

**QUY ĐỊNH VỀ THANH TOÁN TRONG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI THEO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023**

**PHẠM THỊ MINH TRANG\***

*Ngày nhận bài: 13/09/2024*

*Ngày phản biện: 29/09/2024*

*Ngày đăng bài: 31/12/2024*

**Tóm tắt:**

Kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai là loại hình kinh doanh tiềm năng, phù hợp với thị hiếu của thị trường. Tuy nhiên không thể phủ nhận hình thức kinh doanh này tiềm ẩn nhiều rủi ro cho khách hàng. Do đó, pháp luật đặt ra những quy định chặt chẽ trong hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh nhằm đảm bảo quyền lợi của người mua nhà. Trong đó có quy định về thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai với nhiều điểm mới tiến bộ được quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Bài viết này sẽ phân tích các quy định về thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, bình luận những điểm mới được sửa đổi, bổ sung trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, với các nội dung chính về tiến độ thanh toán, đặt cọc, phương thức thanh toán. Qua đó, nắm bắt quy định của pháp luật, đề xuất những kiến nghị trong xây dựng văn bản hướng dẫn thi hành.

**Từ khóa:**

Thanh toán, mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, giao dịch mua bán, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023

**Abstract:**

Off-plan housing businesses represent a promising business model that aligns with market preferences. However, this model also carries certain risks for customers. To mitigate these risks, the Government has enacted strict regulations on construction and business activities to protect buyers. Notably, the regulations on payment for off-plan housing purchase transactions include significant advancements in the 2023 Real Estate Business Law. This article analyzes the regulations on payment for off-plan housing purchase transactions, highlighting the new additions and amendments introduced in the 2023 Real Estate Business Law. Key areas of focus include deposits, payment schedules, and payment methods. By thoroughly understanding these regulations, the article aims to provide suggestions for developing effective implementation guidelines.

**Keywords:**

Payment, purchase off-plan housing, purchase transaction, Real Estate Business Law 2023;

\* ThS.NCS., Đại học Pécs, Hungari; Email: [ptmtrang@hcmulaw.edu.vn](mailto:ptmtrang@hcmulaw.edu.vn)

## 1. Đặt vấn đề

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (gọi tắt là Luật KDBĐS năm 2023) có hiệu lực thi hành vào ngày 01 tháng 8 năm 2024, thay thế cho Luật KDBĐS năm 2014. Sau gần 10 năm thi hành, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (gọi tắt là Luật KDBĐS năm 2014) đã bộc lộ những điểm chưa hoàn thiện và không còn phù hợp với thực tiễn. Chính vì vậy, việc thay đổi các quy định liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản là nhu cầu tất yếu nhằm tháo gỡ những vướng mắc còn tồn đọng và kịp thời điều chỉnh các vấn đề xã hội mới phát sinh. Luật KDBĐS năm 2023 với nhiều sự đổi mới hứa hẹn sẽ tác động không nhỏ đến thị trường bất động sản khi chính thức có hiệu lực.

Một trong số đó là các quy định liên quan tới vấn đề thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Đây vốn là một vấn đề “nóng” được quan tâm hơn cả bởi tính chất đặc thù và khác biệt của đối tượng mà nó hướng đến - nhà ở hình thành trong tương lai. Luật KDBĐS năm 2014 đã có những quy định về tiến độ thanh toán nhằm đảm bảo quyền lợi của người mua nhà. Tuy nhiên, các quy định về thanh toán chưa mang tính đồng bộ, xuất hiện những kẽ hở, đặc biệt về tình trạng đặt cọc, ký kết hợp đồng giữ chỗ, hứa mua, hứa bán... dẫn đến hiệu quả thi hành các quy định về tiến độ thanh toán không được đảm bảo. Luật KDBĐS năm 2023 đã bổ sung những quy định mới về vấn đề này, qua đó giải quyết tình trạng thiếu đồng bộ, thống nhất trong quá trình áp dụng pháp luật.

## 2. Khái quát về thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là hình thức kinh doanh đặc thù, đây cũng là một kênh để huy động vốn hiệu quả trong phát triển nhà ở. Chủ đầu tư có thể huy động vốn dễ dàng mà không phải chịu lãi suất từ khách hàng. Đối với khách hàng thì có thể tham gia ngay từ quá trình xây dựng nhà ở phù hợp với thị hiếu của mình và được trả chậm, trả dần với giá thấp.<sup>1</sup> Tuy nhiên, bên cạnh những thuận lợi, hình thức kinh doanh này cũng tiềm ẩn rất nhiều rủi ro cho khách hàng.

Khoản 5 Điều 3 Luật KDBĐS năm 2023 quy định “Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà ở, công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.” Như vậy, khi mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, đối tượng được đưa vào mua bán là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng, hoàn thiện. Hoặc đã được xây

---

<sup>1</sup> Nguyễn Thị Hồng Nhung (2022), *Một số vấn đề pháp lý về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai*, Tạp chí Luật sư Việt Nam, Số 6, Tr.35.

dựng nhưng chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng nên nhà ở này chưa được thông qua quá trình kiểm tra, đánh giá để đảm bảo việc thi công xây dựng đúng giấy phép, đáp ứng các tiêu chuẩn, yêu cầu về chất lượng.

