Nam.

Nhìn về tổng thể, tác giả cho rằng Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 không có quá nhiều điểm khác biệt nổi bật so với Luật Kinh doanh BĐS năm 2014. Các nội dung “khung” quy định về kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai về cơ bản vẫn giữ nguyên. Do đó, nếu các quy định về kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai trong Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 có hiệu lực, sẽ không tác động quá nhiều đến thị trường BĐS nói chung, và phân khúc BĐS hình thành trong tương lai nói riêng; không chỉ vậy các quy định này cũng chưa khắc phục được các hạn chế, bất cập của Luật Kinh doanh BĐS năm 2014. Việc ban hành Luật mới thay thế Luật cũ chỉ sau

một thời gian ngắn (9 năm) có thể sẽ tạo ra sự xáo trộn trên thị trường bất động sản; gây khó khăn cho các nhà đầu tư khi phải nghiên cứu lại các quy định của pháp luật để có thể tuân thủ pháp luật; tạo ra sự kém hấp dẫn của môi trường đầu tư, kinh doanh BĐS trong mắt các nhà đầu tư nước ngoài.

4. Giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả của việc thi hành các quy định về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023

Như đã phân tích ở trên, kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai chứa đựng nhiều rủi ro cho người mua, người thuê mua, do đó bên cạnh việc hoàn thiện khung pháp luật, Nhà nước cũng cần có các biện pháp hữu hiệu để nâng cao hiệu quả của việc thi hành Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 nhằm đảm bảo thị trường BĐS phát triển một cách lành mạnh. Một số giải pháp có thể kể đến như:

Thứ nhất, cần hoàn thiện hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu liên quan đến thị trường BĐS nói chung và phân khúc thị trường BĐS hình thành trong tương lai nói riêng. Các thông tin, dữ liệu cơ bản về các dự án BĐS hình thành trong tương lai như quy hoạch, giấy tờ, hồ sơ liên quan đến BĐS phải chính xác, lưu trữ một cách có hệ thống; tình trạng BĐS và các biến động liên quan đến BĐS phải thường xuyên và kịp thời được cập nhật. Đặc biệt, các cơ sở dữ liệu về BĐS cần phải được liên thông, kết nối với các cơ sở dữ liệu của các lĩnh vực, các ngành khác. Không chỉ vậy, cần quản lý cơ sở dữ liệu thông tin về BĐS hình thành trong tương lai được công khai trên các kênh của chủ đầu tư cũng như các sàn môi giới BĐS để đảm bảo thông tin chính xác, minh bạch. Ngoài ra, cần đảm bảo quyền tiếp cận các thông tin liên quan đến BĐS hình thành trong tương lai của chủ đầu tư, nhất là người dân. Từ đó, khách hàng mua, thuê mua BĐS hình thành trong tương lai sẽ có sự so sánh giữa thông tin của các cơ quan nhà nước và thông tin của chủ đầu tư, sàn môi giới BĐS; hạn chế được tình trạng thiếu trung thực, đầu cơ, nâng giá BĐS.

Thứ hai, việc hoàn thiện hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về BĐS cần được tiến hành cùng lúc với việc hoàn thiện hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về về trình tự theo cơ chế “một cửa”, “một cửa liên thông”, cắt giảm các thủ tục không cần thiết để chủ đầu tư có thể sớm đủ điều kiện kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai; cũng như người dân dễ dàng tiếp cận các thông tin về BĐS. Công khai thông tin về các thủ tục hành chính liên quan đến việc kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai để các chủ thể nắm được và thực hiện. Thiết lập đường dây nóng trong việc tiếp nhận các thông tin về hoạt động kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai.

Thứ ba, tăng cường hoạt động kiểm tra, thanh tra các dự án kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai, nếu phát hiện sai phạm cần xử lý kịp thời, nghiêm minh. Cần có các chế tài đủ tính răn đe đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về kinh doanh BĐS như chủ đầu tư kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai khi chưa đủ điều kiện, chủ đầu tư không thực hiện đúng tiến độ, nội dung của dự án. Xác định rõ trách nhiệm của các cá nhân, cơ quan nhà nước tiếp tay hoặc để xảy ra việc vi phạm pháp luật của các chủ đầu tư.

Thứ tư, tăng cường nhận thức pháp luật cho các chủ thể tham gia vào hoạt động kinh doanh BĐS cũng là yếu tố quan trọng đảm bảo hiệu quả thực thi pháp luật về kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai. Thực tế hiện nay, nhiều chủ đầu tư sẵn sàng vi phạm pháp luật để tìm kiếm lợi nhuận; về phía khách hàng thì khi có các dự án BĐS hình thành mới với các ưu đãi hấp dẫn đều nhanh chóng ký kết hợp đồng với chủ đầu tư mà không quan tâm đến năng lực của chủ đầu tư hay mức độ khả thi của dự án. Do đó, việc nắm rõ các quy định về kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai sẽ giúp giảm thiểu rủi ro cho các chủ thể; tránh được các tranh chấp không cần thiết trong tương lai cũng như đảm bảo các quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

Thứ năm, đối với các doanh nghiệp, cần có danh mục các dự án kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai đang thực hiện, đánh giá tính khả thi của dự án. Chủ đầu tư cần chủ động huy động vốn từ nhiều kênh khác nhau và có phương án để sử dụng vốn đúng mục đích, hiệu quả từ đó đảm

bảo tiến độ hoàn thành dự án theo đúng cam kết với khách hàng.

