

ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



LÊ THANH QUỐC

**PHÁP LUẬT VỀ BIỆN PHÁP ĐẶT CỌC  
ĐỐI VỚI HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH  
TRONG TƯƠNG LAI**

Ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ**

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2023

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

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS. NGÔ THỊ HƯỜNG**

Phản biện 1: .....

Phản biện 2: .....

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn  
thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng ..... năm.....

**Trường Đại học Luật, Đại học Huế**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu của đề tài .....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu .....	4
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	5
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	5
6. Những đóng góp mới của luận văn .....	6
7. Kết cấu của luận văn .....	7
<b>CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐẶT CỌC ĐỐI VỚI HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI</b>	<b>8</b>
<b>1.1. Khái quát đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.....</b>	<b>8</b>
1.1.1. Khái niệm hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai .....	8
1.1.2. Khái niệm của đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.....	9
1.1.3. Vai trò của đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai..	9
<b>1.2. Khái quát pháp luật về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai .....</b>	<b>9</b>
1.2.1. Khái niệm, đặc điểm pháp luật về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai .....	10
1.2.2. Nội dung pháp luật về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai .....	10
<b>1.3. Các yếu tố tác động đến thực hiện pháp luật về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.....</b>	<b>10</b>
1.3.1. Mức độ phát triển và hoàn thiện thị trường bất động sản .....	10
1.3.2. Mức độ phát triển cân đối các phân khúc thị trường bất động sản .....	11
1.3.3. Bảo đảm an toàn cho giao dịch hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai của các bên.....	11
Kết luận chương 1 .....	11
<b>CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ ĐẶT CỌC ĐỐI VỚI HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN Ở VIỆT NAM.....</b>	<b>12</b>
<b>2.1. Thực trạng pháp luật về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai .....</b>	<b>12</b>
2.1.1. Thực trạng quy định về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và thực tiễn thi hành .....	12

2.1.2. Thực trạng quy định về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai .....	12
<b>2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai .....</b>	<b>13</b>
2.2.1. Tổng quan về thực tiễn thực hiện pháp luật về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai .....	14
2.2.2. Một số vướng mắc, bất cập phát sinh từ thực tiễn thực hiện pháp luật về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai .....	14
Kết luận chương 2 .....	15
<b>CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐẶT CỌC ĐỐI VỚI HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI .....</b>	<b>16</b>
<b>3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.....</b>	<b>16</b>
3.1.1. Phát triển thị trường bất động sản đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội.....	16
3.1.2. Phát triển cân đối thị trường bất động sản, trong đó có thị trường nhà ở hình thành trong tương lai .....	16
3.1.3. Xây dựng thị trường bất động sản minh bạch, thúc đẩy giao dịch an toàn, hiệu quả .....	16
<b>3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai .....</b>	<b>17</b>
<b>3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai .....</b>	<b>17</b>
3.3.1. Bảo đảm cân xứng quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng đặt cọc hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai .....	17
3.3.2. Kiểm soát hiệu quả giao dịch giả tạo trong giao dịch đặt cọc hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai .....	18
3.3.3. Nâng cao hiệu quả biện pháp đặt cọc trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai .....	18
3.3.4. Ngăn ngừa hiệu quả các hành vi sai phạm của các bên tham gia quan hệ đặt cọc hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.....	18
3.3.5. Xây dựng, quản lý thông tin bất động sản nhằm giảm thiểu rủi ro trong giao kết, thực hiện hợp đồng đặt cọc và hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.....	19
Kết luận chương 3 .....	20
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>21</b>

## MỞ ĐẦU

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

Đặt cọc trong giao dịch về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là chế định cơ bản của pháp luật Việt Nam. Mục đích của đặt cọc là thể hiện sự cam kết, tạo dựng niềm tin của người mua, người có nhu cầu nhận mua bán nhà ở hình thành trong tương lai về việc xác lập giao dịch đối với người bán, người chuyên nhượng. Cho dù đặt cọc là hành vi tiền hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai song nó vẫn ràng buộc trách nhiệm pháp lý đối với các bên: Bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc. Trách nhiệm pháp lý này được quy định rõ trong Bộ luật dân sự năm 2015. Trên thực tế có không ít trường hợp xảy ra tranh chấp hợp đồng đặt cọc về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai do một trong các bên thiếu hiểu biết về chế định đặt cọc trong giao dịch dân sự hoặc ý thức chấp hành pháp luật còn hạn chế v.v. Việc áp dụng pháp luật biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai gặp rất nhiều vướng mắc, khó khăn; đặc biệt là đối với các giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai có giá trị lớn lên đến hàng tỷ đồng hoặc tại thời điểm mà giá bất động sản tăng “*phi mã*” qua từng ngày. Để nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cần thực hiện đồng bộ nhiều giải pháp; song việc làm đầu tiên không thể bỏ qua là rà soát, đánh giá có hệ thống, đầy đủ, toàn diện lĩnh vực pháp luật này nhằm nhận diện những quy định mâu thuẫn, bất cập và kịp thời sửa đổi, bổ sung bảo đảm tính thống nhất, tính khả thi và tính khoa học v.v.

Khi tiến hành đàm phán, xác lập, ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, các bên phải thực hiện việc đặt cọc mà hình thức pháp lý là hợp đồng dân sự có tên gọi “*hợp đồng đặt cọc*”. Biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai phải tuân thủ các quy định chung về đặt cọc do Bộ luật dân sự năm 2015 quy định. Thực tiễn xảy ra không ít các tranh chấp về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình

thành trong tương lai mà việc giải quyết rất phức tạp do liên quan đến bất động sản có giá trị rất lớn.

