

**HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG LUẬT KINH DOANH
BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023**

TRÌNH ĐỨC THÀNH*

Ngày nhận bài: 04/11/2024

Ngày phản biện: 26/11/2024

Ngày đăng bài: 31/12/2024

Tóm tắt:

Bài viết trình bày các nội dung quy định của pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, bao gồm các quy định cụ thể về chủ thể, hình thức, nội dung của hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, đồng thời chỉ ra một số điểm bất cập trong việc áp dụng các quy định này vào thực tế giao dịch bất động sản. Qua đó, bài viết đưa ra một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về vấn đề nghiên cứu.

Từ khóa:

Hợp đồng, kinh doanh bất động sản, hiệu lực hợp đồng.

Abstract:

This article presents the legal regulations concerning real estate business contracts as stipulated in the 2023 Real Estate Business Law of Vietnam, encompassing specific provisions regarding the subjects, forms, and content of the contract, along with its effective time. Furthermore, the article identifies shortcomings encountered in the practical application of these regulations to real estate transactions. Subsequently, the article proposes solutions aimed at perfecting the legislation pertaining to the research topic.

Keywords:

Contract, real estate business, contract validity.

1. Đặt vấn đề

Trong kỷ nguyên đô thị hóa nhanh chóng và sự phát triển mạnh mẽ của thị trường bất động sản, việc thiết lập các hợp đồng kinh doanh bất động sản không chỉ đóng vai trò then chốt trong việc đảm bảo quyền lợi của các bên liên quan mà còn góp phần định hình xu hướng phát triển bền vững cho ngành. Sự gia tăng đáng kể các dự án bất động sản, từ các khu đô thị hiện đại đến các khu công nghiệp, đã tạo ra nhu cầu cấp thiết về một khung pháp lý rõ ràng, minh bạch và linh hoạt. Trước sự biến đổi không ngừng của thị trường, khung pháp lý điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản cũng cần được

* Giảng viên Trường Đại học Luật, Đại học Huế; Email: thanhtd@hul.edu.vn

cập nhật và hoàn thiện để đáp ứng nhu cầu thực tiễn. Nhận thức được tầm quan trọng đó, năm 2023, Quốc hội đã thông qua Luật Kinh doanh Bất động sản (Luật KDBĐS) năm 2023 với nhiều sửa đổi, bổ sung quan trọng, đặc biệt là các quy định liên quan đến hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Luật KDBĐS năm 2023 ra đời nhằm tạo ra hành lang pháp lý vững chắc, minh bạch cho các giao dịch bất động sản, bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia, đồng thời thúc đẩy sự phát triển lành mạnh của thị trường. Những thay đổi này không chỉ nhằm tăng cường tính pháp lý cho các hợp đồng kinh doanh bất động sản mà còn tạo điều kiện thuận lợi hơn cho việc phát triển thị trường, giảm thiểu rủi ro pháp lý và nâng cao sự tin tưởng của các bên tham gia. Tuy nhiên, việc áp dụng các quy định mới vào thực tiễn không tránh khỏi những khó khăn, thách thức. Đặc biệt, các quy định liên quan đến hợp đồng kinh doanh bất động sản nền tảng pháp lý cho mọi giao dịch cần được nghiên cứu, phân tích kỹ lưỡng để đảm bảo tính hiệu quả và khả thi. Việc hiểu rõ và tuân thủ đúng các quy định này không chỉ giúp các bên tham gia bảo vệ quyền lợi của mình mà còn góp phần giảm thiểu rủi ro pháp lý, hạn chế tranh chấp phát sinh. Xuất phát từ nhu cầu đó, bài viết này tác giả sẽ tập trung vào việc phân tích, đánh giá thực trạng các quy định pháp luật liên quan đến hợp đồng kinh doanh bất động sản theo Luật KDBĐS năm 2023. Thông qua việc nhận diện những điểm mới, những hạn chế còn tồn tại từ đó đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện khung pháp lý về hợp đồng kinh doanh bất động sản.

