

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGUYỄN NGỌC HIỀN

**PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG KINH DOANH
BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM**

Ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 838 0107

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: **TS. Nguyễn Thị Thuận**

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

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	1
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	4
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	4
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của Luận văn.....	5
7. Kết cấu của luận văn	5
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.....	6
1.1. Hợp đồng kinh doanh bất động sản	6
1.1.1. Khái niệm hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	6
1.1.2. Đặc điểm của hợp đồng kinh doanh bất động sản	6
1.1.3. Phân loại hợp đồng kinh doanh bất động sản	6
1.2. Pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	6
1.2.1. Khái niệm pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	6
1.2.2. Đặc điểm pháp luật về hợp đồng KDBĐS	6
1.2.3. Vai trò của pháp luật hợp đồng KDBĐS	6
1.2.4. Nội dung điều chỉnh của pháp luật về hợp đồng KDBĐS.....	7
1.3. Một số yếu tố tác động đến pháp luật và thực hiện pháp luật hợp đồng KDBĐS	8
Tiểu kết chương 1.....	8
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI VIỆT NAM	9
2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng KDBĐS	9
2.1.1. Quy định của pháp luật về hợp đồng KDBĐS.....	9
2.1.2. Đánh giá thực trạng pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	12

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.....	13
2.2.1. Khái quát tình hình thực hiện pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Việt Nam	13
2.2.2. Một số hạn chế, bất cập.....	13
2.2.3. Nguyên nhân của những hạn chế, vướng mắc	13
Tiêu kết chương 2.....	14
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM.....	15
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ...	15
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	15
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	15
Tiêu kết chương 3.....	16
KẾT LUẬN	17
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	19

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Kinh doanh bất động sản (viết tắt là KDBĐS) là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi. Có thể nói, KDBĐS là một hoạt động kinh doanh rất rộng cho loại hàng hóa hết sức đặc thù đó là bất động sản, một loại tài sản luôn có giá trị cao không chỉ ở góc độ kinh tế.

Hoạt động KDBĐS có ảnh hưởng lớn đến sự phát triển kinh tế - xã hội của mỗi quốc gia. Các hoạt động mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho ... trên thị trường bất động sản (viết tắt là TTĐS) diễn ra thường xuyên, liên tục và ảnh hưởng sâu rộng đến nền kinh tế - xã hội. Vì vậy, để đảm bảo các hoạt động mua bán này được suôn sẻ, tác động tích cực đến đời sống, kinh tế ... các quốc gia đều ban hành luật KDBĐS nhằm tạo hành lang pháp lý để nó phát triển lành mạnh. Thông qua các hợp đồng mua bán, cho thuê, chuyển nhượng ... được gọi chung là hợp đồng KDBĐS đã được thiết lập căn cứ vào các quy định của pháp luật, hoạt động KDBĐS ngày càng hạn chế được bất cập và tạo môi trường kinh doanh tích cực thúc đẩy TTĐS phát triển đồng bộ cùng các thị trường trong nền kinh tế nhằm xây dựng quốc gia hùng mạnh.

Tại Việt Nam, Đảng và Nhà nước ta đã có nhiều quan điểm, đường lối, chính sách và ban hành pháp luật về KDBĐS nhằm giải quyết hài hòa lợi ích của doanh nghiệp, lợi ích của xã hội và lợi ích của nhà đầu tư, trong đó, phải kể đến các quy định về hợp đồng KDBĐS. Luật KDBĐS năm 2014 đã xây dựng một hành lang pháp lý tương đối vững chắc giúp cho các chủ thể dễ dàng hơn trong việc thực hiện hợp đồng KDBĐS. Theo đó, TTĐS thời gian gần đây đã có những khởi sắc và biến chuyển đáng kể, đặc biệt là hoạt động KDBĐS diễn ra mạnh mẽ. Nhiều nhà đầu tư trong nước và nước ngoài đã gọi vốn, chuyển vốn về Việt Nam nhằm nắm bắt cơ hội. Tuy nhiên, so với các lĩnh vực khác như thị trường chứng khoán, thị trường công nghệ, thị trường tiền tệ thì TTĐS vẫn còn phát triển khiêm tốn. Hạn chế này có nhiều nguyên nhân như quy hoạch không đồng bộ, thiếu tầm nhìn, không có sự gắn kết với các thị trường khác trong nền kinh tế ... Và nguyên nhân quan trọng là hợp đồng KDBĐS còn chưa chặt chẽ, dẫn đến nhiều tranh chấp, khiếu kiện, chậm tiến độ, nhiều khi gây mất ổn định trật tự xã hội. Để duy trì sự an toàn TTĐS, giúp các chủ thể tham gia vào thị trường có môi trường kinh doanh thuận lợi, việc cần thiết phải chỉnh sửa, bổ sung một số điều về KDBĐS nói chung và hợp đồng về KDBĐS nói riêng là một đòi hỏi cấp bách.

Với những lý do trên, tác giả lựa chọn đề tài **“Pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Việt Nam”** làm luận văn thạc sĩ luật học với mục đích chính là nghiên cứu, lý giải và cung cấp cơ sở khoa học góp phần hoàn thiện pháp luật KDBĐS nói chung và quy định về hợp đồng KDBĐS nói riêng.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Pháp luật về hợp đồng KDBĐS là vấn đề không chỉ nhận được sự quan tâm của doanh nghiệp hay các nhà đầu tư mà còn là vấn đề thu hút sự quan tâm của nhiều nhà khoa học pháp lý với mong muốn tạo dựng thể chế đồng bộ về hợp đồng KDBĐS, góp

phần tạo môi trường thuận lợi, thúc đẩy cho hoạt động KDBĐS phát triển lành mạnh. Chính vì vậy, đã có nhiều công trình nghiên cứu ở các cấp độ khác nhau về những vấn đề liên quan đến hợp đồng KDBĐS, có thể kể đến một số công trình nghiên cứu như:

2.1. Giáo trình, sách chuyên khảo

- Trường Đại học Luật Hà Nội (2016), *Giáo trình Luật Đất đai (tái bản lần thứ 13 có sửa đổi, bổ sung)*, Nhà xuất bản Công an nhân dân.

Giáo trình này đã đề cập tới những vấn đề lý luận và pháp luật đất đai, các kỹ năng của luật sư khi tư vấn hợp đồng KDBĐS có ý nghĩa tham khảo cho tác giả khi nghiên cứu thực hiện luận văn.

- Trường Đại học kinh tế quốc dân (2017), *Giáo trình TTĐS, Nhà xuất bản Kinh tế quốc dân*.

Giáo trình này đã nghiên cứu về TTĐS dưới góc độ kinh tế, cung cấp cho người đọc những kiến thức cơ bản về bất động sản, TTĐS, các chủ thể và hàng hóa trên TTĐS, cũng như đánh giá và phân tích rõ diễn biến của TTĐS Việt Nam, để từ đó tìm kiếm các giải pháp hợp lý nhằm phát triển bền vững thị trường này.