Đặt trong bối cảnh đó, kinh doanh bất động sản trở thành lĩnh vực hấp dẫn, sôi động khiến giá nhà đất trong những năm gần đây liên tục bị đẩy lên cao gấp nhiều lần so với giá trị thực. Năm 2017 và năm 2018, nhiều người dân đến các địa phương khác để mua bán, kinh doanh nhà đất kiếm lời. Có không ít các giao dịch về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện “trên giấy” nhằm mục đích kiếm lời. Điều này khiến việc giải quyết các tranh chấp về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai càng thêm phức tạp. Với một số lý do cơ bản nêu trên, học viên lựa chọn đề tài ***“Pháp luật về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai”*** làm luận văn thạc sĩ luật học.

## **2. Tình hình nghiên cứu của đề tài**

Pháp luật về biện pháp đặt cọc nói chung và pháp luật về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai nói riêng là lĩnh vực thu hút sự quan tâm, nghiên cứu của giới luật học nước ta. Thời gian qua đã có nhiều công trình liên quan đến đề tài được công bố mà tiêu biểu phải kể đến một số công trình cụ thể sau:

Dương Thị Hiện (2016), *“Đặt cọc - Một số vấn đề lý luận và thực tiễn”*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội: Luận văn phân tích biện pháp đặt cọc trong hệ thống các biện pháp đảm bảo của pháp luật Việt Nam quy định, tham khảo và so sánh với các quy định của một số nước trên thế giới về biện pháp đặt cọc.

Hoàng Thị Duyên (2020), *“Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản, qua thực tiễn tại Thành phố Đà Nẵng”*, Luận văn thạc sĩ luật kinh tế, Trường Đại học Luật, Đại học Huế: Luận văn nghiên cứu tổng quát là đưa ra giải pháp hoàn thiện về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản và nâng cao hiệu quả thực hiện tại thành phố Đà Nẵng.

Đặng Phước Vĩnh (2021), “*Pháp luật về kinh doanh bất động sản và thực tiễn tại Thành phố Đà Nẵng*”, Luận văn thạc sĩ luật kinh tế, Trường Đại học Luật, Đại học Huế: Luận văn phân tích, đánh giá một cách tương đối, toàn diện thực trạng các quy định pháp luật Việt Nam về kinh doanh bất động sản và thực tiễn thực hiện những năm gần đây, chỉ rõ những hạn chế, bất cập trong các quy định của pháp luật và những tồn tại, vướng mắc trong thực tiễn thực hiện kinh doanh bất động sản tại địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Nguyễn Trường Giang (2021), “*Pháp luật về đặt cọc trong giao dịch dân sự*”, Luận văn thạc sĩ luật học, Đại học Trà Vinh: Luận văn làm rõ những quy định của pháp luật dân sự về đặt cọc trong giao dịch dân sự, mối quan hệ giữa đặt cọc với các biện pháp bảo đảm khác để từ đó định hướng một cách hiệu, áp dụng đúng, thống nhất về biện pháp đặt cọc trong các giao dịch dân sự.

Nguyễn Đình Phong, Nguyễn Thu Hương, “*Một số bất cập về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai*”, Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử, ngày 22/3/2018. Công trình nghiên cứu quy định pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai; đánh giá thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Phạm Văn Cường, “*Hợp đồng đặt cọc vô hiệu khi tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng*”, Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử, ngày 02/6/2023. Bài báo nghiên cứu một số vấn đề lý luận về hợp đồng đặt cọc vô hiệu khi tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng và pháp luật về hợp đồng đặt cọc vô hiệu khi tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng. Công trình này cũng nghiên cứu thực trạng pháp luật về hợp đồng đặt cọc vô hiệu khi tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng đặt cọc vô hiệu khi tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng.

Phần nội dung nghiên cứu về pháp luật về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được đề cập còn vơi, chưa bao quát đầy đủ, toàn diện và có tính hệ thống đặt trong sự tham chiếu với thực tiễn trong thời gian vừa qua. Hay nói cách khác, nghiên cứu có hệ thống, đầy đủ

pháp luật về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai dường như còn ít các công trình được công bố.

Từ những nghiên cứu trên, luận văn đã kế thừa các nội dung như sau:

- Một số vấn đề lý luận về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai
- Một số vấn đề lý luận pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai
- Thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và thực tiễn thực hiện
- Giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Luận văn nghiên cứu sâu về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, thực trạng pháp luật về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và thực tiễn thực hiện pháp luật về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

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

#### ***3.1. Mục đích nghiên cứu***

Luận văn nghiên cứu với mục đích cung cấp cơ sở khoa học để đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

#### ***3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu***

Để thực hiện được mục đích trên, luận văn có những nhiệm vụ cụ thể sau đây:

- Phân tích một số vấn đề lý luận về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai;
- Phân tích một số vấn đề lý luận pháp luật về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai như khái niệm và đặc điểm pháp luật về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, nội dung pháp luật về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.



- Phân tích nội dung pháp luật về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai;

- Nghiên cứu, đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Việt Nam hiện nay trên các khía cạnh những kết quả đạt được, những hạn chế, tồn tại và nguyên nhân của hạn chế, tồn tại;

- Đề xuất định hướng, giải pháp hoàn thiện về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật trên thực tiễn trong thời gian tới.

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

##### ***4.1. Đối tượng nghiên cứu***

Luận văn nghiên cứu biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo BLDS năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành về đặt cọc.