Do đó nhằm đảm bảo quyền lợi và hạn chế rủi ro cho khách hàng trong quá trình giao dịch, pháp luật quy định chặt chẽ về điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh. Chủ đầu tư chỉ được huy động vốn của người mua nhà khi dự án nhà ở đáp ứng được những điều kiện nhất định về hồ sơ pháp lý, hạ tầng xây dựng và tiến độ thực hiện dự án... theo quy định tại Điều 24 Luật KDBĐS năm 2023.

Bên cạnh đó, pháp luật KDBĐS cũng có sự can thiệp nhất định về thoả thuận liên quan tới thanh toán khi mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Nghĩa vụ thanh toán là trách nhiệm của bên mua nhà ở, và tương ứng sẽ là quyền được thanh toán của bên bán nhà ở. Pháp luật tôn trọng quyền tự do thoả thuận của các bên trong giao dịch về giá cả trong hợp đồng mua bán nhưng để đảm bảo sự phát triển lành mạnh của thị trường, pháp luật đặt ra những giới hạn nhất định về thời điểm thực hiện thanh toán, tiến độ thực hiện thanh toán, phương thức thanh toán. Bên bán và bên mua chỉ được thoả thuận trong khuôn khổ mà pháp luật cho phép để đảm bảo giao dịch được xác lập an toàn, hợp pháp.

Để so sánh với việc mua bán nhà ở có sẵn, các quy định trong thanh toán khi mua bán nhà ở hình thành trong tương lai khắt khe hơn rất nhiều so với quy định về thanh toán trong mua bán nhà ở có sẵn. Bởi khi mua bán nhà ở có sẵn thì đối tượng của hợp đồng là tài sản đã hoàn thành việc xây dựng và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng nên khách hàng có thể dễ dàng hơn trong việc kiểm tra, đánh giá và xác thực thông tin về đối tượng mua bán. Luật KDBĐS năm 2023 cho phép bên mua và bên bán nhà ở có sẵn tự do thoả thuận về thời hạn thanh toán trong hợp đồng. Trong khi đó, khi mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ thể của giao dịch phải tuân thủ các quy định của pháp luật về việc thanh toán theo quy định tại khoản 5 Điều 23 và Điều 25 Luật KDBĐS năm 2023. Theo đó, pháp luật sẽ ràng buộc thời điểm bên bán bắt đầu được thu tiền thanh toán của bên mua, tỷ lệ tối đa được thanh toán theo từng giai đoạn thực hiện dự án để hạn chế tình trạng chủ đầu tư thu tiền từ khách hàng nhưng không thực hiện dự án; hoặc thực hiện huy động vốn trái phép qua những dự án chỉ nằm trên giấy tờ.

### **3. Quy định về tiến độ thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai**

#### **3.1. Quy định chung**

Luật KDBĐS năm 2023 quy định về tiến độ thanh toán đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai giống với Luật KDBĐS năm 2014. Cụ thể khoản 1, khoản 3 Điều 25 Luật KDBĐS năm 2023 quy định như sau: việc thanh toán được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở. Trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không vượt quá 50% giá trị hợp đồng. Nếu bên mua chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) theo quy định của pháp luật về đất đai thì bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng. Phần còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua.

Như vậy, quy định về tiến độ thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai vẫn được thực hiện thành nhiều lần. Và pháp luật phân chia thành bốn giai đoạn gồm: thanh toán lần đầu; trước khi bàn giao nhà; sau khi bàn giao nhà nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận và cuối cùng là hoàn tất việc thanh toán khi đã được cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận. Tương ứng với từng giai đoạn khác nhau, việc thanh toán do các bên thoả thuận nhưng phải tuân thủ tỷ lệ phần trăm tối đa được thanh toán trên tổng giá trị hợp đồng mà pháp luật đã quy định. Việc giữ nguyên quy định về việc thanh toán thành nhiều lần cùng các mức tỷ lệ phù hợp với tiến độ xây dựng được Luật KDBĐS năm 2023 kế thừa từ Luật KDBĐS năm 2014, nhằm hướng đến bảo vệ quyền lợi cho bên mua nhà, đảm bảo bên bán phải có trách nhiệm hoàn thành việc tạo lập nhà ở để giao cho bên mua.

#### **3.2. Giai đoạn thanh toán lần đầu**

Khoản 1 Điều 25 Luật KDBĐS năm 2023 quy định việc thanh toán lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc. Như đã đề cập, tỷ lệ tối đa trong thanh toán lần đầu được kế thừa từ khoản 1 Điều 57 Luật KDBĐS năm 2014. Tuy nhiên, Luật KDBĐS năm 2023 đã bổ sung quy định về đặt cọc trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Đây là một trong những điểm mới tiên bộ nhằm đảm bảo phát huy hiệu quả quy định về tiến độ thanh toán.

Đặt cọc là một hình thức bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo Bộ luật Dân sự. Cụ thể, khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 quy định “Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi

là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”. Theo đó, đặt cọc được xem là biện pháp đảm bảo để các bên sẽ giao kết hợp đồng hoặc sẽ thực hiện hợp đồng theo thoả thuận. Khi hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Ngược lại, nếu một trong hai bên từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng thì dẫn đến mất cọc hoặc phạt cọc. Cụ thể, khi bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc. Còn nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thoả thuận khác. Đồng thời, Bộ luật Dân sự hiện hành cũng không quy định về giới hạn đặt cọc mà tôn trọng sự tự do thoả thuận của các bên. Thông thường, các bên sẽ căn cứ vào giá trị của hợp đồng để lựa chọn mức cọc phù hợp, với giá trị đủ lớn để các bên tuân thủ thoả thuận.

Trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, đặt cọc cũng được sử dụng khá phổ biến nhằm mục đích đảm bảo giao kết hợp đồng. Đặc biệt trong bối cảnh nhu cầu về nhà ở ngày càng tăng cao. Luật KDBĐS năm 2014 và Luật Nhà ở 2014 đều không có quy định cụ thể về đặt cọc nên các quy định trong Bộ luật Dân sự được viện dẫn để thực hiện. Như đã đề cập, pháp luật dân sự không quy định về giới hạn tối đa mức đặt cọc mà do các bên thoả thuận, không bắt buộc phải căn cứ theo giá trị hợp đồng. Trong giao dịch về nhà ở, các bên phải lựa chọn mức cọc phù hợp, tránh trường hợp mức cọc quá thấp, các bên sẵn sàng bỏ cọc để có lợi ích lớn hơn. Vì bản chất giá trị của đối tượng trong hợp đồng là rất lớn. Ngược lại, nếu thoả thuận mức cọc quá cao, điều này tiềm ẩn nguy cơ chủ đầu tư lừa đảo hoặc chiếm dụng tiền cọc mà không sử dụng đúng như cam kết.

Thêm vào đó, mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là giao dịch mang tính chất đặc thù xuất phát từ đối tượng tài sản giao dịch, nên pháp luật đã quy định về việc thanh toán được thực hiện theo tiến độ xây dựng của dự án. Nên nếu chỉ áp dụng quy định về đặt cọc trong Bộ luật Dân sự sẽ dẫn đến thực trạng chủ đầu tư lợi dụng quy định tự do thoả thuận đặt cọc nhằm huy động vốn khi chưa đủ điều kiện đưa nhà ở hình thành trong tương lai vào giao dịch hoặc tự do thoả thuận mức nhận cọc dẫn tới tình trạng nhà đầu tư chiếm dụng vốn trái phép để sử dụng vào những mục đích khác, hoặc không tiếp tục đầu tư xây dựng dự án dù đã thu được tiền thanh toán của bên mua. Điều

này sẽ làm mất đi ý nghĩa của quy định về tiến độ thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Năm bắt được thực tiễn này, Luật KDBĐS năm 2023 đã đặt ra quy định cụ thể đối với khoản tiền đặt cọc trong hoạt động mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, cụ thể khoản 5 Điều 23 quy định: “Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán nhà ở hình thành trong tương lai từ bên đặt cọc để mua khi nhà ở đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh, đồng thời, thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán nhà ở”. Và, tại Khoản 1 Điều 25 Luật KDBĐS năm 2023 cũng quy định tổng số tiền đã đặt cọc và tiền thanh toán lần đầu không được vượt quá 30% trên giá trị hợp đồng. Do đó, tiền đặt cọc sẽ được chuyển hoá từ khoản tiền dùng để đảm bảo giao kết hợp đồng thành tiền thanh toán lần đầu cho bên bán. Với quy định này, có thể thấy Luật KDBĐS năm 2023 có những điểm mới liên quan tới vấn đề đặt cọc như sau:

(i). Luật KDBĐS năm 2023 chính thức quy định về việc cho phép chủ đầu tư và bên mua nhà ở hình thành trong tương lai được phép thoả thuận về đặt cọc nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng. Thiết nghĩ, việc bổ sung quy định về “tiền đặt cọc” là cần thiết. Bởi thoả thuận đặt cọc nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng là quyền dân sự của các bên trong giao dịch. Nhưng chế định kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai là hình thức kinh doanh phức tạp, tài sản có giá trị rất lớn nhưng lại tồn tại nhiều rủi ro. Nên việc bổ sung quy định về tiền đặt cọc cho thấy tính cập nhật, phù hợp với thực tiễn của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

(ii). Quy định rõ về thời điểm được thoả thuận đặt cọc. Chủ đầu tư chỉ được thu tiền đặt cọc khi nhà ở hình thành trong tương lai đáp ứng đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Điều 24 Luật KDBĐS năm 2023 quy định các điều kiện liên quan tới giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ pháp lý dự án, văn bản của cơ quan quản lý về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện kinh doanh.... Quy định này nhằm đảm bảo an toàn pháp lý trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Bởi nhà đầu tư luôn có xu hướng tìm cách để thu khoản tiền đặt cọc từ bên mua nhà càng nhiều càng tốt, trong thời gian sớm nhất có thể nhằm tạo lập một nguồn vốn với quy trình dễ dàng, không phát sinh lãi như nguồn vốn huy động từ các tổ chức tín dụng. Quy định này đã gián tiếp loại bỏ việc huy động vốn từ bên mua nhà ở khi chưa đáp ứng được các điều kiện đưa nhà ở hình thành trong tương lai vào kinh doanh. Đảm bảo chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai phải có đủ năng lực tài chính. Góp phần xoá bỏ tình trạng giao dịch các dự án ma, hoặc các dự án không đủ điều kiện về mặt

pháp lý. Qua đó, thúc đẩy nhà đầu tư tuân thủ nghiêm túc các điều kiện để nhà ở được đưa vào kinh doanh.