2.2. Luận án, luận văn

- Đoàn Văn Bình (2022), *Pháp luật về KDBĐS du lịch ở Việt Nam*, luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

Luận án đã hệ thống hóa lý luận và lý luận pháp luật về KDBĐS du lịch; phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về KDBĐS du lịch; trên cơ sở đó, tác giả đã định hướng, đưa ra giải pháp hoàn thiện pháp luật KDBĐS du lịch và nâng cao hiệu quả thực hiện tại Việt Nam.

- Trần Thị Loan (2018), *Hợp đồng chuyển nhượng dự án trong hoạt động KDBĐS theo pháp luật Việt Nam*, luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật, Đại học Huế.

Luận văn đã làm sáng tỏ một số vấn đề lý luận và khung pháp lý về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS; đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS ở Việt Nam; trên cơ sở đó, tác giả định hướng và đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS tại Việt Nam.

- Trần Mỹ Lâm (2019), *Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS*, luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật, Đại học Huế.

Luận văn đã làm rõ một số vấn đề lý luận của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại Tòa án; đánh giá thực trạng pháp luật về giải quyết các tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại Tòa án, từ đó định hướng và đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật và áp dụng pháp luật về giải quyết các tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại tòa án.

- Điều Quỳnh Anh (2020), *Pháp luật về giải quyết tranh chấp trong KDBĐS và thực tiễn thi hành tại thành phố Hà Nội*, luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

Luận văn làm rõ những vấn đề lý luận của pháp luật về giải quyết tranh chấp trong KDBĐS; đánh giá thực tiễn thi hành pháp luật về giải quyết tranh chấp trong KDBĐS trên địa bàn thành phố Hà Nội; từ đó tác giả định hướng, đưa ra giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp trong KDBĐS trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Huỳnh Thế Hiền (2022), *Pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư KDBĐS hình thành trong tương lai*, luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật, Đại học Huế.

Luận văn tập trung làm rõ một số vấn đề lý luận pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư KDBĐS hình thành trong tương lai; phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư KDBĐS hình thành trong tương lai; từ đó tác giả định hướng, đưa ra giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư KDBĐS hình thành trong tương lai.

- Nguyễn Thị Hảo (2022), *Pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở trong kinh doanh bất động sản*, luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh.

Luận văn làm rõ tổng quan về hợp đồng mua bán nhà ở trong KDBĐS; phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở trong KDBĐS và đề xuất giải pháp hoàn thiện.

2.3. Tạp chí, bài báo khoa học, Website

- Nguyễn Thị Nga, Hoàng Việt Trung (2019), *Pháp luật KDBĐS trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế*, trong Sách chuyên khảo Pháp luật kinh tế Việt Nam trong thời kỳ đổi mới. Bài viết đã điềm lại quá trình phát triển của pháp luật KDBĐS Việt Nam trong thời kỳ đổi mới và hội nhập quốc tế từ khi pháp luật KDBĐS ở thời kỳ điều chỉnh riêng lẻ các mảng TTĐS.

- Nguyễn Thị Dung (2019), *Tổng quan pháp luật Việt Nam về bất động sản và các loại hình bất động sản đưa vào kinh doanh*, Kỷ yếu Hội thảo khoa học “Những vấn đề pháp lý và thực tiễn về kinh doanh các loại hình bất động sản mới ở Việt Nam hiện nay”. Bài viết đã đề cập tới các quy định pháp luật hiện hành về bất động sản và các loại hình bất động sản đưa vào kinh doanh, đặc biệt tập trung vào những loại hình bất động sản mới như chung cư mi - ni, căn hộ văn phòng...

- Nguyễn Thị Nga (2022), *Góp vốn dự án bất động sản của doanh nghiệp KDBĐS - vai trò và một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, tháng 12/2022. Bài viết bàn luận về vai trò của góp vốn các dự án bất động sản, phân tích những hạn chế, bất cập của pháp luật hiện hành, trên cơ sở đó, tác giả đề xuất những giải pháp hoàn thiện pháp luật về vấn đề này trong thời gian tới.

Nhìn chung, các công trình khoa học, các bài báo nghiên cứu là tài liệu vô cùng quý báu giúp tác giả có thêm nhiều thông tin quan trọng phục vụ cho việc nghiên cứu luận văn, giúp cho tác giả có cách nhìn đa chiều về TTĐS và lĩnh vực KDBĐS. Luận văn sẽ kế thừa một số nội dung nghiên cứu như: một số khái niệm, đánh giá, nhận định về hợp đồng KDBĐS tại Việt Nam; một số đánh giá, phân tích về thực tiễn thi hành pháp luật về hợp đồng KDBĐS. Bên cạnh đó, luận văn sẽ tiếp tục nghiên cứu, tập hợp và phát triển hệ thống cơ sở lý luận và thực tiễn của hợp đồng KDBĐS theo quy định của pháp luật hiện hành; từ đó, định hướng và đưa ra các nhóm giải pháp để tiếp tục hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng KDBĐS vừa bảo đảm tính mới, tính thời sự và phù hợp với xu thế, điều kiện, hoàn cảnh mới của Việt Nam trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế hiện nay.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của luận văn nhằm cung cấp luận cứ khoa học để đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được những mục đích quan trọng đã đặt ra, Luận văn cần thực hiện những nhiệm vụ cơ bản sau:

- Hệ thống hóa, phân tích cơ sở lý luận về hợp đồng KDBĐS và pháp luật về hợp đồng KDBĐS thông qua việc tìm hiểu các nội dung: i) Khái niệm, đặc điểm và phân loại hợp đồng KDBĐS; ii) Khái niệm, đặc điểm, nội dung và vai trò của pháp luật hợp đồng KDBĐS; iii) Các yếu tố chi phối pháp luật về hợp đồng KDBĐS.

- Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành các quy định của pháp luật về hợp đồng KDBĐS tại Việt Nam nhằm chỉ ra những thành tựu, hạn chế, tồn tại và nguyên nhân của những hạn chế, tồn tại khi áp dụng các quy định về hợp đồng KDBĐS.

- Đề ra định hướng và giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về hợp đồng KDBĐS ở nước ta trong thời gian tới.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Luận văn hướng đến nghiên cứu các đối tượng cụ thể sau:

- Một số vấn đề lý luận và lý luận pháp luật về hợp đồng KDBĐS.

- Các quy định của pháp luật về hợp đồng KDBĐS theo Luật KDBĐS và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Thực tiễn thực hiện các quy định của pháp luật về hợp đồng KDBĐS tại Việt Nam.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi nội dung: Hiện nay, ở Việt Nam, hợp đồng kinh doanh bất động sản được phân thành hai loại:

Thứ nhất, hợp đồng kinh doanh bất động sản, bao gồm: hợp đồng mua bán, cho thuê, thuê mua nhà, công trình xây dựng; hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

Thứ hai, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản, bao gồm: hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản; hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản; hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản.

Trong luận văn này, tác giả giới hạn phạm vi nghiên cứu về “hợp đồng kinh doanh bất động sản” bao gồm: hợp đồng mua bán, cho thuê, thuê mua nhà, công trình xây dựng; hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

- Phạm vi không gian: Đề tài này tập trung nghiên cứu vấn đề hợp đồng KDBĐS trên lãnh thổ Việt Nam.