##### ***4.2. Phạm vi nghiên cứu***

Trong khuôn khổ của một bản luận văn thạc sĩ luật học, tác giả giới hạn phạm vi nghiên cứu vào các vấn đề cụ thể sau:

*Một là*, giới hạn về thời gian: Luận văn nghiên cứu thực tiễn trong thời gian từ năm 2018 đến 2022.

*Hai là*, giới hạn về không gian: Luận văn nghiên cứu đề tài với giới hạn về không gian là thực tiễn thi hành pháp luật về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai ở Việt Nam.

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

##### **5.1. Phương pháp luận**

Đề tài được thực hiện dựa trên phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử của Học thuyết Mác - Lê nin và quan điểm, chính sách của Đảng về Nhà nước, pháp luật.

##### **5.2. Phương pháp nghiên cứu**

Ngoài ra, luận văn còn sử dụng các phương pháp nghiên cứu cụ thể sau:

- Phương pháp phân tích, phương pháp lịch sử, phương pháp đối chiếu... được sử dụng tại Chương 1 khi nghiên cứu một số vấn đề lý luận pháp luật về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai ở Việt Nam.

- Phương pháp đánh giá, phương pháp so sánh, phương pháp thống kê, phương pháp tổng hợp... được sử dụng tại Chương 2 khi nghiên cứu thực trạng pháp luật về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và thực tiễn thực hiện tại Việt Nam trong thời gian qua

- Phương pháp bình luận, phương pháp quy nạp, phương pháp diễn giải... được sử dụng tại Chương 3 khi nghiên cứu giải pháp hoàn thiện pháp luật về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và nâng cao hiệu quả thực hiện trong thời gian tới.

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

### **6.1. Ý nghĩa khoa học**

Luận văn có những đóng góp mới cụ thể như sau:

*Thứ nhất*, về lý luận. Luận văn hệ thống hóa, bổ sung, phát triển cơ sở lý luận và thực tiễn của pháp luật về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai dựa trên lý thuyết về sự độc lập của tư pháp tổ tụng; lý thuyết về đặt cọc ...

*Thứ hai*, về thực tiễn. Luận văn đánh giá thực tiễn thi hành pháp luật về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tham chiếu với thực tiễn trong thời gian qua với những thông tin, ví dụ thực tiễn minh họa. Trên cơ sở đó, luận văn đưa ra giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật trên thực tiễn trong thời gian tới.

### **6.2. Ý nghĩa thực tiễn**

Luận văn là tài liệu tham khảo bổ ích không chỉ cho các cán bộ làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về thị trường bất động sản; đội ngũ thẩm phán các cấp; phục vụ cho công tác giảng dạy, học tập, nghiên cứu khoa học pháp lý ở các cơ sở đào tạo luật mà còn cho những ai quan tâm đến vấn đề này ở Việt Nam.

## **7. Kết cấu của luận văn**

Ngoài lời cam đoan, mục lục, mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, luận văn được bố cục với 03 chương cụ thể như sau:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận pháp luật về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Chương 2: Thực trạng pháp luật về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và thực tiễn thực hiện ở Việt Nam

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về biện pháp đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

## CHƯƠNG 1

# MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐẶT CỌC ĐỐI VỚI HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

### 1.1. Khái quát đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

#### 1.1.1. Khái niệm hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

##### 1.1.1.1. Khái niệm nhà ở hình thành trong tương lai

Nhà ở hình thành trong tương lai được hiểu là “nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc đã hoàn thành việc xây dựng theo quy định pháp luật nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu”. Bên cạnh đó, Thông tư cũng giới hạn nhà ở hình thành trong tương lai là đối tượng của hợp đồng thế chấp chỉ gồm nhà do các tổ chức kinh doanh bất động sản xây dựng và bán cho tổ chức, cá nhân<sup>1</sup>.

##### 1.1.1.2. Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Bản chất, hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai chứa đựng đầy đủ các dấu hiệu của hợp đồng. Tuy nhiên, chúng ta có thể nhận diện đặc điểm của hợp đồng nhà ở hình thành trong tương lai thông qua đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thông qua các dấu hiệu như sau:

**Thứ nhất**, nhà ở hình thành trong tương lai là một loại tài sản.

**Thứ hai**, nhà ở hình thành trong tương lai đang trong quá trình xây dựng (yếu tố đang trong quá trình xây dựng được xác định trên cơ sở đáp ứng những quy định cụ thể của pháp luật

---

<sup>1</sup> Điều 3 Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT: “Nhà ở hình thành trong tương lai làm tài sản thế chấp là nhà ở được tổ chức, cá nhân mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tại thời điểm xác lập hợp đồng thế chấp nhà ở đó đang trong quá trình đầu tư xây dựng theo hồ sơ thiết kế được duyệt và Giấy phép xây dựng (đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng) hoặc đã hoàn thành việc xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất...” Theo Điều 5 có quy định nhà ở hình thành trong tương lai được phép thế chấp chỉ bao gồm đối tượng “căn hộ chung cư xây dựng trong các dự án xây dựng nhà; nhà ở riêng lẻ được xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở”.

*Thứ ba*, nhà ở hình thành trong tương lai dùng vào việc bảo đảm sẽ thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp nhưng hiện tại chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu.

### ***1.1.2. Khái niệm của đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai***

Đặt cọc có một điểm khác cơ bản với cầm cố và tất cả các biện pháp bảo đảm khác là, ngoài việc đề bảo đảm việc thực hiện hợp đồng thì còn đề bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng. Đặc điểm khác biệt lớn nhất của đặt cọc so với các biện pháp bảo đảm khác là, nếu bên nhận đặt cọc vi phạm nghĩa vụ thì phải trả cho bên kia (phạt cọc) gấp đôi số tiền đặt cọc (gồm tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc), trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Từ những phân tích trên, chúng ta có thể rút ra các đặc điểm của biện pháp đặt cọc trong hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai là:

- *Đặt cọc thực hiện hai chức năng bảo đảm:*
- Chủ thể của hợp đồng đặt cọc gồm hai bên
- Đặt cọc mang bản chất là hợp đồng thực tế.
- Tài sản đặt cọc mang tính thanh toán cao.