Tuy nhiên, thực tế cho thấy, bên bán có thể không ký kết với bên mua hợp đồng đặt cọc, mà thỏa thuận dưới các hình thức khác để “lách luật” như hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư. Về vấn đề này, pháp luật về KDBĐS và Nhà ở trước đây đã điều chỉnh. Theo điểm a khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, pháp luật không cho phép chủ đầu tư nhà ở thương mại áp dụng các hình thức huy động vốn để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở cho bên được huy động vốn. Quy định này tiếp tục được kế thừa tại Điều 116 Luật Nhà ở năm 2023 như sau: bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết chỉ được phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc cổ phiếu trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng; chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được áp dụng hình thức huy động vốn để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn; việc huy động vốn không đúng hình thức và không đáp ứng đủ các điều kiện đối với từng loại nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì không có giá trị pháp lý. Với quy định này, nhà làm luật đã loại bỏ được trường hợp các bên ký hợp đồng góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh nhưng mục đích là để mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Vấn đề đặt ra là cùng với sự phát triển nhanh chóng của thị trường, việc các bên “sáng tạo” ra những “biến thể” khác để thu trước khoản tiền thanh toán của khách hàng là điều rất khó lường trước. Nhiều chủ đầu tư chọn cách ký các loại hợp đồng như hợp đồng giữ chỗ, phiếu mua nhà, thỏa thuận hứa bán, hứa mua, hợp đồng dịch vụ để nhận trước khoản tiền thanh toán từ khách hàng... Chẳng hạn, tại một dự án ở phường Phú Mỹ (Quận 7, TP.HCM), chủ đầu tư dự án đã nhận tiền của khách hàng thông qua “hợp đồng dịch vụ”, trong đó thể hiện nghĩa vụ của bên bán bao gồm các công việc như giới thiệu, tư vấn thông tin về dự án, chính sách giá, hỗ trợ khách hàng đăng ký chọn mua bất động sản<sup>2</sup>. Số tiền mà khách hàng chi trả cho “hợp đồng dịch vụ” có ý nghĩa tương tự như tiền đặt cọc và cũng được tính vào tiền thanh toán mua nhà ở về sau. Các loại hợp đồng trên chính là những hình thức “trá hình” nhằm huy động vốn “vô hạn” của chủ đầu tư. Với các loại hợp đồng trên, cả bên mua trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai lẫn cơ quan nhà nước đều gặp khó khăn trong việc xác định liệu

<sup>2</sup> Duy Phương (2022), “*Báo động tình trạng "lách luật huy động vốn" trong lĩnh vực bất động sản ở Thành phố Hồ Chí Minh*”, truy cập tại <https://vov.vn/kinh-te/bat-dong-san/bao-dong-tinh-trang-lach-luat-huy-dong-von-trong-linh-vuc-bat-dong-san-o-tphcm-post916629.vov>, truy cập ngày 23/6/2024;

khoản tiền đó có phải là “tiền đặt cọc” được Luật KDBDS năm 2023 điều chỉnh hay không.

Do đó, nhóm tác giả cho rằng để giải quyết triệt để vấn đề này, cần có quy định hướng dẫn chi tiết thi hành. Theo đó, thứ nhất, việc nghiên cứu và làm rõ bản chất của đặt cọc trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là tiền đề quan trọng để xác định các biến thể của đặt cọc. Thứ hai, cần có quy định về những thoả thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng trước khi nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Nhóm tác giả đề xuất hai phương hướng như sau:

Phương án một, xác định rõ chủ đầu tư chỉ được nhận các khoản tiền từ khách hàng liên quan tới dự án bất động sản đang đầu tư xây dựng khi bất động sản đó đáp ứng đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh. Do đó bất kể tên gọi của thoả thuận mà các bên ký kết là gì thì các khoản tiền chỉ hợp pháp khi dự án nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Theo phương án này, dù chủ đầu tư có ký kết các biến thể của hợp đồng đặt cọc thì khoản thu từ thoả thuận này là không hợp pháp. Tuy nhiên, phương án này thể hiện sự can thiệp khá sâu của Nhà nước vào quyền tự do giao kết của các bên trong hợp đồng.

Phương án hai, cho phép các bên ký kết hợp đồng giữ chỗ hoặc hứa bán khi chưa đủ điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh, tuy nhiên khoản tiền này phải được gửi vào tài khoản ngân hàng của chủ đầu tư và không được sử dụng cho tới khi đủ điều kiện kinh doanh. Đương nhiên, tỷ lệ khoản tiền không được vượt quá giới hạn có thể đặt cọc để giao kết hợp đồng. Phương án này đảm bảo quyền tự do giao kết của các bên, đồng thời đảm bảo sự đồng bộ trong quá trình áp dụng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, để có thể thực hiện hiệu quả cần có sự tham gia phối hợp từ phía ngân hàng và ý thức của khách hàng trong việc bảo vệ quyền lợi của mình, tuân thủ quy định của pháp luật.