- Phạm vi thời gian: Từ năm 2018 đến năm 2022.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Để nghiên cứu có hiệu quả những vấn đề đã đặt ra, luận văn sử dụng phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng và duy vật lịch sử. Đây là phương pháp luận chủ đạo xuyên suốt toàn bộ quá trình nghiên cứu của luận văn, để đưa ra những

nhận định, kết luận khoa học đảm bảo tính khách quan, chân thực. Từ phương pháp chung đó, luận văn sử dụng các phương pháp nghiên cứu cụ thể trong quá trình nghiên cứu các nội dung chi tiết của luận văn.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Tùy thuộc vào nội dung đối tượng nghiên cứu của từng chương, mục trong luận văn mà tác giả sử dụng các phương pháp khác nhau cho phù hợp.

- Phương pháp phân tích tổng hợp là phương pháp chủ đạo mà luận văn sử dụng nhằm phân tích, đánh giá, làm sáng tỏ thêm những khái niệm cơ bản về hợp đồng KDBĐS cũng như pháp luật về hợp đồng KDBĐS.

- Phương pháp hệ thống hóa lý thuyết được sử dụng để hệ thống hóa lý luận và lý luận về pháp luật về hợp đồng KDBĐS như: khái niệm, đặc điểm, phân loại hợp đồng; khái niệm, đặc điểm, vai trò của hợp đồng KDBĐS... Phương pháp này được sử dụng chủ yếu ở Chương 1.

- Phương pháp phân tích, đánh giá, so sánh, đối chiếu ... được sử dụng chủ yếu trong Chương 2 để nghiên cứu các tài liệu như sách, báo, tạp chí chuyên ngành, các báo cáo của các cơ quan chuyên môn nhằm đánh giá các quy định của pháp luật cũng như thực tiễn thực hiện về hợp đồng KDBĐS.

- Phương pháp tổng hợp, diễn giải, quy nạp ... được sử dụng trong Chương 3 khi nghiên cứu định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng KDBĐS tại Việt Nam.

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của Luận văn

- Về mặt lý luận: Trên cơ sở nghiên cứu các quy định của pháp luật hiện hành, chỉ ra những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn áp dụng các quy định về hợp đồng KDBĐS, từ đó bổ sung những giải pháp tích cực góp phần từng bước hoàn thiện pháp luật về hợp đồng KDBĐS.

- Về mặt thực tiễn: Với kết quả nghiên cứu của đề tài, tác giả mong muốn có thể góp phần vào việc nâng cao kiến thức cho những cá nhân, tổ chức có quan tâm về hợp đồng KDBĐS. Đồng thời, luận văn có thể được sử dụng làm tài liệu tham khảo phục vụ công tác giảng dạy, công tác quản lý đất đai ở nước ta, góp phần hoàn thiện pháp luật Việt Nam về hợp đồng KDBĐS.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mục lục, phần mở đầu, phần tổng quan tình hình nghiên cứu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung chính của luận văn bao gồm 3 chương:

Chương 1. Một số vấn đề lý luận pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Chương 2. Thực trạng pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản và thực tiễn thi hành tại Việt Nam.

Chương 3. Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Chương 1

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

1.1. Hợp đồng kinh doanh bất động sản

1.1.1. Khái niệm hợp đồng kinh doanh bất động sản

Hợp đồng KDBĐS được hiểu là *sự thỏa thuận bằng văn bản giữa doanh nghiệp, hợp tác xã có đủ điều kiện KDBĐS với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân về việc xác lập, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ trong hoạt động mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản và được lập theo mẫu quy định*¹.

1.1.2. Đặc điểm của hợp đồng kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, đối tượng của hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Thứ hai, chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Thứ ba, hợp đồng KDBĐS phải được lập thành văn bản.

Thứ tư, thông qua các giao dịch, các chủ thể kinh doanh tìm kiếm lợi nhuận từ các hoạt động của mình.

1.1.3. Phân loại hợp đồng kinh doanh bất động sản

Hiện nay, các loại hợp đồng KDBĐS được quy định cụ thể tại Luật KDBĐS năm 2014 gồm: hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng; hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng; hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng; hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản.

1.2. Pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản

1.2.1. Khái niệm pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản

Pháp luật về hợp đồng KDBĐS là tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành, trong đó, quy định và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các chủ thể trong việc ký kết và thực hiện hợp đồng KDBĐS.

1.2.2. Đặc điểm pháp luật về hợp đồng KDBĐS

Pháp luật về hợp đồng KDBĐS mang những đặc điểm như sau:

Thứ nhất, hợp đồng KDBĐS là một nội dung quan trọng trong lĩnh vực KDBĐS do pháp luật điều chỉnh.

Thứ hai, hàng hóa đưa vào KDBĐS phải thỏa mãn các tiêu chí pháp luật.

Thứ ba, hợp đồng KDBĐS phải tuân thủ trình tự, thủ tục nhất định.

Thứ tư, chủ thể tham gia vào quan hệ hợp đồng KDBĐS phải thỏa mãn những điều kiện của pháp luật.

1.2.3. Vai trò của pháp luật hợp đồng KDBĐS

1.2.3.1. Đối với công tác quản lý nhà nước

Thứ nhất, phát triển và quản lý tốt TTĐS là điều kiện quan trọng để sử dụng có hiệu quả tài sản quý giá thuộc sở hữu toàn dân mà Nhà nước là đại diện chủ sở hữu.

Thứ hai, quản lý tốt TTĐS sẽ góp phần kích thích sản xuất phát triển, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

Thứ ba, quản lý có hiệu quả TTĐS sẽ đáp ứng nhu cầu bức xúc ngày càng gia tăng của nhân dân về nhà ở.

¹Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP.

1.2.3.2. Đối với các doanh nghiệp và cá nhân

Thứ nhất, hợp đồng KDBĐS là cơ sở để các bên thực hiện một cách chính xác nhất quyền và nghĩa vụ của mình đối với đối tác.

Thứ hai, hợp đồng là cơ sở trực tiếp nhất để có thể giải quyết các tranh chấp khi phát sinh mâu thuẫn giữa các bên trong hợp đồng.

1.2.4. Nội dung điều chỉnh của pháp luật về hợp đồng KDBĐS

1.2.4.1. Các nguyên tắc trong giao kết hợp đồng kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, nguyên tắc bình đẳng trước pháp luật, tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không trái quy định của pháp luật.

Thứ hai, bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật KDBĐS năm 2014.

Thứ ba, KDBĐS phải trung thực, công khai, minh bạch.

Thứ tư, tổ chức, cá nhân có quyền KDBĐS tại khu vực ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

1.2.4.2. Các điều kiện về chủ thể giao kết hợp đồng kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, chủ thể là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân KDBĐS.

Thứ hai, chủ thể là đối tượng được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản của doanh nghiệp KDBĐS.