2. Tổng quan về hợp đồng kinh doanh bất động sản

Theo quy định trong Luật KDBĐ năm 2023, hoạt động kinh doanh bất động sản được phân chia thành hai nhóm chính với các đặc điểm riêng biệt nhằm đáp ứng các nhu cầu khác nhau trong lĩnh vực này. Thứ nhất là hoạt động kinh doanh bất động sản, bao gồm các hoạt động như xây dựng, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê hoặc cho thuê mua bất động sản. Đây là những hoạt động trọng yếu tạo ra giá trị thương mại trực tiếp, tập trung vào việc sở hữu, giao dịch và quản lý các tài sản bất động sản như nhà ở, đất đai; Thứ hai là hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản, bao gồm các dịch vụ hỗ trợ và cung cấp giá trị gia tăng cho thị trường bất động sản, chẳng hạn như dịch vụ môi giới, tư vấn, sàn giao dịch, và quản lý bất động sản. Đây là những hoạt động gián tiếp hỗ trợ quá trình giao dịch và sử dụng bất động sản, góp phần tăng tính minh bạch và hiệu quả trong thị trường.

Tương ứng với hai hình thức hoạt động này, Luật KDBĐS năm 2023 cũng đã quy định rõ hai loại hợp đồng cụ thể. Các hợp đồng này được thiết kế để đáp ứng đặc thù

của từng loại hình kinh doanh, đảm bảo tính pháp lý, quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia, và giúp tạo nền tảng pháp lý cho các giao dịch và dịch vụ bất động sản được thực hiện hiệu quả và minh bạch. Trong đó, hợp đồng kinh doanh bất động sản được hiểu 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 sản¹. Căn cứ vào đặc điểm của các bên tham gia, mục đích khai thác và sử dụng, Luật KDBĐS năm 2023 đã phân loại hợp đồng kinh doanh bất động sản thành các loại hợp đồng khác nhau². Việc phân loại này giúp các bên tham gia giao dịch hiểu rõ hơn về quyền và nghĩa vụ của mình trong từng loại hợp đồng, đồng thời tạo điều kiện cho việc quản lý, thực thi các giao dịch được minh bạch và đúng pháp luật. Hợp đồng kinh doanh bất động sản bên cạnh mang những đặc điểm về hợp đồng nói chung thì còn có những điểm riêng biệt phản ánh tính đặc thù của lĩnh vực bất động sản. Những đặc điểm này bao gồm: chủ thể tham gia, đối tượng của hợp đồng, hình thức pháp lý, nội dung và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng. Các yếu tố đặc thù này xuất phát từ tính chất phức tạp và giá trị lớn của tài sản bất động sản, cùng với những yêu cầu pháp lý nghiêm ngặt về thủ tục và tính minh bạch trong giao dịch.

3. Thực trạng quy định pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản

3.1. Chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản

Chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản rất đa dạng, họ có thể là những chủ thể sau:

Thứ nhất, người tạo lập bất động sản và giao dịch với người có nhu cầu về mua, nhận chuyển nhượng, thuê hoặc thuê mua bất động sản phục vụ tiêu dùng hoặc phục vụ việc kinh doanh để tìm kiếm lợi nhuận. Những người này thường là chủ đầu tư, nhà phát triển dự án, hoặc công ty xây dựng.

Thứ hai, người không tạo lập bất động sản nhưng đang sở hữu bất động sản với tư cách chủ thể kinh doanh, cung ứng nhà ở, công trình xây dựng và đưa các bất động sản tham gia các giao dịch kinh doanh bất động sản nhằm tìm kiếm lợi nhuận. Đây là những cá nhân hoặc tổ chức không trực tiếp tham gia vào quá trình xây dựng, nhưng họ đã mua hoặc nhận chuyển nhượng từ chủ thể tạo lập và đang sở hữu bất động sản

¹ Khoản 8, Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

² Điều 44 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Các chủ thể là cá nhân hoặc tổ chức khi kinh doanh bất động sản cần cơ bản phải đáp ứng hai điều kiện chính:

Thứ nhất, thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành nghề kinh doanh bất động sản. Cá nhân, tổ chức kinh doanh bất động sản trước tiên cần phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành nghề kinh doanh bất động sản. Theo Luật Doanh nghiệp năm 2020, các nhân, tổ chức kinh doanh bất động sản có thể thành lập các loại hình doanh nghiệp. Nếu cá nhân tổ chức không thành lập doanh nghiệp có thể lựa chọn thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định pháp luật về hợp tác xã, hợp tác xã là tổ chức kinh tế tập thể đồng sở hữu, có tư cách pháp nhân, do ít nhất 7 thành viên tự nguyện thành lập và hợp tác tương trợ lẫn nhau. Luật KDBĐS năm 2023 quy định cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật, điều này không gây trở ngại cho cá nhân khi thực hiện bán chuyển nhượng cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên vừa xác định rõ được nghĩa vụ tài chính của các chủ thể đối với Nhà nước. Nội hàm các thuật ngữ về “quy mô nhỏ”, “dưới mức quy mô nhỏ” được quy định trong Luật KDBĐS năm 2023 (khoản 3, 4 Điều 9) và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP đã có hướng dẫn, tuy nhiên tác giả thấy rằng các yêu cầu cần đáp ứng vẫn chưa có tính dự liệu trong thực tế