(iii). Quy định về tỷ lệ đặt cọc tối đa không quá 5% giá bán nhà ở hình thành trong tương lai, và trong hợp đồng đặt cọc phải thoả thuận rõ giá bán nhà ở. Việc xác định mức tiền đặt cọc dựa trên giá cả của tài sản mua bán là điều hợp lý. Mặt khác, trong hợp đồng phải thoả thuận rõ giá bán của nhà ở nhằm đảm bảo xác định được tỷ lệ cọc mà các bên thoả thuận là phù hợp. Đồng thời, tiền đặt cọc này được tính vào lần thanh toán đầu tiên để đảm bảo tổng số tiền mà bên mua phải giao cho bên bán trong lần đầu thanh toán không vượt quá mức 30% giá trị hợp đồng. Như vậy, tình trạng bên bán buộc bên mua phải thanh toán khoản tiền đặt cọc vượt quá giá trị theo tiến độ thanh toán sẽ bị chấm dứt. Tuy nhiên, tỷ lệ đặt cọc tối đa không quá 5% giá bán nhà ở là một mức không cao. Khó đảm bảo các bên sẽ không vì lợi ích lớn hơn mà vi phạm thoả thuận đặt



cọc trước đó. Hơn nữa thoả thuận đặt cọc chỉ được xác lập khi nhà ở đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh. Mà pháp luật cho phép việc thanh toán lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng. Do đó, tỷ lệ đặt cọc theo quy định của Luật KDBĐS năm 2023 là khá khắt khe và có thể gây khó khăn cho các bên trong giao dịch.

### **3.3. Giai đoạn trước khi bàn giao nhà**

Sau khi thanh toán lần đầu thì trong những lần thanh toán tiếp theo, tỷ lệ thanh toán sẽ căn cứ trên sự phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng không vượt quá 70% giá trị hợp đồng trong giai đoạn trước khi bàn giao nhà ở. Trong trường hợp, nếu bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.

Vấn đề đặt ra là làm thế nào để xác định được sự “*phù hợp với tiến độ xây dựng*” và chủ thể nào có thể xác định được. Về mặt lý thuyết, tiến độ xây dựng có thể do bên bán và bên mua thỏa thuận với nhau dựa trên thực tế xây dựng và tiến độ thực hiện dự án. Luật KDBĐS không đặt ra trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước đối với vấn đề kiểm soát tiến độ thực hiện dự án của nhà đầu tư. Điều này có thể dẫn đến việc nhà đầu tư thu tiền thanh toán của bên mua nhà trong khi không thực hiện đúng tiến độ dự án theo thoả thuận của các bên. Bên mua thường khó kiểm soát được việc liệu nhà đầu tư có thực hiện đúng tiến độ dự án hay không vì trong quan hệ mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, bên mua nhà ở luôn là bên yếu thế hơn trong việc tiếp cận đối với thông tin về sản phẩm nhà ở. Từ đó, nhà đầu tư có thể chiếm dụng khoản tiền lên đến 70% giá trị hợp đồng từ bên mua trong khi không đáp ứng được đúng tiến độ dự án. Tiêu biểu như vụ việc khách hàng được thông báo thanh toán theo tiến độ, thậm chí là thông báo đến nhận bàn giao nhà ở, nhưng khi khách hàng đến tận nơi thực hiện dự án thì mới phát hiện rằng nhà ở không được xây dựng theo đúng tiến độ, chưa hoàn thành và chưa đảm bảo an toàn, vệ sinh để ở như vụ việc tại dự án chung cư Golden Silk - Kim Văn Kim Lũ (Hà Nội)<sup>3</sup>.

Liên quan tới vấn đề này, có thể thấy trách nhiệm công khai thông tin về bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh và đang trong quá trình kinh doanh chưa được đảm bảo. Theo Điều 6 Luật KDBĐS năm 2014 quy định trách nhiệm công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh, tuy nhiên quy định này vẫn chưa thật sự phát huy được hiệu quả. Nội dung các thông tin phải công khai về bất động sản được quy định tại

---

<sup>3</sup> Trần Khánh (2017), “*Thu 100% giá trị Hợp đồng trước khi bàn giao: Vinaconex 2 tiếp tục sai phạm*”, truy cập tại <https://reatimes.vn/thu-100-gia-tri-hop-dong-truoc-khi-ban-giao-vinaconex-2-tiep-tuc-sai-pham-2025355.htm>, truy cập ngày 23/6/2024;

khoản 2 Điều 6 Luật KDBĐS năm 2014 không bao gồm thông tin về tiến độ xây dựng. Mặt khác, trách nhiệm công khai thông tin của chủ đầu tư được thực hiện chủ yếu dựa trên sự thiện chí hơn là bắt buộc phải làm. Vì chưa có một cơ chế rõ ràng nhằm giám sát việc thực hiện của chủ đầu tư. Thêm vào đó, mặc dù pháp luật có quy định về xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi “không cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng hoặc việc sử dụng tiền ứng trước khi có yêu cầu; không cho phép bên mua, bên thuê mua được kiểm tra thực tế tiến độ thi công tại công trình” nhưng mức phạt tiền vẫn chưa cao. Cụ thể theo Nghị định 139/2017/NĐ-CP hành vi này bị xử phạt từ 50.000.000 - 60.000.000 VNĐ; và theo Nghị định 16/2022/NĐ-CP thay thế Nghị định 139/2017/NĐ-CP thì mức xử phạt tăng lên từ 100.000.000 - 120.000.000 VNĐ.