1.2.4.3. Nội dung của các hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

Tại các Điều 18, Điều 47, Điều 53 Luật KDBĐS năm 2014 quy định về nội dung chính của các hợp đồng trong KDBĐS như: tên, địa chỉ của các bên; các thông tin về bất động sản; giá mua bán, cho thuê, cho thuê mua; phương thức và thời hạn thanh toán; thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo; bảo hành; quyền và nghĩa vụ của các bên; trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; phạt vi phạm hợp đồng; các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý; giải quyết tranh chấp; thời điểm có hiệu lực của hợp đồng... Những nội dung này sẽ được làm rõ trong Mục 2.1, Chương 2 Luật văn.

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

Về nguyên tắc, các bên tham gia giao kết hợp đồng KDBĐS có quyền tự do quyết định hình thức của hợp đồng. Hình thức hợp đồng có thể được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể, trừ một số trường hợp pháp luật yêu cầu hợp đồng phải

1.2.4.5. Thanh toán khi thực hiện hợp đồng kinh doanh bất động sản

Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và phải tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán. Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi rõ trong hợp đồng.

1.2.4.6. Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản

Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản lần đầu tiên được ghi nhận tại Luật KDBĐS năm 2006 và nội dung này tiếp tục được sửa đổi, bổ sung trong Luật KDBĐS năm 2014 nhằm hoàn thiện các quy định pháp luật về KDBĐS nói chung và hợp đồng KDBĐS nói riêng, đáp ứng yêu cầu hội nhập quốc tế.

1.2.4.7. Quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng kinh doanh bất động sản

Hợp đồng KDBĐS là hợp đồng song vụ, điều đó có nghĩa là khi tham gia hợp đồng này, mỗi bên đều có nghĩa vụ đối với nhau², quyền của chủ thể bên này là nghĩa vụ của chủ thể bên kia và ngược lại. Vấn đề quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng KDBĐS sẽ được tác giả phân tích, làm rõ trong các loại hợp đồng cụ thể tại mục 2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản.

1.3. Một số yếu tố tác động đến pháp luật và thực hiện pháp luật hợp đồng KDBĐS

Thứ nhất, yếu tố kinh tế vĩ mô.

Thứ hai, yếu tố chính trị.

Thứ ba, yếu tố xã hội.

Thứ tư, yếu tố tính minh bạch của thị trường.

Thứ năm, yêu cầu của Cách mạng công nghệ 4.0.

Tiểu kết chương 1

Ở nước ta, KDBĐS là một loại hình kinh doanh đặc biệt gắn liền với đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Bởi vậy, hợp đồng KDBĐS cũng là loại hợp đồng “đặc biệt” được mẫu hóa và phải tuân thủ những quy định chặt chẽ của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền. Bên cạnh đó, pháp luật tôn trọng sự thỏa thuận, thống nhất ý chí của các bên trong hợp đồng miễn là không trái với quy định của pháp luật.

Trong Chương 1, tác giả đã trình bày một cách khái quát những vấn đề lý luận của hợp đồng KDBĐS và thấy rằng, trong bất cứ một xã hội nào, hợp đồng cũng là một công cụ pháp lý không thể thiếu được trong các giao dịch dân sự nói chung và giao dịch về KDBĐS nói riêng.

Pháp luật KDBĐS của Việt Nam ngày càng được hoàn thiện, đổi mới, phù hợp, ngày càng giữ vai trò quan trọng trong sự phát triển của TTĐS. Những vấn đề lý luận về pháp luật KDBĐS ở được luận văn làm rõ những điểm như: các nguyên tắc, điều kiện về chủ thể trong giao kết hợp đồng KDBĐS; nội dung, hình thức của hợp đồng KDBĐS; thanh toán khi thực hiện hợp đồng KDBĐS; giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản; quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng KDBĐS... Tuy nhiên, vẫn còn những lỗ hổng pháp luật về hợp đồng KDBĐS cần phải tiếp tục hoàn thiện để đảm bảo công bằng cho mọi thành phần kinh tế tham gia thị trường dưới sự thống nhất quản lý của Nhà nước. Mặt khác, việc tiếp tục hoàn thiện này cũng để đảm bảo tạo môi trường pháp lý đầy đủ và đồng bộ để TTĐS phát triển lành mạnh, thống nhất với các luật liên quan đến bất động sản, đồng thời phù hợp với thông lệ quốc tế và lộ trình hội nhập của nền kinh tế nước ta. Để hiện thực hóa điều này, việc tìm hiểu thực trạng về pháp luật hợp đồng KDBĐS ở nước ta là tất yếu và sẽ được tác giả tập trung nghiên cứu trong Chương 2.

² Khoản 1 Điều 402 Bộ luật Dân sự năm 2015

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI VIỆT NAM

2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng KDBĐS

2.1.1. Quy định của pháp luật về hợp đồng KDBĐS

2.1.1.1. Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng

a) Khái niệm và đặc điểm của hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng

Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên trong việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sở hữu, sử dụng nhà, công trình xây dựng.

Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có những đặc điểm cơ bản như sau:

Thứ nhất, về đối tượng của hợp đồng.

Thứ hai, về hình thức của hợp đồng.

b) Nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng

Việc ký kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng phải tuân thủ những nguyên tắc sau đây:

Thứ nhất, việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất.

Thứ hai, việc mua bán nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

(i) Phân định rõ diện tích, trang thiết bị sử dụng chung và diện tích, trang thiết bị sử dụng riêng của các chủ sở hữu.

(ii) Quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu sau khi mua các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng là quyền sử dụng chung và phải thống nhất theo một hình thức sử dụng ổn định lâu dài hoặc thuê, nếu là quyền sử dụng đất thuê thì phải thống nhất về thời hạn thuê đất.

Thứ ba, bên mua nhà, công trình xây dựng, các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng được Nhà nước cấp giấy chứng nhận.

Thứ tư, việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải kèm theo hồ sơ về nhà, công trình xây dựng.

Thứ năm, thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng là thời điểm bên bán bàn giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua hoặc bên mua đã thanh toán đủ tiền cho bên bán, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

c) Các nội dung chủ yếu của hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng

Thứ nhất, điều khoản về đối tượng của hợp đồng.

Thứ hai, điều khoản về giá cả, phương thức thanh toán.

Thứ ba, điều khoản về giao nhận nhà, công trình xây dựng và hồ sơ kèm theo.

Thứ tư, điều khoản về bảo hành nhà, công trình xây dựng.

Thứ năm, điều khoản về quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Thứ sáu, điều khoản về việc xử lý vi phạm hợp đồng.

Thứ bảy, điều khoản về giải quyết tranh chấp hợp đồng.

Thứ tám, điều khoản về cam kết của các bên.

2.1.1.2. Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng

a) Khái niệm, đặc điểm hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng

Hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng là hợp đồng, theo đó, bên cho thuê nhà, công trình xây dựng có nghĩa vụ giao nhà, công trình xây dựng cho bên thuê sử dụng trong thời hạn thỏa thuận và bên thuê có nghĩa vụ trả tiền thuê theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

Hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng có những đặc điểm sau:

Thứ nhất, hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng là hợp đồng có đền bù.

Thứ hai, hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng là hợp đồng song vụ.

Thứ ba, hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng là hợp đồng chuyển giao quyền sử dụng tài sản.