Thứ hai, đáp ứng khả năng tài chính để thực hiện dự án. Mức vốn pháp định mà pháp luật đưa ra hoàn toàn phụ thuộc vào quy mô của dự án bất động sản mà chủ đầu tư triển khai. Điều này không chỉ hợp lý với thực tế khi quy mô của các dự án bất động sản ngày càng phát triển nhanh cả về số lượng và chất lượng, đồng thời cũng là quy định thống nhất với pháp luật đất đai về điều kiện giao đất, cho thuê đất đối với các chủ thể thực hiện dự án đầu tư nói chung.

Bên cạnh đó trong Luật KDBĐS năm 2023 đã siết lại những chủ đầu tư không đủ năng lực tài chính nhưng ôm đồm một lúc nhiều dự án, bằng cách tăng điều kiện đối với kinh doanh bất động sản, bổ sung điều kiện đối với tổ chức, cá nhân. Theo nghiên cứu thì một doanh nghiệp thực hiện một dự án phải đáp ứng 5 điều kiện, làm như vậy để sàng lọc được chủ đầu tư đủ năng lực về mặt tài chính. Điều kiện tăng cường thêm là: Ngân hàng Nhà nước, Bộ Tài chính cũng đang góp ý việc dự án trên 20ha thì vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp phải đáp ứng đủ 15% so với tổng vốn đầu tư dự án, nếu dự án dưới 20ha thì phải đáp ứng 12%. Với một dự án bất động sản đưa vào kinh doanh, Luật

KDBĐS năm 2023 đã đặt ra những yêu cầu chi tiết hơn³. Các dự án nhà ở, Luật KDBĐS năm 2023 cũng đã có sự dẫn chiếu đến Luật Nhà ở vì tính đặc thù của loại hình bất động sản này.

Bên cạnh đó, Luật điều chỉnh chính sách đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để bảo đảm thống nhất với Luật Đầu tư năm 2020, Luật Đất đai năm 2024. Đặc biệt, trong Luật KDBĐS năm 2023 quy định người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam có đầy đủ các quyền về kinh doanh bất động sản, mua, thuê, thuê mua bất động sản như cá nhân trong nước; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc diện phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư trong nước có đầy đủ các quyền về kinh doanh bất động sản, mua, thuê, thuê mua bất động sản như tổ chức trong nước.

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

Hình thức hợp đồng là sự biểu hiện ra bên ngoài nội dung của hợp đồng, gồm tổng hợp các hình thức, thủ tục, phương tiện để thể hiện và công bố ý chí của các bên, ghi nhận nội dung hợp đồng và là biểu hiện cho sự tồn tại của hợp đồng.⁴ Tùy thuộc vào nội dung, tính chất của từng loại hợp đồng cũng như mối quan hệ giữa các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng mà các bên có thể lựa chọn một hình thức nhất định phù hợp với từng trường hợp cụ thể. Tuy nhiên, trong một số trường hợp do luật chuyên ngành quy định yêu cầu bắt buộc về hình thức bằng văn bản thì buộc các bên giao kết phải tuân theo. Theo quy định tại khoản 8 Điều 3 trong Luật KDBĐS năm 2023 thì hợp đồng kinh doanh bất động sản bắt buộc phải thành lập bằng văn bản. Đối tượng của hợp đồng kinh doanh bất động sản là tài sản đặc biệt và có giá trị lớn như: nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất,... do tính chất đặc thù của tài sản có giá trị cao nên việc thành lập bằng văn bản là điều kiện cần thiết cho các bên tham gia hợp đồng kinh doanh bất động sản nhằm hạn chế tranh chấp có thể phát sinh. Ngoài ra, Luật KDBĐS năm 2023 còn quy định, đối với hợp đồng kinh doanh bất động sản thực hiện theo phương thức mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng mà các bên tham gia giao dịch là cá nhân thì bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực⁵. Việc công chứng hoặc chứng thực không chỉ giúp xác nhận tính hợp pháp

³ Minh Khôi, *Những chính sách mới tác động tích cực khi Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực từ ngày 1/8/2024*, 29/06/2024, Báo điện tử xây dựng, truy cập tại <https://baoxaydung.com.vn/nhung-chinh-sach-moi-tac-dong-tich-cuc-khi-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-co-hieu-luc-tu-ngay-182024-378297.html>, truy cập ngày 26/07/2024.