Luật KDBĐS năm 2023 đã có sự thay đổi, bổ sung mang tính tiến bộ, hiệu quả hơn về vấn đề này. Cụ thể, trách nhiệm công khai thông tin đối với bất động sản và dự án bất động sản của chủ đầu tư trở thành một trong những điều kiện để bất động sản có thể được đưa vào kinh doanh theo Khoản 7 Điều 24 Luật KDBĐS năm 2023. Đồng thời, theo điểm a khoản 3 Điều 6 Luật này quy định về tiến độ xây dựng là một trong những thông tin về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai phải công khai. Theo đó, trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định và trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Trách nhiệm công khai thông tin của chủ đầu tư được quy định rõ, chi tiết hơn. Đây được xem là tiền đề quan trọng xây dựng thị trường bất động sản minh bạch vì khách hàng có thể chủ động tiếp cận với thông tin về bất động sản. Mặt khác, cơ quan nhà nước dễ dàng kiểm tra trách nhiệm công khai thông tin vì trước khi đưa vào kinh doanh, các thông tin được yêu cầu phải công khai trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Một vấn đề khác về tiến độ thanh toán trong giai đoạn này, giữa tổ chức kinh tế và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có sự phân biệt trong tỷ lệ tối đa được phép nhận thanh toán. Cụ thể, khoản 1 Điều 25 Luật KDBĐS năm 2023 quy định trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật này thì trước khi bàn giao nhà, tổng số tiền được thanh toán không quá 50% giá trị hợp đồng. Trong khi nếu là tổ chức kinh tế thì mức thu tối đa là 70% giá trị hợp đồng.

Sự khác biệt về mức thanh toán tối đa mà bên bán được thu giữa tổ chức kinh tế trong nước với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài cho thấy sự ưu ái đối với các tổ chức kinh tế trong nước. Đồng thời, có ý nghĩa ràng buộc và tăng nặng trách nhiệm

trong việc đảm bảo nguồn vốn đầu tư dự án kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên, ở góc độ khác, đây có thể xem là sự phân biệt đối xử với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Thiết nghĩ, khi chủ đầu tư đã đáp ứng được các điều kiện để đưa bất động sản vào kinh doanh thì tiến độ thanh toán nên áp dụng thống nhất ở mức thu tối đa không quá 70% giá trị hợp đồng trước khi nhận bàn giao nhà và phù hợp với tiến độ xây dựng. Bởi thứ nhất, cần tạo lập một thị trường kinh doanh bình đẳng giữa tổ chức kinh tế và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tránh việc tổ chức trong nước ỉ lại, dựa dẫm vào những ưu ái mà pháp luật trao cho. Thứ hai, đây được xem là kênh thu hút nhà đầu tư nước ngoài với tiềm lực tài chính mạnh; kỹ thuật hiện đại, tiên tiến vào đầu tư, phát triển nhà ở tại Việt Nam. Thứ ba, tỷ lệ tối đa 50% giá trị hợp đồng trước khi bàn giao nhà là thấp, chưa thật sự tương xứng với tiến độ xây dựng của chủ đầu tư. Bởi đây là hình thức kinh doanh mà đôi bên cùng có lợi, nên việc đảm bảo và cân bằng lợi ích là điều cần thiết. Chủ đầu tư thông qua quá trình thu tiền thanh toán của khách hàng để huy động vốn thực hiện dự án. Còn khách hàng thanh toán theo tiến độ của dự án để tiếp cận với bất động sản giá cả phải chăng. Do đó, sự phân biệt đối xử này là điều không phù hợp.

#### **3.4. Giai đoạn sau khi bàn giao nhà**

Sau khi bàn giao nhà ở, pháp luật phân chia thành 2 giai đoạn với cột mốc là việc được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai<sup>4</sup>. Theo đó, trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua thì bên bán không được nhận tiền thanh toán quá 95% giá trị hợp đồng. Đây là quy định được kế thừa từ Luật KDBĐS năm 2014. Theo đó, chủ đầu tư bên cạnh nghĩa vụ hoàn thành việc xây dựng dự án nhà ở để bàn giao cho bên mua đúng tiến độ thì còn có trách nhiệm hoàn thiện các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận cho bên mua.

Theo quy định, trách nhiệm thực hiện các thủ tục này trước tiên thuộc về nhà đầu tư, nhưng không loại trừ sự thỏa thuận giữa các bên. Nếu bên mua tự nguyện và được bên bán đồng ý thì bên mua có thể nhận trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp sổ hồng về mình. Tuy nhiên việc này không dẫn đến hệ quả bên bán được phép thu 5% giá trị còn lại của hợp đồng. Có nghĩa chỉ khi nào cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì bên bán mới có thể thu 5% còn lại đó. Mặt khác, thực tế bên mua tự thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận là không khả thi vì số lượng hộ gia đình, cá nhân

<sup>4</sup> Theo Luật Đất đai 2013, tên gọi của Giấy chứng nhận là *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*. Nhưng theo Luật Đất đai 2024, được thay đổi thành *Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*.

trong mỗi dự án nhà ở là rất lớn. Trong khi đó, hồ sơ dự án là tài liệu rất quan trọng, chủ đầu tư không thể chuyển giao cho từng khách hàng để tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận. Điều này cũng tiềm ẩn rủi ro thất lạc hồ sơ, giấy tờ.

Thêm vào đó, liên quan tới vấn đề cấp Giấy chứng nhận, do nhiều lý do khác nhau mà quá trình thực hiện thường kéo dài và dễ phát sinh tranh chấp giữa các bên có liên quan. Có thể kể đến:

Lý do xuất phát từ chủ đầu tư: chủ đầu tư xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai có những sai phạm trong đầu tư, xây dựng,... dẫn đến không đáp ứng đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận hoặc chậm trễ trong việc hoàn thành thủ tục pháp lý liên quan. Hay đối với dự án xây dựng nhiều nhà ở để bán như dạng nhà chung cư, chủ đầu tư thường đợi cho đến khi tất cả khách hàng hoàn thành việc thanh toán đến mức tối đa cho phép (95% giá trị hợp đồng) thì mới tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận tại cơ quan có thẩm quyền.