Thứ tư, hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản.

b) Nguyên tắc cho thuê nhà, công trình xây dựng

Điều 25 Luật KDBĐS năm 2014 quy định nhà, công trình xây dựng cho thuê phải bảo đảm chất lượng, an toàn, vệ sinh môi trường và các dịch vụ cần thiết khác để vận hành, sử dụng bình thường theo công năng, thiết kế và các thỏa thuận trong hợp đồng.

c) Các nội dung chủ yếu của hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng

Thứ nhất, điều khoản về đối tượng của hợp đồng.

Thứ hai, điều khoản về thời hạn thuê và giá thuê nhà, công trình xây dựng.

Thứ ba, điều khoản về quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Thứ tư, điều khoản về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng.

Thứ năm, điều khoản về giải quyết tranh chấp hợp đồng.

Thứ sáu, điều khoản về cam kết của các bên.

2.1.1.3. Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng

a) Khái niệm, đặc điểm hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng

Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng là sự thỏa thuận của các bên, theo đó, bên cho thuê mua xác lập quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng công trình xây dựng cho người thuê mua sau khi bên thuê mua trả hết tiền mua bất động sản.

Với tính chất thuê mua như đã phân tích ở trên, hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có những đặc điểm sau:

Thứ nhất, về đối tượng của hợp đồng.

Thứ hai, về chủ thể của hợp đồng.

Thứ ba, về hình thức của hợp đồng.

b) Nguyên tắc cho thuê mua nhà, công trình xây dựng

Điều 31 Luật KDBĐS năm 2014 quy định nguyên tắc cho thuê mua nhà, công trình xây dựng.

c) Các nội dung chủ yếu của hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng

Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng tập trung vào những nội dung chính sau đây:

Thứ nhất, điều khoản về đối tượng của hợp đồng.

Thứ hai, điều khoản về giá cả, phương thức thanh toán.

Thứ ba, điều khoản về giao nhận nhà, công trình xây dựng và hồ sơ kèm theo.

Thứ tư, điều khoản về bảo hành nhà, công trình xây dựng.

Thứ năm, điều khoản về quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Thứ sáu, điều khoản về việc xử lý vi phạm hợp đồng.

Thứ bảy, điều khoản về giải quyết tranh chấp hợp đồng.

Thứ tám, điều khoản về cam kết của các bên.

2.1.1.4. Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

a) Khái niệm, đặc điểm hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó, bên chuyển nhượng/bên cho thuê/bên cho thuê lại quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng/bên thuê/bên thuê lại và nhận khoản tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất có những đặc điểm cơ bản sau:

Thứ nhất, về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ hai, về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

Thứ ba, về hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất.

b) Nguyên tắc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

Điều 37 Luật KDBĐS năm 2014 quy định việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện: (i) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; (ii) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất; (iii) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; (iv) Trong thời hạn sử dụng đất.

c) Các nội dung chủ yếu của hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

Thứ nhất, điều khoản về nội dung chính của hợp đồng.

Thứ hai, điều khoản về giá cả, phương thức thanh toán.

Thứ ba, điều khoản về giao nhận đất và đăng ký quyền sử dụng.

Thứ tư, điều khoản về quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Thứ năm, điều khoản về giải quyết tranh chấp hợp đồng.

Thứ sáu, điều khoản về cam kết của các bên.

2.1.1.5. Hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản

a) Khái niệm, đặc điểm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản là sự thỏa thuận của các bên về việc chủ đầu tư chuyển giao toàn bộ dự án bất động sản và các quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, các bên có liên quan (nếu có) đối với dự án đó cho bên nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng được lập bằng văn bản theo quy định của Nghị định này và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận³.

Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án bất động sản là sự thỏa thuận của các bên về việc chủ đầu tư chuyển giao phần dự án bất động sản được phép kinh doanh và các quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, các bên có liên quan (nếu có) đối với phần dự án chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng

³ Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP

được lập bằng văn bản theo quy định của Nghị định này và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận⁴.

Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có những đặc điểm như sau:

Thứ nhất, chủ thể muốn tham gia thị trường KDBĐS cũng như những tài sản đưa vào kinh doanh trong thị trường này bắt buộc phải đáp ứng những điều kiện nhất định trên cơ sở quy định của pháp luật.

Thứ hai, việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải được sự cho phép của cơ quan thẩm quyền.

Thứ ba, chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS là hoạt động mang tính chất phức tạp và ảnh hưởng đến lợi ích nhiều bên. Thực tế, để thực hiện được một dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì cần phải thực hiện rất nhiều công đoạn với một lượng hồ sơ từ pháp lý đến nghiệp vụ rất lớn.

Thứ tư, hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS thường gắn liền với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

b) Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải tuân thủ các nguyên tắc tại Điều 31 Luật KDBĐS năm 2014.

c) Các nội dung chủ yếu của hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Thứ nhất, điều khoản về đối tượng của hợp đồng.

Thứ hai, điều khoản về chuyển quyền sử dụng đất.

Thứ ba, điều khoản về giá cả, phương thức thanh toán.

Thứ tư, điều khoản về quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Thứ năm, điều khoản về việc xử lý vi phạm hợp đồng.

Thứ sáu, điều khoản về giải quyết tranh chấp hợp đồng.

Thứ bảy, điều khoản về cam kết của các bên.

2.1.2. Đánh giá thực trạng pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản

Một số quy định pháp luật về hợp đồng KDBĐS còn phát sinh bất cập, vướng mắc như sau:

Thứ nhất, Luật KDBĐS chưa quy định rõ một số khái niệm quan trọng, dẫn đến cách hiểu khác nhau khi thực hiện hợp đồng KDBĐS.

Thứ hai, đối tượng của hợp đồng KDBĐS là các tài sản gắn liền với đất đai, công trình xây dựng chưa có những quy định cụ thể để đưa vào kinh doanh.

Thứ ba, thiếu khung pháp lý cho các loại hình bất động sản mới.

Thứ tư, điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản còn rất chung chung, hạn chế quyền kinh doanh bất động sản của người Việt Nam định cư nước ngoài.

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

Thứ sáu, quy định về KDBĐS hình thành trong tương lai đang quá chú trọng vào nhà ở mà thiếu chi tiết, chặt chẽ đối với công trình xây dựng, chưa tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

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

⁴ Khoản 5 Điều 3 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Việt Nam

2.2.1. Khái quát tình hình thực hiện pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Việt Nam

Tình hình thực hiện pháp luật về hợp đồng KDBĐS trong giai đoạn 2018 - 2022 đã đạt những kết quả tích cực, cụ thể:

Thứ nhất, không ngừng hoàn thiện thể chế phát triển thị trường bất động sản, tạo tiền đề cho việc thiết lập các quan hệ hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Thứ hai, thúc đẩy sự phát triển các giao dịch về bất động sản.

2.2.2. Một số hạn chế, bất cập

Thực tiễn thực hiện các quy định về hợp đồng KDBĐS phát sinh nhiều hạn chế, bất cập như:

Thứ nhất, vi phạm nghĩa vụ về bàn giao nhà.