⁴ Lê Minh Hùng (2010), *Hiệu lực pháp luật của hợp đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam*, Luận án Tiến sĩ, Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, tr 51.

⁵ Khoản 4, 5, Điều 44, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

của hợp đồng mà còn bảo vệ quyền lợi của các bên, đặc biệt là người mua. Quy định này đảm bảo rằng các giao dịch liên quan đến tài sản bất động sản được thực hiện một cách minh bạch, rõ ràng, giảm thiểu rủi ro phát sinh tranh chấp và tạo nền tảng pháp lý vững chắc trong trường hợp xảy ra tranh chấp. Đối với hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc công trình xây dựng giữa cá nhân, việc bắt buộc công chứng hoặc chứng thực cũng nhằm nâng cao trách nhiệm của các bên, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình giải quyết tranh chấp nếu có vấn đề xảy ra sau này.

Đối với hợp đồng kinh doanh bất động sản mà ít nhất một bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên⁶. Với quy định này, việc công chứng hoặc chứng thực hợp đồng kinh doanh bất động sản không mang tính chất bắt buộc mà tùy thuộc vào thỏa thuận giữa các bên tham gia giao dịch. Điều này cho phép các bên linh hoạt hơn trong việc quyết định các thủ tục pháp lý cần thiết cho giao dịch, tùy thuộc vào mức độ tin tưởng và yêu cầu pháp lý mà các bên thấy phù hợp. Việc không bắt buộc công chứng hoặc chứng thực giúp giảm bớt thủ tục hành chính và chi phí cho doanh nghiệp, từ đó thúc đẩy hoạt động giao dịch trong lĩnh vực bất động sản diễn ra thuận lợi hơn. Tuy nhiên, nếu các bên tự nguyện chọn công chứng hoặc chứng thực sẽ bảo đảm tốt hơn quyền lợi và trách nhiệm của các bên, tạo cơ sở vững chắc trong trường hợp cần giải quyết tranh chấp.

3.3. Đối tượng của hợp đồng kinh doanh bất động sản

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 sản⁷. Thông qua quy định này, có thể xác định đối tượng giao dịch trong các hợp đồng kinh doanh bất động sản là nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất. Những tài sản này, muốn được đưa vào tham gia thị trường bất động sản phải đáp ứng các điều kiện luật định. Theo đó, nhà ở và công trình xây dựng phải là bất động sản đủ các điều kiện theo quy định của Luật KDBĐS năm 2023 và quyền sử dụng đất được phép đưa vào kinh doanh theo Luật Đất đai năm 2024⁸. Đối tượng của từng loại hợp đồng kinh doanh bất động sản cụ thể như sau:

⁶ khoản 4, 5, Điều 44, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

⁷ Khoản 1, Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

⁸ Trường Đại học Luật Hà Nội (năm 2021), *Cơ sở của việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản 2014*, Kỷ yếu hội thảo khoa học cấp Trường, tr.18.

- Đối với hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng thì đối tượng của hợp đồng là nhà ở và công trình xây dựng. Đối với nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện quy định tại Điều 14 Luật KDBĐS năm 2023. Đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh phải bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 22 Luật KDBĐS năm 2023. Những điều kiện này bao gồm các yêu cầu:

Một là, yêu cầu về mặt pháp lý: Đảm bảo nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất có đầy đủ giấy tờ pháp lý, bao gồm Giấy chứng nhận quyền sở hữu hoặc các giấy tờ tương đương, không có tranh chấp và không nằm trong các trường hợp bị kê biên, tạm đình chỉ hay cấm giao dịch.

Hai là, yêu cầu về quy hoạch và xây dựng: Tài sản phải phù hợp với quy hoạch, đã được nghiệm thu đúng quy định, và đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật, an toàn cho phép khai thác và sử dụng.

Ba là, yêu cầu về mặt tài chính: Chủ đầu tư phải hoàn thành các nghĩa vụ tài chính liên quan đến tài sản và quyền sử dụng đất, bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế và phí liên quan, đảm bảo tính minh bạch tài chính.