### ***1.1.3. Vai trò của đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai***

Đặt cọc là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đã xuất hiện từ xa xưa trong lịch sử giao lưu dân sự ở nhân dân ta. Tuy nhiên, các quy định pháp luật về đặt cọc lại chiếm vị trí rất nhỏ trong Bộ luật dân sự. Việc hướng dẫn, áp dụng, giải quyết các vấn đề liên quan đến đặt cọc cũng hạn chế, rải rác trong một số điều khoản, văn bản, điều này cho thấy các quy định về đặt cọc còn sơ sài, dẫn đến hiệu quả áp dụng trên thực tế không cao và chưa thực sự là một biện pháp bảo đảm hữu hiệu và dẫn đến rất nhiều hệ lụy trong kinh doanh bất động sản.

## **1.2. Khái quát pháp luật về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai**

### ***1.2.1. Khái niệm, đặc điểm pháp luật về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai***

*Thứ nhất*, bản chất đặt cọc là một giao dịch dân sự.

*Thứ hai*, do Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Nhà ở 2014 đều không có quy định về giao dịch đặt cọc và xuất phát từ nguyên tắc “*công dân được làm những gì pháp luật không cấm*” nên giao dịch đặt cọc này cũng không được vi phạm các điều cấm của pháp luật, đặc biệt liên quan đến việc huy động vốn, chiếm dụng vốn trái phép được quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Nhà ở 2014.

*Thứ ba*, giao dịch đặt cọc trong kinh doanh bất động sản được ký kết tại thời điểm mà bất động sản được phép chuyển nhượng trên thị trường.

### ***1.2.2. Nội dung pháp luật về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai***

Đặt cọc là một trong những biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự được quy định trong hệ thống các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự được ghi nhận từ pháp lệnh hợp đồng dân sự 1991, BLDS 1995, BLDS 2005 và đến Bộ luật dân sự 2015 (BLDS 2015). Về bản chất, đặt cọc là một giao dịch dân sự, cụ thể là 01 hợp đồng dân sự bởi nội dung của đặt cọc đó là sự thỏa thuận, thống nhất ý chí của ít nhất 2 bên chủ thể, làm phát sinh những quyền và nghĩa vụ nhất định của hai bên; trong thỏa thuận đặt cọc các bên đều có nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận, nếu một trong hai bên không thực hiện nghĩa vụ đã cam kết thì phải chịu hậu quả mất cọc hoặc bị phạt cọc. Ngoài ra, những nội dung quyền và nghĩa vụ do các bên thỏa thuận phải phù hợp với quy định của pháp luật.

## **1.3. Các yếu tố tác động đến thực hiện pháp luật về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai**

### ***1.3.1. Mức độ phát triển và hoàn thiện thị trường bất động sản***

Kể từ khi thực hiện công cuộc Đổi mới năm 1986, thị trường bất động sản Việt Nam đã có sự tăng trưởng đáng kể, đặc biệt là tại các thành phố lớn, đồng

thời thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài. Sự phát triển của thị trường bất động sản có một vai trò quan trọng đối với tăng trưởng kinh tế của Việt Nam thông qua việc thu hút vốn đầu tư toàn xã hội, vốn đầu tư nước ngoài, tạo ra nhu cầu về lao động và thúc đẩy các ngành khác phát triển như xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng và nhà ở kết nối với thị trường đất đai và các dịch vụ môi giới, pháp lý và định giá.

### ***1.3.2. Mức độ phát triển cân đối các phân khúc thị trường bất động sản<sup>2</sup>***

Nghị quyết số 33/NQ-CP, ngày 11/3/2023 của Chính phủ, trong đó chú trọng quan điểm, mục tiêu; các nhiệm vụ, giải pháp và tổ chức thực hiện thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững nhấn mạnh vai trò của Bộ Xây dựng - cơ quan quản lý nhà nước về thị trường bất động sản và nhà ở), Bộ Tài chính (cơ quan quản lý nhà nước về phát hành trái phiếu doanh nghiệp) và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (cơ quan quản lý nhà nước về tiền tệ, hoạt động ngân hàng) theo chức năng, nhiệm vụ được giao, chủ động, chủ trì, phối hợp chặt chẽ với nhau và với các cơ quan liên quan và cùng quyết tâm của các doanh nghiệp để tháo gỡ vướng mắc, bất cập một cách quyết liệt, mạnh mẽ để vượt qua khó khăn, tạo chuyển biến tích cực, khởi sắc thị trường bất động sản; trong đó thị trường và doanh nghiệp bất động sản phải điều chỉnh cơ cấu sản phẩm, phân khúc thị trường, giá cả bất động sản hợp lý hơn

### ***1.3.3. Bảo đảm an toàn cho giao dịch hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai của các bên***

Giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là giao dịch mang lại nhiều lợi ích cho cả chủ đầu tư và khách hàng. Đối với chủ đầu tư, đây là một kênh huy động vốn mà không phải chịu lãi suất từ khách hàng. Đối với khách hàng thì có thể tham gia ngay từ quá trình xây dựng nhà ở phù hợp với thị hiếu của mình và được trả chậm, trả dần với giá thấp.