Thứ hai, vi phạm nghĩa vụ thực hiện thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận.

Thứ ba, vi phạm về nghĩa vụ cung cấp thông tin của bên bán.

Thứ tư, về điều kiện bảo lãnh trong KDBĐS hình thành trong tương lai.

Thứ năm, về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án và chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản.

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

Thứ bảy, về giá cả thanh toán khi thực hiện hợp đồng KDBĐS.

2.2.3. Nguyên nhân của những hạn chế, vướng mắc

2.2.3.1. Nguyên nhân khách quan

Thứ nhất, hội nhập sâu rộng vào nền kinh tế quốc tế và khu vực tạo ra thách thức không nhỏ đối với hoạt động KDBĐS.

Thứ hai, yêu cầu của Cách mạng công nghệ 4.0.

2.2.3.2. Nguyên nhân chủ quan

Thứ nhất, quy định về KDBĐS còn có sự chòng chéo, giao thoa với các hệ thống pháp luật khác.

Thứ hai, chưa có cơ chế kiểm soát việc tuân thủ pháp luật của các chủ thể kinh doanh bất động sản về vấn đề cung cấp thông tin.

Thứ ba, việc thực thi pháp luật về hợp đồng KDBĐS còn nhiều bất cập.

Thứ tư, sự thiếu hiểu biết pháp luật về hợp đồng KDBĐS của người dân.

Thứ năm, nhiều trường hợp chủ đầu tư chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai, nhà ở xây dựng sai so với giấy phép xây dựng ban đầu, chủ đầu tư chưa thực hiện giải chấp và nộp bản chính giấy chứng nhận cho cơ quan có thẩm quyền... dẫn đến việc chậm trễ trong cấp giấy chứng nhận cho người mua.

Thứ sáu, quy định dự án phải có bảo lãnh của ngân hàng về nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư trong thực tế gặp nhiều khó khăn do vướng mắc trong khâu thẩm định năng lực tài chính và tài sản thế chấp của doanh nghiệp.

Thứ bảy, cơ chế chính sách của Nhà nước ta về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; việc xây dựng bảng giá đất; cung cấp cơ sở dữ liệu về bất động sản chưa thực hiện đồng bộ, hiệu quả.

Tiểu kết chương 2

Với xu thế công nghiệp hóa, hiện đại hóa và hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng như hiện nay của Việt nam, việc phát triển TT BĐS là tất yếu. TT BĐS dường như đã sôi động trở lại, các hợp đồng được ký kết nhiều hơn, khối tài sản “tồn kho” khổng lồ của bất động sản dường như đang dần nhỏ lại.

Luật KDBĐS năm 2014 cùng với Nghị định số 02/2022/NĐ-CP đã kế thừa và phát huy được những kết quả đạt được của Luật KDBĐS năm 2006; đồng thời khắc phục được phần nào những hạn chế còn tồn tại trước đó. Điều này được thể hiện ở các nguyên tắc chung về KDBĐS; hình thức; điều kiện; trình tự; thủ tục chuyển nhượng của các loại hợp đồng KDBĐS, các dạng bất động sản đã được quy định khá đầy đủ và chi tiết, thậm chí nội dung của hợp đồng đã được “mẫu hóa”.

Tuy nhiên, trên thực tế vẫn còn những tồn tại, bất cập làm ảnh hưởng không tốt đến những hợp đồng KDBĐS như: pháp luật chung còn chồng chéo, thiếu thống nhất; thông tin về bất động sản thiếu công khai, minh bạch; còn nhiều tranh chấp... Những tồn tại, bất cập này do những nguyên nhân chủ quan, khách quan như: hệ thống pháp luật “thừa mà lại thiếu”, chế tài xử phạt còn nhẹ... đã và đang cản trở việc xây dựng và áp dụng pháp luật về hợp đồng KDBĐS. Chính bởi lẽ đó, cần phải có thêm những định hướng hoàn thiện pháp luật chung về hợp đồng cũng như pháp luật về hợp đồng KDBĐS. Đồng thời, chúng ta cũng cần kết hợp song song với việc nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng KDBĐS để pháp luật về hợp đồng KDBĐS thực sự đi vào cuộc sống.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM

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

Trên cơ sở nghiên cứu những vấn đề lý luận về hợp đồng KDBĐS và đánh giá thực trạng thực hiện pháp luật về hợp đồng KDBĐS tại Việt Nam tại Chương 1 và Chương 2, chúng tôi cho rằng việc hoàn thiện lĩnh vực pháp luật này cần dựa trên những định hướng chủ yếu sau đây:

Thứ nhất, việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng KDBĐS phải căn cứ vào quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật KDBĐS trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới; tăng cường sự quản lý, kiểm soát của Nhà nước từ Trung ương đến địa phương; có cơ chế bảo đảm TTĐS phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững; kiểm soát chặt chẽ, khắc phục tình trạng đầu cơ đất đai.

Thứ hai, hoàn thiện pháp luật về hợp đồng KDBĐS phải đặt trong mối quan hệ với việc hoàn thiện hệ thống pháp luật KDBĐS nói chung và các luật khác có liên quan.

Thứ ba, hoàn thiện pháp luật về hợp đồng KDBĐS phải dựa trên kinh nghiệm và thực tiễn pháp lý của các nước trên thế giới về lĩnh vực này.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản

Trên cơ sở đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật và định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng KDBĐS tại Việt Nam, chúng tôi đưa ra một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng KDBĐS như sau:

Thứ nhất, bổ sung một số khái niệm quan trọng trong kinh doanh bất động sản.

Thứ hai, bổ sung các tài sản gắn liền với đất đai, công trình xây dựng như cây lâu năm, rừng sản xuất... trở thành đối tượng của hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Thứ ba, cần định danh và quy định rõ ràng về bất động sản du lịch nghỉ dưỡng.

Thứ tư, hoàn thiện các quy định về chủ thẻ KDBĐS.

Thứ năm, cần thống nhất quy định của Điều 16 và Điều 18 Luật KDBĐS năm 2014 trên cơ sở phân định rõ về trách nhiệm bồi thường thiệt hại và trách nhiệm phạt vi phạm hợp đồng.

Thứ sáu, sửa đổi Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 theo hướng bổ sung quy định tiêu chí của một phần dự án được chuyển nhượng.

Thứ bảy, cần quy định cụ thể trong các văn bản pháp luật về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của khách hàng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bên đứng ra làm nhiệm vụ bảo lãnh cho các chủ đầu tư tham gia vào quan hệ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, thực hiện đồng bộ các giải pháp để hạn chế tình trạng vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà.

Thứ hai, tăng cường và nâng cao hiệu quả công tác cấp giấy chứng nhận đáp ứng yêu cầu của hoạt động kinh doanh bất động sản.

Thứ ba, cần quy định thêm hình thức xử phạt đối với vi phạm quy định về công khai thông tin.

Thứ tư, về bảo lãnh khi mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, cần thống nhất quy định của pháp luật, kiên quyết thực hiện quy định bảo lãnh khi mua bán nhà ở để bảo vệ quyền lợi cho khách hàng, cũng tránh tình trạng doanh nghiệp không đủ năng lực kinh doanh và tùy tiện chiếm dụng vốn của khách hàng.