Bốn là, yêu cầu về việc minh bạch thông tin: Các thông tin về tình trạng pháp lý, tiêu chuẩn chất lượng và nghĩa vụ tài chính của tài sản phải được công khai đầy đủ theo quy định của Luật KDBĐS năm 2023.

Năm là, yêu cầu về mặt phân định chức năng: Đối với diện tích sàn xây dựng trong công trình, phải phân định rõ ràng chức năng và quyền sử dụng đất liên quan, để người mua hoặc thuê mua có thể quản lý và sử dụng một cách độc lập, theo đúng mục đích và công năng của công trình.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản và phải bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 31 và Điều 35 của Luật KDBĐS năm 2023. Những điều kiện này được đặt ra với mục tiêu đảm bảo tính hợp pháp, an toàn, và minh bạch trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời bảo vệ quyền lợi của bên nhận chuyển nhượng và quản lý tốt hơn việc sử dụng đất đai.

- Đối với hợp đồng thuê bất động sản thì đối tượng của hợp đồng vẫn là nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khác với hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng, đối tượng của hợp đồng thuê bất động sản phải là nhà ở, công trình xây dựng có sẵn⁹, tức là những tài sản đã được hoàn thiện và có thể đưa vào sử dụng

⁹ Điều 15 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

ngay. Những quy định này bảo đảm bên thuê có thể sử dụng bất động sản một cách hợp pháp và ổn định, bảo đảm an toàn, đồng thời phù hợp với nhu cầu và mục đích của bên thuê. Đối với nhà ở, công trình xây dựng được đưa vào để cho thuê trong kinh doanh bất động sản phải bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 14 Luật KDBĐS năm 2023 như đã phân tích ở trên. Đối với quyền sử dụng đất cho thuê phải là quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

3.4. Nội dung của hợp đồng kinh doanh bất động sản

Nội dung của hợp đồng kinh doanh bất động sản phải đảm bảo các quy định chung về hợp đồng mà trong Bộ luật Dân sự năm 2015 về nội dung của hợp đồng như sau:

- a) Đối tượng của hợp đồng;
- b) Số lượng, chất lượng;
- c) Giá, phương thức thanh toán;
- d) Thời hạn, địa điểm, phương thức thực hiện hợp đồng;
- đ) Quyền, nghĩa vụ của các bên;
- e) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;
- g) Phương thức giải quyết tranh chấp.”¹⁰

Bên cạnh đó, nội dung chính của hợp đồng kinh doanh bất động sản còn được quy định chi tiết tại Điều 46 Luật KDBĐS năm 2023. Theo đó, Điều luật đã bổ sung và điều chỉnh một số nội dung mới để đảm bảo minh bạch, hiệu quả và bảo vệ quyền lợi của các bên liên quan trong các giao dịch bất động sản. Chẳng hạn như quy định, trong các hợp đồng mua bán, cho thuê, hay cho thuê mua nhà, công trình xây dựng, phải có sự bảo lãnh của ngân hàng. Cụ thể, ngân hàng sẽ bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư trong trường hợp bán nhà ở hình thành trong tương lai. Điều này giúp tăng tính an toàn và uy tín cho các giao dịch, đảm bảo các bên thực hiện đúng cam kết tài chính. Ngoài ra, Luật KDBĐS năm 2023 bổ sung quy định về nội dung chính của từng loại hợp đồng kinh doanh bất động sản khác như: Đối với hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải có các nội dung chính quy định tại khoản 2 Điều 46; Đối với hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải có các nội dung chính quy định tại khoản 1 Điều 46 Luật KDBĐS năm 2023. Các quy định này nhằm đảm bảo tính thống nhất, rõ ràng trong các nội dung cần có của mỗi loại hợp đồng, giúp các bên tham gia hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình.

¹⁰ Khoản 2, Điều 398 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, đối với các loại hợp đồng mẫu thì được áp dụng theo mẫu các hợp đồng được sử dụng để ký kết trong giao dịch kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật KDBĐS năm 2023¹¹. Hợp đồng mẫu được áp dụng đối với việc thực hiện giao kết hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng¹². Đối với những trường hợp pháp luật quy định về hợp đồng mẫu thì chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải sử dụng hợp đồng mẫu khi thực hiện giao dịch, đồng thời thực hiện công khai các hợp đồng mẫu trước khi áp dụng. Điều này giúp hạn chế tình trạng không rõ ràng về hợp đồng, tránh tranh chấp phát sinh và đảm bảo rằng các bên tham gia có thể thực hiện giao dịch trên cơ sở hiểu rõ và đồng thuận về các điều kiện đã được quy định rõ trong hợp đồng mẫu.