## **Kết luận chương 1**

---

2

## CHƯƠNG 2

### THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ ĐẶT CỌC ĐỐI VỚI HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN Ở VIỆT NAM

#### 2.1. Thực trạng pháp luật về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

##### 2.1.1. Thực trạng quy định về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và thực tiễn thi hành

*Thứ nhất*, chủ thể mua bán nhà ở hình thành trong tương lai phải đáp ứng các điều kiện đặt ra đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản quy định

*Thứ hai*, điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh được quy định tại Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014

*Thứ ba*, hình thức và nội dung của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai các bên phải lập thành văn bản.

##### 2.1.2. Thực trạng quy định về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

###### 2.1.2.1. Về hình thức của đặt cọc

Điều 328 BLDS hiện hành không quy định hình thức bắt buộc của đặt cọc nên các bên có thể tự do tự thoả thuận về hình thức. Tuy nhiên, theo quan điểm của tác giả, cần xác định hình thức bắt buộc đối với đặt cọc. Hình thức phổ biến nhất hiện nay đó là văn bản, các bên có thể lập hợp đồng đặt cọc bằng văn bản độc lập hoặc đưa vào nội dung của hợp đồng chính, miễn là việc đặt cọc được văn bản hoá và việc này trở lại tinh thần của Bộ luật Dân sự 2005.

###### 2.1.2.2. Về tài sản đặt cọc

Điều 328 BLDS 2015 quy định rõ những tài sản được xem là tài sản đặt cọc, bao gồm một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác. Theo khoản 1, 2 Điều 3 Thông tư 17/2014/TT-NHNN ngày 01/8/2014 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về phân loại, đóng gói, giao nhận kim khí quý, đá quý, kim khí quý bao gồm vàng, bạc, bạch kim và các loại kim loại



quý khác; đá quý bao gồm kim cương (hạt xoàn), ruby (hồng ngọc), emorot (lục bảo ngọc), saphia (bích ngọc), ngọc trai (trân châu) và các loại đá quý khác. Bộ luật Dân sự quy định tài sản đặt cọc còn có thể là “vật có giá trị khác”; tuy nhiên “giá trị” mà Bộ luật Dân sự đề cập lại chưa được làm rõ, liệu đó là giá trị sử dụng (thể hiện qua công dụng mà tài sản đem lại cho người sử dụng) hay giá trị của tài sản dùng để đặt cọc?

#### *2.1.2.3. Về giá trị tài sản đặt cọc trong mối quan hệ với giá trị của hợp đồng*

Đối với bản thân biện pháp đặt cọc trong trường hợp bên nhận đặt cọc từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng, giá trị tài sản đặt cọc thấp thì mức phạt cọc cũng thấp (vì tương đương với giá trị tài sản đặt cọc), dẫn đến khả năng từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng cao hơn; giá trị tài sản đặt cọc cao thì mức phạt cọc cao, việc bên nhận đặt cọc vi phạm sẽ đồng thời chịu mất tài sản đặt cọc và khoản phạt cọc có giá trị lớn<sup>3</sup>. Tuy nhiên thực tế việc xử lý tài sản đặt cọc khi có vi phạm đôi khi không được thực hiện đúng pháp luật.

#### *2.1.2.4. Về giá trị tài sản khi phạt cọc*

Theo quy định tại BLDS 2015 thì tài sản đặt cọc bao gồm: một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác Theo Thông tư 17/2014/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về phân loại, đóng gói, giao nhận kim khí quý, đá quý tại Điều 3 khoản 1 quy định kim khí quý bao gồm vàng, bạc, bạch kim và các loại kim loại quý khác, còn đá quý theo khoản 2 Điều 3 Thông tư được hiểu là bao gồm kim cương (hạt xoàn), ruby (hồng ngọc), emorot (lục bảo ngọc), saphia (bích ngọc), ngọc trai (trân châu) và các loại đá quý khác.

## **2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai**

---

<sup>3</sup> Dương Thị Hiện (2016), *Đặt cọc - Một số vấn đề lý luận và thực tiễn*, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội, tr. 82, 83.

### ***2.2.1. Tổng quan về thực tiễn thực hiện pháp luật về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai***

Trên thực tế, các giao dịch đặt cọc đối với hoạt động kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng sẵn có; quyền sử dụng đất không có nhiều vấn đề phát sinh liên quan đến chiếm dụng vốn hay huy động vốn trái phép trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Chủ yếu hiện nay, khi nhà ở, công trình xây dựng của các dự án trong lĩnh vực bất động sản; dự án bất động sản chưa được phép mở bán theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản 2014, Luật nhà ở 2014 thì nhiều Chủ Đầu tư đã tiến hành phương thức huy động vốn trái phép từ chính người mua thông qua ký kết “*hợp đồng đặt cọc giữ chỗ*”.

### ***2.2.2. Một số vướng mắc, bất cập phát sinh từ thực tiễn thực hiện pháp luật về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai***

#### ***2.2.2.1. Hiệu lực của hợp đồng đặt cọc***

Về bản chất, hợp đồng đặt cọc là hợp đồng có điều kiện “*hứa mua, hứa bán*”. Các bên chỉ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng khi có đủ điều kiện, tức là khi ông B đã được cơ quan Thi hành án giao đất và ông B đã làm thủ tục sang tên. Đây là sự tự nguyện thỏa thuận, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật.

#### ***2.2.2.2. Lỗi trong hợp đồng đặt cọc – cơ sở cho việc áp dụng biện pháp chế tài***

Theo quy định của BLDS năm 2015, đặt cọc là một trong những biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của pháp luật dân sự và được hiểu 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 (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Trước đây, Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao có hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình đã có hướng dẫn cụ thể về vấn đề này. Theo đó, thỏa thuận về đặt cọc là một giao dịch

dân sự; do đó, việc đặt cọc chỉ có hiệu lực khi có đủ các điều kiện quy định của BLDS và phải được lập thành văn bản (có thể lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng chính).