5. Kết luận

Luật Kinh doanh bất động sản kể từ khi được ban hành lần đầu năm 2006, sau đó được sửa đổi, bổ sung và ban hành mới vào năm 2014, đã có những tác động tích cực đến thị trường BĐS nói chung và BĐS hình thành trong tương lai nói riêng. Sau một thời gian dài thực hiện, Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 đã bộc lộ những bất cập, hạn chế nên đặt ra vấn đề cần tiếp tục sửa đổi, bổ sung. Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 được thông qua gần đây đã có một số sửa đổi, bổ sung các quy định về kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, những sửa đổi, bổ sung này có thể sẽ không tạo ra sự khác biệt rõ rệt, do đó sẽ không tác động quá nhiều đến thị trường BĐS hình thành trong tương lai. Về mặt tổng thể, các quy định của pháp luật kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai từ khi trước đến nay đã được hoàn thiện theo hướng đáp ứng nhu cầu của thực tiễn, thống nhất với pháp luật trong các lĩnh vực khác; từ đó xây dựng thị trường BĐS hình thành trong tương lai lành mạnh, có kiểm soát; tạo ra cơ chế bảo vệ hiệu quả hơn các quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan./.

Tài liệu tham khảo

- [1] Ban chấp hành Trung ương Đảng, Báo cáo chính trị khóa VII Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ VII, năm 1992.
- [2] H. V. Trung, Huy động vốn và kiểm soát sử dụng vốn của chủ đầu tư trong kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, Số 5 (350), 2021, tr.34-38.
- [3] Bộ Xây dựng, Tờ trình về dự án Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi, 25/9/2013.
- [4] T. H. T. Nghi, Những điểm mới và thách thức trong thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Nghiên cứu lập pháp số 4 (308), tháng 2/2016.

- [5] C. V. Trung, Điều kiện kinh doanh nhà ở chung cư hình thành trong tương lai: Một số vấn đề lý luận và thực tiễn, Tạp chí Công Thương, số 22, 2020, tr.17.
- [6] Chính phủ, Tờ trình Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) số 150/TTr-CP, ngày 26/4/2023.
- [7] Johns Day Company, Real Estate in China, 9/2004, pp. 6.
- [8] W. C. Hollier, French Civil Law - Sales - Earnest Money, Louisiana Law Review, Vol. 15, No. 4, 1955.
- [9] A. Alqahtany, F. S. Alshihri, M. S. Alshammari, H. Alqahtany, B. M. Alzenifeer, A. A. Almusallam, W. A. G. Al-Gehlani, A. S. Bouregh, N. A. Aldossary, S. H. Alyami, Consensus-Based Measures for Improvement of Off-Plan Sales Program of Housing Units in Real Estate Market of Riyadh City, <https://doi.org/10.3390/buildings13040895> (accessed on March 13th, 2024).
- [10] B. Y. Lee, Aking Mortgages Interests in Real Property under the Guarantee Law of the People's Republic of China, 21 *Hastings Int'l & Comp. L. Rev.* 539, Vol. 21, No. 2, 1998.
- [11] N. T. K. Trang, Quy định về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai và một số kiến nghị, <https://hpu.vn/thong-tin-khoa-hoc/quy-dinh-ve-bao-lanh-trong-ban-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai-va-mot-so-kien-nghi-050122.html>, (accessed on March 13th, 2024).
- [12] Buying Off-Plan Properties in Dubai: Know the Laws and Secure Your Investment, <https://www.dubizzle.com/blog/property/laws-buying-off-plan-property-dubai/>, (accessed on March 13th, 2024).
- [13] Progressive Payment Schedule for New Condo, <https://buyingpropertysingapore.com/progressive-payment-schedule-for-new-condo> (accessed on March 13th, 2024).
- [14] R. Vanneste, The Price Evolution of Off-plan Properties in Dubai, An Analysis of Risk Factors Contributing to Abnormal Returns, https://www.researchgate.net/profile/Robin-Vanneste/publication/361396252_The_Price_Evolution_of_Offplan_Properties_in_Dubai_An_Analysis_of_Risk_Factors_Contributing_to_Abnormal_Returns/links/62ade8e3a920e8693efefc0e/The-Price-Evolution-of-Off-plan-Properties-in-Dubai-An-Analysis-of-Risk-Factors-Contributing-to-Abnormal>Returns.pdf, (accessed on March 13th, 2024).