

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ
MỘT SỐ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN

TRẦN LINH HUÂN*

LÊ THỊ CHÂU GIANG**

Ngày nhận bài: 09/07/2023

Ngày phản biện: 29/01/2024

Ngày đăng bài: 31/03/2024

Tóm tắt:

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã được Quốc hội thông qua ngày 28/11/2023 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2025 với 10 Chương với 83 Điều. Việc Luật được thông qua với những sửa đổi quan trọng gắn với thực tiễn sẽ góp phần làm minh bạch thị trường, bảo vệ tốt nhất quyền lợi của người mua, thuê, thuê mua bất động sản, đem lại chuyển biến tích cực cho thị trường bất động sản ngay sau khi Luật có hiệu lực. Tuy nhiên, để Luật có thể phát huy được tối đa tính hiệu quả một cách toàn diện thì đòi hỏi cần phải tiếp tục hoàn thiện các quy định có liên quan, đặc biệt là các quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản. Mặc dù, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã đưa ra được các quy định có tính mới trên cơ sở kế thừa và khắc phục những vấn đề còn bất cập, hạn chế trong quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Luật Kinh doanh bất động sản

Abstract:

The Law on Real Estate Business 2023 was passed by the National Assembly on November 28, 2023 and takes effect from January 1, 2025 with 10 Chapters with 83 Articles. The passage of the Law with important amendments associated with reality will contribute to market transparency, best protect the interests of real estate buyers, renters, renters, renters, and buyers, bringing positive changes to the real estate market immediately after the Law comes into effect. However, in order for the Law to maximize its effectiveness comprehensively, it is necessary to continue to improve relevant regulations, especially regulations on real estate business contracts. Although, the Law on Real Estate Business in 2023 has introduced new regulations on the basis of inheritance and overcoming inadequacies and limitations in the provisions on real estate business contracts

* ThS., GV Trường Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh; Email: tlhuan@hcmulaw.edu.vn

** GV Trường Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh; Email: lthichaugiang@gmail.com

năm 2014. Tuy nhiên, vẫn còn một số vấn đề vẫn cần phải tiếp tục quy định làm rõ trên cơ sở hoàn thiện hơn. Xuất phát từ đó, bài viết tập trung khái quát về hợp đồng kinh doanh bất động sản, đánh giá thực trạng quy định pháp luật điều chỉnh về loại hợp đồng này, từ đó ra một số đề xuất kiến nghị tiếp tục hoàn thiện để nâng cao hiệu quả thực thi.

Từ khóa:

Hợp đồng kinh doanh bất động sản, pháp luật, thực trạng, kiến nghị.

in the Law on Real Estate Business in 2014. However, there are still some issues that still need to be further clarified on a more complete basis. Starting from there, the article focuses on an overview of real estate business contracts, assessing the current status of legal regulations governing this type of contract, from which a number of proposals and proposals continue to improve the efficiency of implementation.

Keywords:

Real estate business contracts, laws, current status, recommendations.

1. Đặt vấn đề

Hiện nay, thị trường bất động sản đã có những chuyển biến mạnh mẽ, diễn ra thường xuyên, liên tục, các hoạt động mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thuê mua, tặng cho, ... bất động sản diễn ra vô cùng sôi nổi. Giao dịch bất động sản tăng vọt cả về số lượng, quy mô và giá trị. Chính vì vậy, các hoạt động kinh doanh bất động sản được nhà nước quản lý rất nghiêm ngặt nhằm công khai, minh bạch các giao dịch bất động sản và đảm bảo an toàn pháp lý cho người dân khi tham gia vào các giao dịch này. Hiện nay, hoạt động kinh doanh bất động sản được điều chỉnh trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đầu tư năm 2020, Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2014... cùng một số văn bản hướng dẫn thi hành đã góp phần hoàn thiện hơn về cơ sở pháp lý cho các chủ thể tham gia thị trường bất động sản, tạo môi trường lành mạnh cho thị trường bất động sản vận hành hiệu quả dưới sự quản lý của Nhà nước. Hợp đồng kinh doanh bất động sản chính là hình thức pháp lý để thực hiện các giao dịch về kinh doanh bất động sản¹. Trên thực tế, thị trường bất động sản phát triển quá nhanh khiến cho các quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản được quy định trong Luật Kinh doanh bất động

¹ Lê Minh Hùng (2014), *Sửa đổi các quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản trong Luật Kinh doanh bất động sản*, Tạp chí Khoa học Pháp lý, số 2.2014, tr.42.