## **Kết luận chương 2**

Biện pháp đặt cọc trong trường hợp bên nhận đặt cọc từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng, giá trị tài sản đặt cọc thấp thì mức phạt cọc cũng thấp (vì tương đương với giá trị tài sản đặt cọc), dẫn đến khả năng từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng cao hơn; giá trị tài sản đặt cọc cao thì mức phạt cọc cao, việc bên nhận đặt cọc vi phạm sẽ đồng thời chịu mất tài sản đặt cọc và khoản phạt cọc có giá trị lớn. Tuy nhiên thực tế việc xử lý tài sản đặt cọc khi có vi phạm đôi khi không được thực hiện đúng pháp luật. Chẳng hạn, lợi dụng kẽ hở của BLDS không quy định cụ thể giá trị tài sản đặt cọc (cùng với việc Luật kinh doanh bất động sản 2014 không quy định việc đặt cọc khi mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai), trong lĩnh vực mua bán bất động sản phổ biến trường hợp chủ đầu tư hoặc bên môi giới đứng ra thực hiện “đặt cọc” với người mua, trong khi sản phẩm chưa đủ điều kiện mở bán, thực chất là “gom tiền” để thực hiện dự án đầu tư. “Một số chủ đầu tư có tiềm lực yếu thông qua hình thức lách luật đặt cọc, giữ chỗ, đặt mua... mà bản chất là huy động vốn khách hàng để triển khai dự án nhưng khi gặp phải bất lợi thì không thể tiếp tục và rủi ro được đẩy hoàn toàn về phía khách hàng”<sup>4</sup>, người mua mất trắng số “tiền cọc” vì thời điểm đó tiền cọc đã do phía bên kia nắm giữ, người mua chỉ còn cách khởi kiện ra Tòa án để bảo vệ quyền lợi mà khả năng đòi lại toàn bộ khoản đặt cọc cũng không còn chắc chắn vì bên kia nhiều khả năng đã rơi vào tình trạng khánh kiệt. Trong thực tiễn xét xử cũng đã xảy ra trường hợp tương tự

---

<sup>4</sup> Lê Sáng, “Nhiều chủ đầu tư lách luật thu tiền đặt cọc mua nhà”, Báo Diễn đàn doanh nghiệp, <https://diendandoanhnghiep.vn/nhieu-chu-dau-tu-lach-luat-thu-tien-dat-coc-mua-nha-191030.html>; truy cập ngày 17/02/2022.

## CHƯƠNG 3

# ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐẶT CỌC ĐỐI VỚI HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

### **3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai**

#### ***3.1.1. Phát triển thị trường bất động sản đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội***

Tăng trưởng nhu cầu bất động sản giai đoạn 2021-2030 được dự báo sẽ tiếp tục gia tăng, với tốc độ tăng có thể còn mạnh mẽ hơn giai đoạn trước. Dự báo tăng trưởng nhu cầu không chỉ căn cứ vào nền tảng tăng trưởng kinh tế mạnh mẽ, xu hướng tăng cường đầu tư, thương mại, mà còn dựa trên nhu cầu thực tế của người dân.

#### ***3.1.2. Phát triển cân đối thị trường bất động sản, trong đó có thị trường nhà ở hình thành trong tương lai***

Tình trạng “lệch pha cung – cầu” dẫn đến dư thừa nguồn cung dự án bất động sản cao cấp; thiếu nguồn cung nhà ở, nhất là nhà ở có giá vừa túi tiền và nhà ở xã hội là một trong những điểm yếu của thị trường bất động sản Việt Nam. Về nguồn cung nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, riêng trong năm 2021, cả nước đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 17 dự án nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp khu vực đô thị và công nhân khu công nghiệp, quy mô xây dựng khoảng 27.800 căn với tổng diện tích khoảng 1,4 triệu m<sup>2</sup> sàn xây dựng.

#### ***3.1.3. Xây dựng thị trường bất động sản minh bạch, thúc đẩy giao dịch an toàn, hiệu quả***

Xuất phát từ việc kiểm soát dòng vốn đầu tư vào lĩnh vực bất động sản chưa chặt chẽ, còn tiềm ẩn rủi ro, có hiện tượng thao túng, không công khai, minh bạch liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp bất động sản trên thị trường chứng khoán, như vụ bán khống “cổ phiếu” của tập đoàn FLC. Trái

phiếu doanh nghiệp bất động sản phát triển nóng, thiếu tài sản bảo đảm, có hiện tượng phát hành trái phiếu, huy động vốn nhưng sử dụng không đúng mục đích... điển hình như những sai phạm của Tập đoàn Tân Hoàng Minh trong phát hành trái phiếu doanh nghiệp vừa qua...