Nhiều dự án trên địa bàn Hà Nội đã hoàn thành xây dựng và tiến hành bàn giao cho cư dân nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận cho các căn hộ như chung cư The Legacy, Golden West, Starcity, Sông Đà - Việt Đức,... với nguyên nhân là chủ đầu tư chưa hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để kiểm tra, phục vụ công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận tại dự án theo quy định<sup>5</sup>.

Ngoài ra, nhiều trường hợp không được cấp sổ hồng bởi chủ đầu tư không thực hiện giải chấp quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng để chuyển hình thức sử dụng đất sang sử dụng chung, điển hình tại TP.HCM như các chung cư Khang Gia (quận Gò Vấp), Đức Khải (Quận 7), 4S (TP.Thủ Đức)<sup>6</sup>.

Với những nguyên nhân xuất phát từ phía chủ đầu tư, việc cho phép bên mua giữ lại khoản thanh toán 5% giá trị hợp đồng là hợp lý. Bởi Giấy chứng nhận là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Do đó, khi khách hàng được cấp Giấy chứng nhận, giao dịch mua bán nhà ở mới hoàn tất và quyền sở hữu nhà ở chính thức được pháp luật bảo hộ. Do đó, bên bán là chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn thành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận trước khi được thanh toán toàn

---

<sup>5</sup> Nguyễn Thị Hồng Nhung (2023) “*Chung cư Golden West, The Legacy... tại sao chưa được cấp sổ cho cư dân?*”, truy cập tại <https://www.nguoiduatin.vn/chung-cu-golden-west-the-legacy-tai-sao-chua-duoc-cap-so-cho-dan-a635866.html>, truy cập ngày 23/6/2024

<sup>6</sup> Nguyễn Châu (2024), “*Thành phố Hồ Chí Minh: Người dân bức xúc vì chủ đầu tư chưa xóa thế chấp để được cấp sổ hồng*”, truy cập tại [https://plo.vn/tphcm-nguoi-dan-buc-xuc-vi-chu-dau-tu-chua-xoa-the-chap-de-duoc-cap-so-hong-post785368.html](https://plo.vn/tphcm-nguoi-dan-buc-xuc-vi-chu-dau-tu-chua-xoa-the-chap-de-duoc-cap-so-hong), truy cập ngày 23/6/2024

bộ phận tiền còn lại. Nếu bên bán không hoàn thành đúng và đủ trách nhiệm của mình thì không thể nhận toàn bộ khoản tiền thanh toán theo hợp đồng.

Lý do xuất phát từ các chủ thể khác: Cơ quan có thẩm quyền không cấp Giấy chứng nhận trong khi chủ đầu tư không có sai phạm và đã hoàn thành các thủ tục pháp lý theo quy định. Pháp luật đất đai quy định thời hạn cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của tổ chức đầu tư xây dựng là không quá 15 ngày<sup>7</sup>. Nhưng trên thực tế, thời hạn này lại có thể kéo dài đến hàng năm. Hàng trăm hộ dân tại chung cư The Harmona (quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh) đã được bàn giao nhà ở từ giữa năm 2013, chủ đầu tư bắt đầu nộp hồ sơ từ năm 2016 và hơn 300 căn hộ đã được cấp Giấy chứng nhận. Nhưng sau đó Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh đã ngưng cấp Giấy chứng nhận. Lý do được đưa ra là vì dự án chưa giải quyết được các vấn đề liên quan quỹ căn hộ để phục vụ tái định cư do có sự điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc từ cơ quan nhà nước. Từ năm 2020 đến nay, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan vẫn chưa thể thực hiện các thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung đối với chủ đầu tư. Vì thế, 258 căn hộ còn lại trong chung cư The Harmona vẫn “mòn mỏi” đợi được cấp Giấy chứng nhận<sup>8</sup>. Trong trường hợp này, chủ đầu tư cũng mong muốn nhanh chóng hoàn thành các nghĩa vụ đúng theo quy định của pháp luật, nhưng các vấn đề về thủ tục thuộc thẩm quyền của cơ quan nhà nước vẫn chưa được giải quyết, từ đó dẫn đến hệ quả là chủ đầu tư không thể thu được khoản tiền thanh toán tương ứng với 5% giá trị hợp đồng còn lại. Trong trường hợp này, mặc dù lỗi không xuất phát từ phía chủ đầu tư và chủ đầu tư cũng không thể chủ động giải quyết thì việc khách hàng giữ lại 5% giá trị hợp đồng sẽ gây ra bất lợi cho chủ đầu tư.