sản năm 2014 không còn đáp ứng được với điều kiện thực tế và không đồng bộ, thống nhất với các Luật khác. Điều này đã tạo điều kiện cho các đối tượng lợi dụng để thực hiện hành vi vi phạm pháp luật, gây nguy hiểm cho người dân và ảnh hưởng đến sự an toàn của thị trường bất động sản. Do đó, yêu cầu đặt ra là cần phải sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện các quy định pháp luật hiện hành về hợp đồng kinh doanh bất động sản để phù hợp với điều kiện thực tiễn, đặc biệt là trong bối cảnh Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã được Quốc hội thông qua ngày 28/11/2023 và có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2025.

2. Khái quát về hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Việt Nam

Trong hoạt động kinh doanh bất động sản, hợp đồng là hình thức pháp lý để thực hiện các giao dịch, là cơ sở để ràng buộc hai hoặc nhiều chủ thể ký kết hợp đồng thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Theo Điều 383 Bộ luật Dân sự năm 2015 (BLDS năm 2015) hợp đồng là *“sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự”*. Theo đó, bản chất của hợp đồng chính là sự thỏa thuận giữa các bên, yếu tố thỏa thuận của các chủ thể là tiền đề của hợp đồng và được xem là tuyệt đối². Mọi hợp đồng đều có sự thỏa thuận nhưng không phải sự thỏa thuận nào của các bên cũng là hợp đồng. Một hợp đồng được hình thành khi có đề nghị giao kết hợp đồng và có sự chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng đó. Yếu tố không thể thiếu trong hợp đồng là đối tượng của hợp đồng, sự thỏa thuận của các bên phải hướng đến một đối tượng cụ thể và không bị cấm đưa vào các giao dịch, nếu đối tượng là bất hợp pháp thì hợp đồng sẽ vô hiệu. Nội dung của hợp đồng được quy định cụ thể tại Điều 398 BLDS năm 2015, hợp đồng có hiệu lực khi đáp ứng các điều kiện mà luật quy định tại Điều 117 BLDS năm 2015, hợp đồng sẽ vô hiệu nếu trái với các quy định của pháp luật.

Hợp đồng kinh doanh bất động sản cũng là một loại hợp đồng dân sự. Theo khoản 1 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (Luật KDBĐS năm 2023), kinh doanh bất động sản là *“hoạt động nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận thông qua việc bỏ vốn để tạo lập nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; chuyển nhượng dự án bất động sản; kinh doanh dịch vụ bất động sản”*. Theo

² 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, tr.14.

khoản 8 Điều 3 Luật KDBĐS năm 2023, hợp đồng kinh doanh bất động sản là “*sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản có đủ điều kiện theo quy định của Luật này với tổ chức, cá nhân khác để: mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản*”. Do đó, có thể hiểu hợp đồng kinh doanh bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên chủ thể mà trong đó ít nhất một bên là chủ thể kinh doanh bất động sản để mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua một bất động sản nhất định nhằm tìm kiếm lợi nhuận.³ Hợp đồng kinh doanh bất động sản có những đặc điểm của hợp đồng dân sự nói chung và cũng có những đặc điểm riêng biệt. Chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản phải có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với hợp đồng xác lập, phải tự nguyện giao dịch và ít nhất một bên chủ thể là tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản. Theo Điều 16 của Luật KDBĐS năm 2023 quy định về thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn, các bên trong giao kết hợp đồng có trách nhiệm chuẩn bị đầy đủ thông tin, giấy tờ để xác lập giao dịch, ký kết hợp đồng theo quy định; đáp ứng điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; đáp ứng điều kiện về đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về nhà ở; trước khi ký hợp đồng, bên bán, cho thuê, cho thuê mua phải cung cấp đầy đủ thông tin và giấy tờ pháp lý của bất động sản và hợp đồng phải được công chứng khi thuộc diện phải công chứng, chứng thực. Đối tượng của loại hợp đồng kinh doanh bất động sản là nhà ở có sẵn, nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất. Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được xác lập bằng văn bản và một số loại hợp đồng phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản được quy định tại khoản 1 Điều 17 Luật KDBĐS năm 2014, bao 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. Hiện

³ 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, tr.20.

nay, theo quy định tại Khoản 1 Điều 44 Luật KDBĐS năm 2023 đã bổ sung thêm nhiều loại hợp đồng đáp ứng thực tiễn như hợp đồng mua bán, thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú; hợp đồng mua bán, thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và các công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp...