### **3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai**

*Một là*, về chế tài cho việc xử lý vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

*Hai là*, về điều kiện chủ đầu tư được giao kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

*Ba là*, liên quan đến các quy định bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai

*Bốn là*, về vấn đề huy động vốn và bán sản phẩm của chủ đầu tư trong dự án bất động sản

*Năm là*, giao dịch kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

*Sáu là*, Nhà nước cần đặc biệt chú trọng khuyến khích đầu tư vào lĩnh vực nhà ở xã hội

*Bảy là*, ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng “hứa mua hứa bán” nhà ở thương mại, “*hứa bán*”

### **3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đặt cọc đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai**

#### ***3.3.1. Bảo đảm cân xứng quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng đặt cọc hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai***

Các nhà đầu tư chuyên nghiệp thường có nhiều lợi thế do nắm chắc chính sách pháp luật, nắm vững thị trường bất động sản, nắm được tình hình kinh tế, xã hội, luôn soạn thảo trước các “hợp đồng mẫu” để ký kết. Ngược lại, khách hàng thường không nắm được các yếu tố trên nên luôn bất cân xứng trong quan hệ giao dịch (từ khi đàm phán ký kết hợp đồng đến quá trình thực hiện và cả khi vi phạm, tranh chấp diễn ra), người mua luôn ở thế không bình đẳng nhưng pháp luật và cơ chế quản lý chưa có nhiều giải pháp hữu hiệu để ngăn chặn, bảo đảm

sự bình đẳng trong giao dịch mua bán nhà ở thương mại giữa nhà đầu tư và khách hàng.

### ***3.3.2. Kiểm soát hiệu quả giao dịch giả tạo trong giao dịch đặt cọc hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai***

Đa số những hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trá hình, vi phạm pháp luật đều bị tuyên vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nhưng khi cầm những bản án này, người mua nhà ở có giải quyết được hậu quả thực sự không? Chủ đầu tư thường không thể đủ vốn để thực hiện dự án nên đã phải huy động vốn sớm, nay lại thua lỗ, phá sản, tiền ứng trước không còn.

### ***3.3.3. Nâng cao hiệu quả biện pháp đặt cọc trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai***

Trên thực tế, các giao dịch đặt cọc đối với hoạt động kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng sẵn có; quyền sử dụng đất không có nhiều vấn đề phát sinh liên quan đến chiếm dụng vốn hay huy động vốn trái phép trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Chủ yếu hiện nay, khi nhà ở, công trình xây dựng của các dự án trong lĩnh vực bất động sản; dự án bất động sản chưa được phép mở bán theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản 2014, Luật nhà ở 2014 thì nhiều Chủ Đầu tư đã tiến hành phương thức huy động vốn trái phép từ chính người mua thông qua ký kết “*hợp đồng đặt cọc giữ chỗ*”.

### ***3.3.4. Ngăn ngừa hiệu quả các hành vi sai phạm của các bên tham gia quan hệ đặt cọc hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai***

Hiện nay, có không ít chủ đầu tư chiếm dụng vốn của khách hàng. Việc thanh toán trong hoạt động kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai giữa khách hàng với nhà đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật. Theo đó “chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết” và “hành vi huy động, chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê

mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích theo cam kết là bị cấm”.

***3.3.5. Xây dựng, quản lý thông tin bất động sản nhằm giảm thiểu rủi ro trong giao kết, thực hiện hợp đồng đặt cọc và hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai***

Thị trường bất động sản có khả năng lan tỏa đến trên 40 ngành quan trọng khác của nền kinh tế và trở thành nhịp cầu nối cho các thị trường khác, góp phần phát triển đồng bộ các loại thị trường. Khi nhu cầu sử dụng cuối cùng của ngành bất động sản tăng 1.000 tỷ đồng sẽ kích thích giá trị sản xuất của các ngành còn lại là 772 tỷ đồng và lan tỏa tới giá trị tăng thêm là 191 tỷ đồng<sup>5</sup>. Nội dung thông tin về bất động sản cần được tập trung công khai.

---

<sup>5</sup> Bùi Hằng, Vai trò của thị trường bất động sản trong nền kinh tế, truy cập ngày 15/03/2022 tại địa chỉ: <https://kinhtemoitruong.vn/vai-tro-cua-thi-truong-bat-dong-san-trong-nen-kinh-te-67007.html>

### **Kết luận chương 3**

Nhà ở hình thành trong tương lai khi tham gia giao dịch mua bán phải bảo đảm: “Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án, trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó”; “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 đầy đủ kiện được bán, cho thuê mua”; Trước khi bán, chủ đầu tư dự án 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 tiến độ đã cam kết với khách hàng. Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết và bên mua có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán đã ký kết.

Giao dịch kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai nhìn chung còn nhiều sự không bình đẳng về quyền và nghĩa vụ giữa doanh nghiệp kinh doanh bất động sản với khách hàng, gây thiệt hại về lợi ích cho khách hàng và ảnh hưởng đến môi trường kinh doanh. Do vậy, cần tăng cường các biện pháp kiểm tra, kiểm soát của các cơ quan có thẩm quyền đối với chủ thể kinh doanh; điều kiện giao dịch và hàng hóa bất động sản đưa vào giao dịch; các hợp đồng mẫu khi nhà đầu tư ký kết với khách hàng; đặc biệt tăng cường kênh thông tin cho khách hàng khi tham gia giao dịch.



## KẾT LUẬN

Đặt cọc là một trong những biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự được quy định trong hệ thống các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự được ghi nhận từ pháp lệnh hợp đồng dân sự 1991, BLDS 1995, BLDS 2005 và đến BLDS 2015. Về bản chất, đặt cọc là một giao dịch dân sự, cụ thể là 01 hợp đồng dân sự bởi nội dung của đặt cọc đó là sự thỏa thuận, thống nhất ý chí của ít nhất 2 bên chủ thể, làm phát sinh những quyền và nghĩa vụ nhất định của hai bên; trong thỏa thuận đặt cọc các bên đều có nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận, nếu một trong hai bên không thực hiện nghĩa vụ đã cam kết thì phải chịu hậu quả mất cọc hoặc bị phạt cọc. Ngoài ra, những nội dung quyền và nghĩa vụ do các bên thỏa thuận phải phù hợp với quy định của pháp luật. Bản chất đặt cọc là một giao dịch dân sự. Giao dịch dân sự là sự tự do thỏa thuận giữa các bên và để các giao dịch đặt cọc này có hiệu lực thì trước hết phải tuân theo các quy định của BLDS 2015 về chủ thể, nội dung, hình thức của giao dịch đặt cọc. BLDS hiện hành không quy định hình thức bắt buộc của đặt cọc nên các bên có thể tự do tự thỏa thuận về hình thức. Tuy nhiên, theo quan điểm của tác giả, cần xác định hình thức bắt buộc đối với đặt cọc. Hình thức phổ biến nhất hiện nay đó là văn bản, các bên có thể lập hợp đồng đặt cọc bằng văn bản độc lập hoặc đưa vào nội dung của hợp đồng chính, miễn là việc đặt cọc được văn bản hoá và việc này trở lại tinh thần của BLDS.