Thứ năm, tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật KDBĐS nói chung và pháp luật về hợp đồng KDBĐS nói riêng đến với người dân.

Thứ sáu, thực hiện cải cách toàn diện thủ tục hành chính, trong đó chú trọng các nội dung liên quan đến việc thực hiện hợp đồng KDBĐS.

Thứ bảy, để tháo gỡ khó khăn cho TTĐS hiện nay cần tập trung nhóm giải pháp đột phá để “phá băng” thị trường; nhóm giải pháp cơ bản để thúc đẩy thị trường ổn định, phát triển trở lại và nhóm giải pháp bình ổn, lâu dài, giúp cho TTĐS ở Việt Nam phát triển bền vững.

Tiểu kết chương 3

Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng KDBĐS là một đòi hỏi mang tính khách quan ở Việt Nam. Yêu cầu đặt ra cho việc hoàn thiện pháp luật là vừa phải có những giải pháp mang tính định hướng đúng đắn, phù hợp; vừa phải có những giải pháp thiết thực cụ thể.

Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng KDBĐS ở Việt Nam là một nhiệm vụ khó khăn và phức tạp, đòi hỏi phải có một quá trình và không chỉ cần có định hướng đúng mà cần phải có những giải pháp thiết thực khả thi, đi đôi với việc tổ chức thực hiện có hiệu quả các giải pháp đề ra trong đời sống thực tế.

Từ thực tiễn sinh động của việc thực hiện hợp đồng KDBĐS tại Việt Nam, trên cơ sở phân tích nội dung các quy định của pháp luật về hợp đồng KDBĐS chúng tôi đưa ra một số giải pháp nhằm khắc phục những hạn chế của các quy định pháp luật thực định và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng KDBĐS ở Việt Nam, gồm: (i) Nhóm giải pháp hoàn thiện cá quy định pháp luật về hợp đồng KDBĐS; (ii) Nhóm giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng KDBĐS.

KẾT LUẬN

Ở nước ta, KDBĐS là một loại hình kinh doanh đặc biệt gắn liền với đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là chủ sở hữu. Bởi vậy, hợp đồng KDBĐS cũng là loại hợp đồng “đặc biệt” được “mẫu hóa” và phải tuân thủ những quy định chặt chẽ của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền. Bên cạnh đó, pháp luật vẫn tôn trọng sự thỏa thuận, thống nhất ý chí của các bên trong hợp đồng miễn là không trái với các quy định của pháp luật. Tiếp thu được những thành tựu tiên tiến của khoa học pháp lý trên thế giới, pháp luật về hợp đồng KDBĐS ở nước ta đang ngày càng được hoàn thiện, đổi mới, phù hợp, ngày càng giữ vai trò quan trọng trong sự phát triển của thị trường KDBĐS nhiều tiềm năng nhưng cũng chứa đựng không ít những khó khăn, thách thức. Trong Chương 1, tác giả đã trình bày một cách khái quát những vấn đề lý luận của hợp đồng KDBĐS và thấy rằng, trong bất cứ một xã hội nào, hợp đồng cũng là một công cụ pháp lý không thể thiếu được trong các giao dịch dân sự nói chung và các giao dịch về KDBĐS nói riêng. Những vấn đề lý luận về hợp đồng KDBĐS được làm rõ qua khái niệm KDBĐS, đặc điểm của hàng hóa bất động sản, khái niệm và đặc điểm của hợp đồng KDBĐS...

Pháp luật về hợp đồng KDBĐS ở nước ta bước đầu tạo được một hành lang pháp lý cho các tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp tham gia thị trường. Đặc biệt là Luật KDBĐS năm 2014 cùng với Nghị định số 02/2022/NĐ-CP đã kế thừa và phát huy được những kết quả đạt được của Luật KDBĐS năm 2006, đồng thời khắc phục được phần nào những hạn chế còn tồn tại trước đó. Điều này được thể hiện ở các nguyên tắc chung về KDBĐS; hình thức; điều kiện; trình tự; thủ tục thực hiện của các loại hợp đồng KDBĐS, các dạng bất động sản đã được quy định khá đầy đủ và chi tiết, thậm chí nội dung của hợp đồng đã được “mẫu hóa”. Bên cạnh đó, Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Đầu tư năm 2014, BLDS, các văn bản hướng dẫn thi hành và có liên quan khác... cũng có tác dụng “bổ trợ” thêm cho Luật KDBĐS năm 2014. Nhờ vậy, TTĐS dường như đã sôi động trở lại, các hợp đồng được ký kết nhiều hơn, khối tài sản “tồn kho” khổng lồ của bất động sản dường như đang dần nhỏ lại. Tuy nhiên, trên thực tế vẫn còn những tồn tại, bất cập làm ảnh hưởng không tốt đến những hợp đồng KDBĐS như: pháp luật chung còn chồng chéo, thiếu thống nhất; thông tin về bất động sản thiếu công khai, minh bạch; còn nhiều tranh chấp... Những tồn tại, bất cập này do những nguyên nhân chủ quan, khách quan như: hệ thống pháp luật “thừa mà lại thiếu”, chế tài xử phạt còn nhẹ... đã và đang cản trở việc xây dựng và áp dụng pháp luật về hợp đồng KDBĐS. Chính bởi lẽ đó, cần phải có thêm những định hướng, giải pháp đúc rút từ kinh nghiệm thực tiễn để dần hoàn thiện pháp luật chung về hợp đồng cũng như pháp luật về hợp đồng KDBĐS là một điều cần thiết.

Trong thời gian qua, Nhà nước đã không ngừng sửa đổi, bổ sung và ban hành các quy định pháp luật tạo hành lang pháp lý cho TTĐS vận hành và phát triển, đặc biệt là Luật Đất đai, Luật KDBĐS, Luật Nhà ở và Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp ... góp phần quan trọng vào việc thúc đẩy kinh tế - xã hội của đất nước. Thực tế cho thấy, hoạt động KDBĐS đang có xu thế phát triển mạnh và ngày càng có vị trí quan trọng, thiết yếu trong nền kinh tế, các giao dịch hợp đồng KDBĐS ngày càng phong phú và đa dạng. Tuy nhiên, để các quan hệ hợp đồng KDBĐS được phát triển lành mạnh, ngày càng an toàn, pháp luật về hợp đồng KDBĐS phải ngày càng hoàn thiện. Trong Chương 3 của Luận văn, tác giả đã mạnh dạn đề xuất quan điểm, định hướng và các giải

pháp để hoàn thiện pháp luật về hợp đồng KDBĐS ở Việt Nam, phù hợp với các quan điểm của Đảng và Nhà nước ta về phát triển TTĐS theo hướng chủ động, vững chắc, có sự tham gia của nhiều thành phần kinh tế; khuyến khích các thành phần kinh tế trong và ngoài nước tham gia đầu tư xây dựng và KDBĐS./.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

I. VĂN BẢN CỦA ĐẢNG

1. Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội Việt Nam 10 năm 2021-2030.
2. Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại.
3. Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 3/6/2017, Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.
4. Nghị quyết số 50/NQ-CP ngày 20/5/2021 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng đề ra: “Xây dựng cơ chế minh bạch đánh giá giá trị đất đai, bất động sản theo cơ chế thị trường”.
5. Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về "Tiếp tục đổi mới hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao".
6. Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng.