Có thể thấy, hợp đồng kinh doanh bất động sản đóng vai trò quan trọng trong việc xác lập quyền và nghĩa vụ của các bên, là cơ sở để các bên thể hiện một cách chính xác và nghiêm túc nhất quyền và nghĩa vụ của mình và đối tác. Hơn nữa, hợp đồng cũng là căn cứ trực tiếp nhất để các bên giải quyết tranh chấp khi phát sinh mâu thuẫn. Thông qua hợp đồng kinh doanh bất động sản, Nhà nước sẽ dễ dàng quản lý hơn đối với hoạt động của các chủ thể trong thị trường bất động sản, đảm bảo mọi cuộc giao dịch bất động sản đều phải công khai rõ ràng, an toàn và hợp pháp.

3. Thực trạng pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở Việt Nam

Qua đánh giá, tổng kết sơ bộ, Luật KDBĐS năm 2014 đã đảm bảo thông thoáng về môi trường đầu tư, kinh doanh cho doanh nghiệp trong và ngoài nước; không làm phát sinh thủ tục hành chính, giấy tờ.... và tạo điều kiện để thị trường bất động sản hoạt động theo cơ chế thị trường, tạo khuôn khổ, hình thành thị trường bất động sản hoàn chỉnh, thống nhất.⁴ Tuy nhiên, với sự phát triển mạnh mẽ của thị trường bất động sản trong những năm gần đây, các quy định về kinh doanh bất động sản không còn phù hợp với điều kiện thực tiễn xã hội, không đồng nhất với các Luật chuyên ngành khác, chính vì thế mà xuất hiện nhiều bất cập trong quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản cần phải sửa đổi, bổ sung. Để khắc phục các vấn đề bất cập đó, hiện nay Luật KDBĐS năm 2023 đã được xây dựng và thông qua. Tuy nhiên, điều chỉnh về vấn đề hợp đồng kinh doanh bất động sản, các quy định tại Luật KDBĐS năm 2023 cũng còn tồn tại một số vấn đề bất cập, cụ thể là:

Thứ nhất, nội dung chính của hợp đồng kinh doanh bất động sản được quy định tại Điều 46 của Luật KDBĐS năm 2023 chưa thật sự tách bạch với các quy định trong BLDS năm 2015. Việc đưa ra quy định về nội dung của hợp đồng trong kinh doanh bất động sản là một điều khoản mới được đưa vào Luật KDBĐS năm 2023, Luật KDBĐS năm 2014 không có quy định cụ thể nội dung này. Theo khoản 1 Điều 45 Luật KDBĐS năm 2023

⁴ Bộ Xây dựng (2022), *Báo cáo đánh giá tác động của chính sách trong đề nghị xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản thay thế*, tr.1-2.

quy định: Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản thì phải xác lập và sử dụng hợp đồng, tuân thủ đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và BLDS. Hợp đồng kinh doanh bất động sản là một dạng của hợp đồng dân sự, BLDS đã quy định những loại hợp đồng cơ bản của hoạt động kinh doanh bất động sản, chính vì thế, pháp luật về kinh doanh bất động sản chỉ nên quy định cụ thể các điều kiện đặc thù của bất động sản trong nội dung của hợp đồng, tránh quy định trùng lặp với BLDS sẽ dễ gây nhầm lẫn. Các điều khoản trong hợp đồng như thông tin của các bên, giá mua bán, cho thuê, phương thức và thời hạn thanh toán, thông tin về bất động sản, ... đã được quy định trong BLDS. Vì thế, các bên có thể dùng BLDS làm cơ sở pháp lý để điều chỉnh hợp đồng của mình.

Thứ hai, vấn đề công chứng của hợp đồng kinh doanh bất động sản. Theo khoản 4 Điều 44 Luật KDBĐS năm 2023, việc công chứng, chứng thực hợp đồng là không bắt buộc. Theo đó, hợp đồng kinh doanh bất động sản mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên. Trong khi đó, theo quy định tại Điều 164 Luật Nhà ở năm 2023, việc mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở thì phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực hợp đồng⁵; trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết; mua bán, thuê mua nhà ở thuộc tài sản công; mua bán, thuê mua nhà ở mà một bên là tổ chức, bao gồm: nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở phục vụ tái định cư; góp vốn bằng nhà ở mà có một bên là tổ chức; thuê, mượn, ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu⁶. Có thể thấy rằng, đối tượng của hợp đồng kinh doanh bất động sản luôn mang giá trị lớn, chứa đựng nhiều rủi ro và tranh chấp có thể xảy ra bất cứ lúc nào, do đó việc công chứng, chứng thực hợp đồng sẽ là căn cứ để xác định trách nhiệm của các bên, bảo vệ được quyền và lợi ích chính đáng, hợp pháp của các chủ thể. Do vậy, việc quy định không bắt buộc phải công chứng hợp đồng kinh doanh bất động sản như trường hợp tại Luật KDBĐS năm 2023 là chưa bảo đảm an toàn pháp lý, quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức cũng như chưa thống nhất với Luật Nhà ở năm 2023.