3.5. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng kinh doanh bất động sản là thời điểm bên sau cùng ký vào hợp đồng hoặc bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Đối với hợp đồng có công chứng hoặc chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm văn bản công chứng, chứng thực có hiệu lực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.¹³ Có thể thấy rằng Luật KDBĐS năm 2023 đã quy định cụ thể hơn về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng so với Luật KDBĐS năm 2014 nhằm đảm bảo sự rõ ràng và minh bạch trong việc xác định thời điểm bắt đầu các quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng. Quy định này giúp loại bỏ những tranh chấp có thể phát sinh từ việc xác định thời điểm hiệu lực, đặc biệt đối với các giao dịch có yêu cầu công chứng hoặc chứng thực. So với Luật KDBĐS năm 2014, quy định mới đã bổ sung và chi tiết hóa hơn các trường hợp đặc biệt, như việc chấp nhận bằng các hình thức khác trên hợp đồng và những trường hợp có sự thỏa thuận khác của các bên. Sự thay đổi này không chỉ phản ánh tính linh hoạt, phù hợp với thực tiễn giao dịch, mà còn tăng cường tính pháp lý cho các giao dịch bất động sản, đảm bảo các bên tham gia hiểu rõ và tuân thủ đúng thời điểm hiệu lực của hợp đồng. Tuy nhiên, việc thời điểm có hiệu lực được tính là thời điểm bên sau cùng ký vào hợp đồng cũng không khác lắm so với quy định tại khoản 1 Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015 về cách hiểu đều là tính từ thời điểm hai bên giao kết hợp đồng.

3.6. Một số bất cập của pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản

¹¹ Điểm d, khoản 2, Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023,.

¹² Khoản 1, điểm m, Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

¹³ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, khoản 6, Điều 44.

Thông qua việc phân tích, đánh giá các quy định pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản hiện hành cho thấy quy định của pháp luật về vấn đề này vẫn còn nhiều vướng mắc, hạn chế, cụ thể:

Thứ nhất, chủ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản là yếu tố đóng vai trò quan trọng trong hợp đồng kinh doanh bất động sản, hiện nay có thể thấy rằng ở Luật Đất Đai và Luật KDBĐS năm 2023 các phạm vi về chủ thể cũng như các hình thức kinh doanh đã được mở rộng hơn trước, tuy nhiên hiện nay trong Luật KDBĐS năm 2023 vẫn bỏ sót một chủ thể cần được quy định chi tiết hơn đó chính là cá nhân là người nước ngoài có được kinh doanh bất động sản tại Việt Nam một cách độc lập hay không?

Thứ hai, theo quy định tại điểm p khoản 1 Điều 19 Luật KDBĐS năm 2023, nếu chủ đầu tư bị xử phạt vi phạm pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế đối với nhà ở, công trình xây dựng để kinh doanh thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng đó sau khi đã chấp hành xong các quyết định xử phạt hành chính có liên quan. Tuy nhiên trên thực tế vẫn có một trường hợp khác xảy ra đó là nếu chủ đầu tư đã ký hợp đồng mua bán trước khi bị xử phạt hành chính liên quan, vậy đối với trường hợp này hướng xử cụ thể là gì vẫn chưa được quy định rõ trong Luật KDBĐS năm 2023 và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP về quy định chi tiết một số điều của Luật KDBĐS.

Thứ ba, tại khoản 1 Điều 57 Luật KDBĐS năm 2014 và khoản 3 Điều 25 Luật KDBĐS năm 2023 đều có quy định về việc bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng nếu trong trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật giá trị còn lại chỉ được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Từ quy định trên trong cả hai Luật KDBĐS năm 2014 và Luật KDBĐS năm 2023 đều bỏ sót quyền lợi của bên mua bên cho thuê mua trong việc áp dụng các biện pháp, hình thức đảm bảo thay thế cho việc chưa được thu hết 5% giá trị hợp đồng; 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.¹⁴

Thứ tư, theo quy định tại khoản 6 Điều 44 Luật KDBĐS năm 2023 về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng có đề cập rằng thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời

¹⁴ 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*”, truy cập tại <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 15/6/2024.