II. CÁC VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

7. Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật KDBĐS.
8. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.
9. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở
10. Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và TTĐS.
11. Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.
12. Quốc hội (2013), Hiến pháp năm 2013.
13. Quốc hội (2015), Bộ luật Dân sự năm 2015.
14. Quốc hội (1987), Luật Đất đai năm 1987.
15. Quốc hội (1993), Luật Đất đai năm 1993.
16. Quốc hội (2003), Luật Đất đai năm 2003.
17. Quốc hội (2013), Luật Đất đai năm 2013.
18. Quốc hội (2006), Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006.
19. Quốc hội (2014), Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.
20. Quốc hội (2014), Luật Nhà ở năm 2014.
21. Quốc hội (2014), Luật Công chứng năm 2014.
22. Quốc hội (2014), Luật Doanh nghiệp năm 2014.
23. Quốc hội (2020), Luật Doanh nghiệp năm 2020.
24. Quốc hội (2014), Luật Xây dựng năm 2014.
25. Quốc hội (2014), Luật Công chứng năm 2014.
26. Quốc hội (2020), Luật Đầu tư năm 2020.

III. GIÁO TRÌNH, SÁCH THAM KHẢO

27. Bộ Tư pháp, Viện Khoa học Pháp lý (2008), *Từ điển Luật học*, Nxb Từ điển Bách Khoa - Nxb Tư pháp, Hà Nội, tr.51.

28. Lưu Quốc Thái (2022), *Pháp luật KDBĐS*, Nxb Đại học Quốc gia TP HCM, TP. Hồ Chí Minh, tr.6.

29. Nguyễn Như Ý (chủ biên), Nguyễn Văn Khang, Vũ Quang Hào, Phan Xuân Thành (2010), *Đại từ điển Tiếng Việt*, Nxb Đại học quốc gia thành phố Hồ Chí Minh, TP Hồ Chí Minh, tr.97.

30. Trường Đại học Luật Hà Nội (2016), *Giáo trình Luật Đất đai (tái bản lần thứ 13 có sửa đổi, bổ sung)*, Nhà xuất bản Công an nhân dân.

31. Trường Đại học kinh tế quốc dân (2017), *Giáo trình TTĐS*, Nhà xuất bản Kinh tế quốc dân.

IV. CÁC BÀI VIẾT, LUẬN VĂN, KỸ YẾU HỘI THẢO

32. Bản án số 20/2020/DS-PT ngày 06/01/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai, <https://tuvanluatdatdai.com.vn/ban-an-tranh-chap-hop-dong-mua-ban-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai/>, truy cập ngày 05/3/2023.

33. Bản án số 06/2018/KDTM-PT ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng dự án và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, <https://amilawfirm.com/wp-content/uploads/2019/07/11.pdf>, ngày truy cập 06/3/2023.

34. Bảo Lâm, Nỗi khổ của cư dân Hòa Bình Green City: Sổ đỏ bị ‘om’, chất lượng dịch vụ ngày càng xuống cấp, <https://vietq.vn/noi-kho-cua-cu-dan-hoa-binh-green-city-so-do-bi-om-chat-luong-dich-vu-ngay-cang-xuong-cap-d146342.html>, truy cập ngày 01/3/2023.

35. Chống thất thu thuế từ bất động sản, <https://thuvienbatdongsan.vn/chong-that-thu-thue-tu-bat-dong-san/>, ngày 05/3/2023.

36. Đào Đức Thịnh (2016), *Hợp đồng KDBĐS theo Luật KDBĐS năm 2014*”, Luận văn thạc sĩ luật học, Viện Hàn lâm Khoa học - xã hội Việt Nam, Học viện khoa học xã hội.

37. Đình Trường (2022), *Vấn khó quản thanh toán trong giao dịch bất động sản*, <https://laodong.vn/bat-dong-san/van-kho-quan-thanh-toan-trong-giao-dich-bat-dong-san-1017817.lido>, ngày truy cập 07/3/2023.

38. Hoàng Nga, Hòa An, “*Lại xuất hiện tình trạng chậm bàn giao nhà*”, <https://vtv.vn/kinh-te/lai-xuat-hien-tinh-trang-cham-ban-giao-nha-20220413101140088.htm>, truy cập ngày 05/3/2023

39. Lưu Quốc Thái (2017), *Một số hạn chế của Luật KDBĐS năm 2014 - Nhìn từ góc độ kỹ thuật lập pháp*, Tạp chí Khoa học pháp lý, số 5 (108), tr.66.

40. Mã Lương, *Người mua căn hộ The Emerald Mỹ Đình căng băng rôn đòi quyền lợi*, <https://nguoimuanha.vn/bao-ve-nguoi-mua-nha/nguoi-mua-can-ho-the-emerald-my-dinh-cang-bang-ron-doi-quyen-loi-8790.html>, truy cập ngày 05/3/2023.

41. Nguyễn Thị Xuân (2014), *Pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ luật học, Khoa luật, Đại học quốc gia Hà Nội.

42. Ninh Thị Hiền, Ngô Gia Hoàng, *Bàn về hình thức và nội dung mua bán căn hộ chung cư*, kỹ yếu Hội thảo khoa học về “Khung pháp lý cho hoạt động kinh doanh

nhà chung cư và bất động sản thương mại, dịch vụ”, do Khoa Luật Thương mại Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh tổ chức ngày 16/7/2020 tại Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh, tr.45.

43. Phạm Uy Vũ (2018), *Pháp luật về mua bán tài sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật, Đại học Huế, https://www.hul.edu.vn/upload/file/tn_caohoc/tt-pham-uy-vu.pdf.

44. Phương Thảo, *Thành phố Hồ Chí Minh khởi tố vụ án bán một căn hộ chung cư cho nhiều người*, <https://realtimes.vn/tphcm-khoi-to-vu-an-ban-mot-can-ho-chung-cu-cho-nhieu-nguoi-34739.html>, truy cập ngày 06/3/2022.

45. Vỹ An, *Chung cư bị đem đấu giá siết nợ, hàng trăm khách hàng nguy cơ mất nhà*, <https://www.dkn.tv/khac/chung-cu-bi-ngan-hang-dem-dau-gia-siet-no-hang-tram-khach-hang-nguy-co-mat-nha.html>, truy cập ngày 05/02/2023.

46. Vũ Anh (2012), *Pháp luật về KDBĐS ở Việt Nam - Những vấn đề lý luận và thực tiễn*, Học viện Khoa học xã hội, Luận án tiến sĩ luật học.

47. Vũ Lê, Quỳnh Trang, *Vì sao hơn 750 căn biệt thự bị hủy công nhận “đủ điều kiện bán?”*, <https://vnexpress.net/vi-sao-hon-750-can-biet-thu-bi-huy-cong-nhan-du-dieu-kien-ban-4537087.html>, truy cập ngày 10/02/2023.