⁵ Khoản 1 Điều 164 Luật Nhà ở năm 2023.

⁶ Khoản 2 Điều 164 Luật Nhà ở năm 2023.

Thứ ba, thiếu các quy định ràng buộc trách nhiệm thực hiện hợp đồng. Theo quy định tại Điều 25 Luật KDBĐS năm 2023 quy định về thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai, trong trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng. Tuy nhiên, quy định về thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai chưa quy định bên bán, bên cho thuê mua bất động sản trong tương lai được áp dụng các biện pháp, hình thức đảm bảo thay thế khi chưa thu được 5% giá trị hợp đồng còn lại. Đồng thời, cũng chưa có quy định trách nhiệm đảm bảo nghĩa vụ thanh toán hết 5% giá trị hợp đồng của bên mua, bên thuê mua cho bên bán, bên cho thuê mua.⁷ Như vậy, trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng bên mua, bên thuê mua chưa thanh toán hết 5% giá trị còn lại thì ai sẽ là người giữ những giấy tờ này. Bên cạnh đó, trong trường hợp này thì bên bán, bên cho thuê mua có được bảo lưu quyền sở hữu đối với bất động sản hay không. Những vấn đề này, hiện nay tại Luật KDBĐS năm 2023 chưa có quy định cụ thể, rõ ràng.

4. Một số kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Việt Nam

Hoạt động kinh doanh bất động sản là hoạt động được thực hiện vì mục đích lợi nhuận, mang lại nhiều lợi ích cho các chủ thể, thúc đẩy phát triển kinh tế quốc dân. Trong giai đoạn 2014 – 2018, thị trường bất động sản có dấu hiệu hồi phục và phát triển ổn định. Giai đoạn này thị trường xuất hiện nhiều loại hình bất động sản mới gia nhập như: officetel, condotel, shophouse... Trong năm 2018, thị trường xảy ra các đợt sốt đất lan rộng tại nhiều khu vực trên cả nước. Giai đoạn 2019 – 2022, với sự bất ổn địa – chính trị và kinh tế toàn cầu, sốt đất tiếp tục bùng phát ở nhiều địa phương khiến giá bất động sản ở những nơi này tăng cao. Tuy nhiên, các cơn sốt qua rất nhanh, thị trường tại khu vực đó nhanh chóng rơi vào trầm lắng, thị trường bất động sản xuất hiện sự sụt giảm cả về nguồn cung

⁷ Trang thông tin phổ biến, giáo dục pháp luật Thành phố Hải Phòng (2022), “*Những bất cập trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai*”, <https://pbgdpl.haiphong.gov.vn/Nghien-cuu-trao-doi/Nhung-bat-cap-trong-kinh-doanh-bat-dong-san--hinh-thanh-trong-tuong-lai-90203.html>, truy cập ngày 7/9/2023.

và số lượng giao dịch.⁸ Có thể thấy, hoạt động này bên cạnh mang lại nhiều lợi ích thì cũng mang lại nhiều rủi ro cho các chủ thể vì tính bất ổn định, phụ thuộc vào tình hình kinh tế, chính trị, xã hội. Không chỉ vậy, trên thực tế, rất nhiều vụ việc lừa đảo liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản, gây thiệt hại đến vật chất và tinh thần của người dân mà nguyên nhân là do sự thiếu hiểu biết, cả tin của người dân khi ký kết hợp đồng mua bán nhà ở có sẵn, nhà ở hình thành trong tương lai, chuyển nhượng quyền sử dụng đất,.... Chính vì vậy, để bảo vệ an toàn pháp lý cho người dân, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể thì việc sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản là điều cần thiết trong thời điểm hiện tại. Theo đó, để khắc phục những vấn đề hạn chế còn tồn tại, tác giả đề xuất một số kiến nghị dựa trên Luật KDBĐS năm 2023 như sau:

Một là, về nội dung trong hợp đồng kinh doanh bất động sản theo Điều 46 của Luật KDBĐS năm 2023, tác giả đề xuất nên quy định tách bạch các quy định về nội dung trong hợp đồng kinh doanh bất động sản với các quy định trong BLDS. Theo đó, các quy định về hợp đồng đã được quy định trong BLDS thì Luật KDBĐS sẽ không quy định lại nữa. Cụ thể, nội dung các điều khoản cơ bản của hợp đồng kinh doanh bất động sản được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự, đồng thời, từng loại hợp đồng phải đáp ứng những điều kiện đặc thù của bất động sản khác nhau. Ví dụ như hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật, ngoài những thông tin chính như tên, địa chỉ của các bên, giá chuyển nhượng, cho thuê, phương thức và thời hạn thanh toán, quyền và nghĩa vụ của các bên, ... đã được quy định trong BLDS thì các bên sẽ dựa vào BLDS để xác định, còn Luật KDBĐS sẽ quy định các nội dung đặc thù về bất động sản là quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật như các thông tin về đất và hạ tầng đã có trên đất, thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo,.... Việc quy định như đề xuất sẽ làm cho điều luật ngắn gọn, dễ hiểu, không trùng với các quy định trong BLDS, giúp người dân dễ áp dụng và không bị nhầm lẫn.

Hai là, về vấn đề công chứng hợp đồng kinh doanh bất động sản tại khoản 4 Điều 44 Luật KDBĐS năm 2023, tác giả đề xuất nên sửa đổi lại theo hướng cụ thể như sau: “*Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản được lập thành văn bản. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được ký kết khi bất động sản, dự án bất động*

⁸ Thanh Xuân (2023), “8 chu kỳ phát triển của thị trường bất động sản thời gian qua”, <https://vneconomy.vn/8-chu-ky-phat-trien-cua-thi-truong-bat-dong-san-thoi-gian-qua.htm>, truy cập ngày 7/9/2023.

sản đã có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng được thực hiện theo pháp luật về công chứng, chứng thực”. Việc bắt buộc công chứng, chứng thực các loại hợp đồng là điều cần thiết bởi bất động sản là tài sản của người dân, mang giá trị rất lớn, song các sản phẩm bất động sản của doanh nghiệp cần rất nhiều hồ sơ, hợp đồng, nhiều thủ tục pháp lý, ... rất khó để người dân nắm được toàn bộ và kiểm soát kỹ càng, dễ dẫn đến rủi ro trong ký kết và thực hiện hợp đồng. Do đó, việc công chứng, chứng thực hợp đồng kinh doanh bất động sản sẽ đóng vai trò kiểm soát để cảnh báo, phòng ngừa và ngăn chặn rủi ro, bảo đảm an toàn pháp lý, quyền và lợi ích của hợp pháp của cá nhân, tổ chức, đây sẽ là cơ sở trực tiếp để các bên giải quyết tranh chấp của mình một cách công khai, hợp pháp và an toàn.

Ba là, cần tiếp tục quy định rõ về biện pháp, hình thức đảm bảo thay thế khi bên bán, bên cho thuê mua bất động sản trong tương lai chưa thu được 5% giá trị hợp đồng còn lại, đồng thời cũng cần có quy định rõ về trách nhiệm đảm bảo nghĩa vụ thanh toán hết 5% giá trị hợp đồng của bên mua, bên thuê mua cho bên bán, bên cho thuê mua. Theo đó, Điều 25 Luật KDBĐS năm 2023 cần tiếp tục quy định rõ theo hướng: “*Nếu bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng. Phần giá trị còn lại của hợp đồng được khách hàng chuyển vào tài khoản của chủ đầu tư mở tại tổ chức tín dụng để quản lý và chủ đầu tư không được sử dụng số tiền này; hình thức quản lý, các chi phí, lợi tức phát sinh liên quan đến khoản tiền này do chủ đầu tư và ngân hàng tự thỏa thuận. Chủ đầu tư chỉ được lấy tiền ra khỏi tài khoản ngân hàng và được hưởng số tiền này cùng với lãi suất ngân hàng (nếu có) khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.*” Việc quy định theo hướng đề xuất nêu trên là cần thiết bởi nội dung quy định này sẽ có thể khắc phục được những vấn đề bất cập đang tồn tại trên thực tế, điều này cũng tạo sự linh động và thuận lợi cho chủ đầu tư. Bởi trên thực tế, có nhiều trường hợp chủ đầu tư làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho khách hàng, đề nghị khách hàng nộp hồ sơ cho chủ đầu tư làm thủ tục nhưng khách hàng không nộp, dẫn đến việc chủ đầu tư mãi không thu được 5%, chính vì thế, đây là vấn đề cần tiếp tục sửa đổi, bổ sung. Bên cạnh đó, cần bổ sung thêm quy định ràng buộc trách nhiệm thực hiện hợp đồng trong hoạt động

mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai. Về bản chất, tại thời điểm giao kết hợp đồng, đối tượng của hợp đồng này chưa hình thành, chưa tồn tại, thông tin về nhà ở chỉ được thể hiện qua bản vẽ và thông tin xây dựng trong giấy phép và hợp đồng. Do đó, bên mua bất động sản hình thành trong tương lai sẽ gặp khó khăn trong việc theo dõi và quản lý dự án của mình. Chính vì thế, Luật KDBĐS năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành cần nên bổ sung thêm quy định về kiểm định chất lượng nhà ở trước khi thanh toán và bàn giao nhà ở, bên mua có thể kiểm tra được tiến độ thực hiện, danh mục vật liệu xây dựng, ... để hạn chế tình trạng khiếu nại do nhà ở kém chất lượng không mong muốn, tránh trường hợp “mua nhà ở trên giấy”.

Cuối cùng, để hạn chế những rủi ro có thể phát sinh trong khi thiết lập các hợp đồng kinh doanh bất động sản thì đòi hỏi Nhà nước cần phải tiếp tục đẩy mạnh tuyên truyền, phổ biến pháp luật cho người dân để nâng cao kiến thức pháp luật về hợp đồng, đặc biệt là về hợp đồng kinh doanh bất động sản, từ đó giúp người dân có thể phòng ngừa và tránh được những rủi ro khi tham gia vào các giao dịch kinh doanh bất động sản. Đồng thời, cần phát huy vai trò quản lý nhà nước trong định hướng, điều tiết và kiểm soát hoạt động kinh doanh bất động sản, đảm bảo thị trường bất động sản hoạt động công khai, minh bạch, lành mạnh và an toàn.

5. Kết luận

Hợp đồng kinh doanh bất động sản đóng vai trò quan trọng trong các giao dịch bất động sản, đây là căn cứ để bảo vệ các chủ thể tham gia thị trường bất động sản, là cơ sở để các bên giải quyết tranh chấp của mình một cách hợp lý, công khai, minh bạch. Tuy nhiên, hiện nay các quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản vẫn chưa thật sự hoàn thiện, điều này ảnh hưởng không nhỏ đến vấn đề đảm bảo quyền và lợi ích của các chủ thể khi tham gia vào các giao dịch kinh doanh bất động sản. Do đó, việc tiếp tục hoàn thiện pháp luật cũng như nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản là yêu cầu khách quan để có thể nâng cao tính minh bạch của thị trường bất động sản, tạo ra một hành lang pháp lý an toàn, đồng thời bảo vệ tốt nhất quyền và lợi ích chính đáng của chủ thể tham gia thị trường bất động sản trong bối cảnh hiện nay.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ luật Dân sự năm 2015.
2. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.
3. Luật Nhà ở năm 2023.
4. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.
5. Bộ Xây dựng (2022), *Báo cáo đánh giá tác động của chính sách trong đề nghị xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản thay thế*.
6. Lê Minh Hùng (2014), *Sửa đổi các quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản trong Luật Kinh doanh bất động sản*, Tạp chí Khoa học Pháp lý, số 2.2014.
7. Trang thông tin phổ biến, giáo dục pháp luật Thành phố Hải Phòng, “*Những bất cập trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai*”, <https://pbgdpl.haiphong.gov.vn/Nghien-cuu-trao-doi/Nhung-bat-cap-trong-kinh-doanh-bat-dong-san--hinh-thanh-trong-tuong-lai-90203.html>, truy cập ngày 7/9/2023.
8. Nguyễn Thị Xuân, *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, 2014.
9. Thanh Xuân (2023), “*8 chu kỳ phát triển của thị trường bất động sản thời gian qua*”, <https://vneconomy.vn/8-chu-ky-phat-trien-cua-thi-truong-bat-dong-san-thoi-gian-qua.htm>, truy cập ngày 7/9/2023.