điểm bên sau cùng ký vào hợp đồng hoặc bằng hình thức khác được thể hiện trên hợp đồng, tuy nhiên lại không có quy định cụ thể hình thức chấp nhận khác ở đây là chữ ký hay là bằng điều khoản trong hợp đồng hay hình thức nào khác, nếu không quy định cụ thể khi xảy ra tranh chấp rất khó để xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng nếu các bên trong hợp đồng sử dụng hình thức này theo cách ngầm hiểu ý của đối phương, vì vậy cần có quy định cụ thể về “hình thức chấp nhận khác” trong quy định tại khoản 6 Điều 44 Luật KDBĐS năm 2023.

Thứ năm, tại điểm g khoản 2 Điều 18 Luật KDBĐS năm 2023 quy định rằng bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu bên thuê có hành vi chậm thanh toán tiền thuê từ 03 tháng trở lên mà không được sự đồng ý của bên cho thuê, điều này có nghĩa là bên cho thuê phải chờ đến 03 tháng chậm trả tiền của bên thuê thì mới có thể đơn phương chấm dứt hợp đồng. Trong thực tế không phải bất kỳ bên cho thuê nào cũng có thể đợi được 03 tháng chậm trả tiền của bên thuê, vì nếu là cho thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình với quy mô nhỏ, giá trị thấp thì còn có thể trụ vững đến 03 tháng chậm tiền, tuy nhiên nếu đặt trường hợp bên cho thuê với quy mô lớn, mang tính thương mại với giá trị cao thì khó có thể trụ vững được đến 03 tháng vì các chi phí phát sinh khác liên quan đến nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng. Qua phân tích trên có thể thấy rằng việc quy định bên thuê chỉ được đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu bên thuê chậm thanh toán tiền thuê từ 03 tháng trở lên là chưa phù hợp trong thực tế hiện nay khi rất nhiều khu vực có vị trí đắc địa, giá trị cao.

Thứ sáu, nội hàm các thuật ngữ về “quy mô nhỏ”, “dưới mức quy mô nhỏ” được quy định trong Luật KDBĐS năm 2023 (khoản 3, 4 Điều 9) đối với chủ thể kinh doanh bất động sản và vấn đề kê khai nộp thuế trong trường hợp này được triển khai ra sao để có thể triển khai một cách hiệu quả trên thực tế, mặc dù Nghị định số 96/2024/NĐ-CP đã có hướng dẫn, tuy nhiên căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 80/2021/NĐ-CP quy định rằng doanh nghiệp nhỏ trong lĩnh vực thương mại và dịch vụ sử dụng lao động có tham gia bảo hiểm xã hội bình quân năm không quá 50 người và tổng doanh thu của năm không quá 100 tỷ đồng hoặc tổng nguồn vốn của năm không quá 50 tỷ đồng, nhưng không phải là doanh nghiệp siêu nhỏ theo quy định tại khoản 1 Điều này. Từ phân tích trên có thể thấy rằng quy định tại Điều 7 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP là chưa phù hợp với thực tế và chưa tạo điều kiện cho hoạt động kinh doanh bất động sản phát triển.

4. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản

Để khắc phục những hạn chế này, cần có những giải pháp đồng bộ, toàn diện, nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản, tạo môi trường minh bạch, lành mạnh, bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia, thúc đẩy thị trường phát triển bền vững. Dưới đây là một số kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Việt Nam:

Một là, hiện nay các quy định về chủ thể trong kinh doanh bất động sản chịu sự chi phối của nhiều văn bản quy phạm pháp luật nên các chủ thể này về cơ bản đã đáp ứng được các yêu cầu theo nhu cầu hiện tại. Luật KDBĐS Việt Nam đặt ra những hạn chế nhất định về chủ thể được tham gia kinh doanh bất động sản. Cụ thể, chỉ có các tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mới được phép hoạt động trong lĩnh vực này. Đáng chú ý, Luật KDBĐS không quy định trường hợp cá nhân nước ngoài được phép kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Vì vậy cần có quy định cụ thể điều chỉnh chủ thể trong hợp đồng kinh doanh bất động sản là người nước ngoài để tránh nhầm lẫn trong quá trình áp dụng cũng như giúp cho việc áp dụng pháp luật liên quan đến chủ thể trong kinh doanh bất động sản là cá nhân người nước ngoài được dễ hiểu và thuận tiện hơn.