Chủ thể đặt cọc trong hoạt động kinh doanh bất động sản cần chủ động trong việc tìm hiểu kỹ thông tin dự án, tìm hiểu uy tín, năng lực của chủ đầu tư và xem kỹ các nội dung của hợp đồng đặt cọc, cụ thể: Đối với thông tin dự án phải đảm bảo dự án là có thật không phải dự án “ma” thông qua: quyết định chấp thuận chủ trương dự án đầu tư của cơ quan Nhà nước, bản đăng ký thiết kế quy hoạch chi tiết 1/500, bản thuyết minh năng lực chủ đầu tư, kế hoạch triển khai dự án; trong thỏa thuận đặt cọc thỏa thuận được lấy lại tiền cọc nếu trong hợp đồng mua bán, chuyển nhượng chính thức có những thỏa thuận mà các bên

không đồng ý, hoặc xác định rõ trong hợp đồng đặt cọc về mẫu hợp đồng mua bán kèm theo mà người mua nhà đã đọc kỹ và đồng ý với các nội dung trong hợp đồng.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

### I. CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT

1. Bản án số 718/2019/DS-PT ngày 15/8/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Bản án số 28/2020/DS-PT ngày 12/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.
3. *Chỉ thị số 13/CT – TTg ngày 29/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.*

### II. CÁC TÀI LIỆU THAM KHẢO

4. Ngô Huy Cương, *Giáo trình Luật hợp đồng*, NXB Đại học quốc gia Hà Nội, Hà Nội, 2013.
5. Dangcongsan Online, Phát triển bền vững thị trường bất động sản trong bối cảnh mới, truy cập ngày 11/3/2022 tại địa chỉ: <https://dangcongsan.vn/kinh-te/phan-trien-ben-vung-thi-truong-bat-dong-san-trong-boi-canhh-moi-605757.html>.
6. Bùi Hằng, Dự báo thị trường bất động sản Việt Nam giai đoạn 2022-2030, truy cập ngày 31/5/2022 tại địa chỉ: <https://kinhthemoitruong.vn/du-bao-thi-truong-bat-dong-san-viet-nam-giai-doan-2022-2030-67654.html>.
7. Dương Thị Hiện (2016), *Đặc cộc - Một số vấn đề lý luận và thực tiễn*, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
8. Nguyễn Hoàng Bá Huy (2022), “Bất cập trong quy định về ký cược trong Bộ luật Dân sự 2015”, *Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử*, <https://tapchitoaan.vn/tapchi/public/index.php/bai-viet/phap-luat/bat-cap-trong-quy-dinh-ve-ky-cuoc-trong-bo-luat-dan-su-nam-20155797.html>, 17/2/2022.
9. Gia Huy, Bất bải lách luật huy động vốn, <http://m.vietbao.vn/Nha-dat/Bat-bai-lach-luat-huy-dong-von/158313900/507/>. truy cập ngày 11/3/2022
10. Phạm Quang Huy, “*Consideration*” theo pháp luật hợp đồng Hoa Kỳ, *Tạp chí Luật học* số 11(198) tháng 11/2016, trang 93.

11. Trương Duy Lượng (2019), “Một số vấn đề về biện pháp bảo đảm bằng đặt cọc, ký cược, ký quỹ, tín chấp trong Bộ luật Dân sự năm 2015”, *Tạp chí Kiểm sát*, số 01, 2019.

12. Trần Huỳnh Thanh Nghị, Những điểm mới và thách thức trong thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, 02/2016, trang 39.

13. Lê Sáng, “Nhiều chủ đầu tư lách luật thu tiền đặt cọc mua nhà”, Báo Diễn đàn doanh nghiệp, <https://diendandoanhngiep.vn/nhieu-chu-dau-tu-lach-luat-thu-tien-dat-coc-mua-nha-191030.html> truy cập ngày 11/3/2022

14. Nguyễn Toàn Thắng, Nguyễn Quốc Bảo, Một số giải pháp nhằm ổn định, phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam hiện nay, truy cập ngày 8/9/2022 tại địa chỉ: <https://www.quanlynhanuoc.vn/2022/09/08/mot-so-giai-phap-nham-on-dinh-phat-trien-thi-truong-bat-dong-san-o-viet-nam-hien-nay>

15. Nguyễn Minh Tuấn (Chủ biên), *Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, 2016.

16. Phạm Văn Tuyết – Lê Kim Giang (Đồng chủ biên) (2015), *Hoàn thiện chế định bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự*, Nxb Dân Trí.

17. Trịnh Thị Minh Trang (2005), *Đặt cọc, ký cược để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự*, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.

18. Emily Houh, The Doctrine of Good Faith in Contract Law: A (Nearly) Empty Vessel? *Utah Law Review*, Vol. 2005, p. 1, 2005, 1-2. [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=622982](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=622982) truy cập 29/07/2018.