Hai là, nên có quy định cụ thể và hướng dẫn thi hành về việc bảo vệ quyền lợi của bên mua, cho thuê mua trong việc áp dụng các biện pháp, hình thức đảm bảo thay thế trong trường hợp chưa thu được 5% giá trị còn lại của hợp đồng và quy định về trách nhiệm bảo đảm thanh toán của bên mua, thuê mua trong quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật KDBĐS năm 2023.

Ba là, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là một trong những yếu tố quan trọng, giúp ích rất nhiều trong việc giải quyết tranh chấp của các bên, vì vậy cần quy định cụ thể về cách xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là khi nào, hình thức là gì, cần có quy định hướng dẫn thi hành khoản 6 Điều 44 Luật KDBĐS năm 2023 hướng dẫn và giải thích cụ thể về hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên hợp đồng bao gồm những hình thức nào, giới hạn của các hình thức này là gì? Để tránh các bên sẽ có sự hiểu nhầm hoặc đôi khi là không hiểu ý nhau dẫn đến không thể xác định được thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Bốn là, đối tượng của hợp đồng kinh doanh bất động thường là các đối tượng có giá trị lớn, nên việc bảo đảm giao kết hợp đồng và thực hiện hợp đồng là việc vô cùng quan trọng, hiện nay các quy định về bảo đảm giao kết và thực hiện hợp đồng đều căn cứ theo Bộ luật Dân sự năm 2015 để áp dụng, tuy nhiên với tư cách là Luật chuyên

ngành, Luật KDBĐS nên có quy định riêng về đặt cọc đối với hợp đồng kinh doanh bất động sản ở giai đoạn tiền hợp đồng, quy định riêng này giúp dễ áp dụng, tránh nhầm lẫn và nhằm hạn chế tình trạng một số chủ đầu tư thỏa thuận “đặt cọc đăng ký chỗ” để bảo đảm thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán khi xây dựng.

Năm là, Luật KDBĐS năm 2023 và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP về quy định chi tiết một số điều của Luật KDBĐS cần quy định rõ việc chủ đầu tư đã ký hợp đồng mua bán trước khi bị xử phạt hành chính liên quan thì phương án giải quyết trong trường hợp này là gì để bảo đảm được quyền lợi hợp pháp của các bên trong hợp đồng.

Sáu là, tại điểm g khoản 2 Điều 18 Luật KDBĐS năm 2023 nên giảm từ 03 xuống 01 hoặc để các bên tự thỏa thuận với nhau về việc bên cho thuê được đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu bên cho thuê chậm trả tiền thuê, vì nếu quy định bắt buộc là 03 tháng thì không phải bên cho thuê nào cũng có thể chờ đợi và cầm cự được các chi phí phát sinh khác được.

Bảy là, cần bổ sung Điều 7 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP về nội hàm thuật ngữ “quy mô nhỏ”, “dưới quy mô nhỏ”, sao cho phù hợp với thực tế và đồng bộ với quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 80/2021/NĐ-CP để tránh chồng chéo các quy định gây khó khăn cho việc thống nhất cách hiểu về thuật ngữ này.

5. Kết luận

Quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản trong Luật KDBĐS năm 2023 sản đã tạo ra khung pháp lý rõ ràng hơn cho các loại hợp đồng, từ hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, đến hợp đồng thuê bất động sản, nhằm bảo đảm các giao dịch diễn ra hợp pháp và minh bạch. Tuy nhiên, một số vấn đề như việc xác định chủ thể là cá nhân nước ngoài, hiệu lực hợp đồng, biện pháp đảm bảo quyền lợi cho bên mua, và thời điểm hợp đồng có hiệu lực và vẫn cần được làm rõ để tránh tranh chấp. Ngoài ra, cần bổ sung quy định riêng về đặt cọc trong giai đoạn tiền hợp đồng và xem xét điều chỉnh một số thuật ngữ để phù hợp hơn với thực tế, đồng thời bảo vệ quyền lợi các bên trong trường hợp xử phạt hành chính đối với chủ đầu tư.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023
2. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.
3. Bộ luật Dân sự năm 2015.
3. Luật Nhà ở năm 2023.
4. Luật Đất đai năm 2023.

5. 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 15/6/2024.

6. Trường Đại học Luật Hà Nội (2021), Cơ sở của việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Kỷ yếu hội thảo khoa học cấp Trường.

7. Trần Linh Huân, Lê Thị Châu Giang (2024), *Thực trạng pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản và một số kiến nghị hoàn thiện*, Tạp chí pháp luật và thực tiễn số 58/2024.