#### 4. Quy định về phương thức thanh toán

Luật KDBĐS năm 2014 không đặt ra quy định về phương thức thanh toán của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Do đó, bên mua có thể thanh toán cho bên bán dưới bất kỳ hình thức nào, chẳng hạn như chuyển khoản hoặc tiền mặt. Sự rộng mở trong các hình thức thanh toán đã tạo cơ hội cho nhiều giao dịch bất hợp pháp cũng như các giao dịch rửa tiền. Trong đó, điển hình là việc bên bán và bên mua ký kết với nhau 02 hợp đồng. Một là hợp đồng giả tạo có giá trị thấp được công chứng, chứng thực đúng theo quy định của pháp luật, làm căn cứ để xác định các nghĩa vụ tài chính

<sup>7</sup> Điều b khoản 2 Điều 61 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 01/2017/NĐ-CP

<sup>8</sup> Ái Nhân (2024), “Chung cư The Harmona chờ cấp sổ hồng, đổ mắt tìm thẩm định giá”, <https://tuoitre.vn/chung-cu-the-harmona-cho-cap-so-hong-do-mat-tim-tham-dinh-gia-20240324224724586.htm>, truy cập ngày 23/6/2024

với nhà nước. Hai là hợp đồng giả tạo để che giấu giá trị thực tế mà các bên đã giao dịch nhằm giảm các khoản thuế, phí liên quan. Việc pháp luật không đặt ra quy định về phương thức thanh toán nên các bên hoàn toàn có quyền lựa chọn thanh toán bằng tiền mặt. Từ đó gây ra nhiều khó khăn trong việc quản lý hoạt động thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Không chỉ sự khó khăn trong việc xác định giá trị thật của hợp đồng mà còn liên quan tới việc quản lý dòng tiền thu được có sử dụng đúng mục đích phục vụ cho dự án nhà ở đó hay không.

Nhằm khắc phục hạn chế này, khoản 2 Điều 48 Luật KDBĐS năm 2023 đã bổ sung quy định buộc bên bán trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai nhận tiền thanh toán từ khách hàng thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam (sau đây gọi tắt là “tài khoản”). Với quy định trên, pháp luật không còn cho phép việc thanh toán bằng tiền mặt trong hoạt động mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Qua đó nâng cao tính minh bạch, trung thực trong giao dịch mua bán nhà ở, hạn chế các tiêu cực phát sinh. Các bên phải tạo lập chứng cứ thanh toán rõ ràng, tránh trường hợp tồn tại hợp đồng mua bán nhà “hai giá” nhằm trốn thuế. Tuy nhiên, nếu các bên vẫn cố tình thanh toán bằng tiền mặt, hoặc bằng các phương thức khác thì việc xử lý khoản tiền vi phạm phương thức thanh toán sẽ như thế nào? Bên cạnh đó, quy định buộc chủ đầu tư nhận tiền từ khách hàng thông qua tài khoản chỉ áp dụng đối với “tiền thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản”. Như vậy, việc chủ đầu tư nhận thỏa thuận với bên mua những hợp đồng khác nhằm che giấu khoản tiền thanh toán bổ sung cho hợp đồng mua bán nhà ở. Trường hợp này cũng cần có sự nghiên cứu kỹ lưỡng và đưa ra văn bản hướng dẫn nhằm khai thác, phát huy tối đa điểm tiến bộ trong thanh toán không bằng tiền mặt.

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản nói chung và hoạt động kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai nói riêng, để đảm bảo những quy định đặc thù về tiến độ thanh toán, cũng như các mức thanh toán tối đa theo từng đợt, nhà làm luật bắt buộc các chủ thể tham gia vào hoạt động này phải tiến hành thanh toán thông qua tài khoản để kiểm soát tốt hơn về việc thanh toán cũng như sử dụng nguồn tiền của các chủ thể. Tuy nhiên, việc chỉ quy định áp dụng hình thức thanh toán này đối với tiền thanh toán theo hợp đồng dường như đã bỏ sót một số nhóm đối tượng khác, điển hình là tiền đặt cọc - một quy định mới của Luật KDBĐS 2023. Tiền đặt cọc hiện nay cũng đã được Luật KDBĐS 2023 điều chỉnh, với mức tối đa là 5% giá mua nhà. Việc nhận khoản tiền đặt cọc này từ bên mua nhà ở không bắt buộc phải thực hiện thông qua tài khoản, các

bên có thể tiến hành thực hiện dưới hình thức tiền mặt hoặc các hình thức khác. Điều này dẫn đến các vấn đề như sau:

(i). Không có cơ chế để kiểm soát số tiền đặt cọc bởi chủ đầu tư hoàn toàn có quyền thu của bên mua nhà khoản tiền đặt cọc này dưới hình thức tiền mặt, từ đó, sử dụng số tiền đặt cọc này như thế nào là rất khó kiểm soát.

(ii). Tiền đặt cọc có khả năng “chuyên hóa” thành tiền thanh toán theo hợp đồng mua bán nhà ở khi hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được ký kết theo quy định của Bộ luật Dân sự. Như vậy, liệu có thể hiểu rằng nếu các bên muốn sử dụng tiền đặt cọc vào việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền sau khi hợp đồng mua bán nhà ở được ký kết, chủ đầu tư buộc phải nhận tiền đặt cọc từ khách hàng thông qua tài khoản?

Việc bổ sung quy định về phương thức thanh toán cho thấy tính cập nhật, sâu sát với thực tiễn của pháp luật kinh doanh bất động sản, đặc biệt là trong thời đại công nghệ phát triển như hiện nay. Quy định mới về phương thức thanh toán buộc bên bán và bên mua cần có sự nghiêm túc, cẩn thận và rõ ràng về các khoản tiền liên quan, từ việc giao kết hợp đồng đến hoạt động thanh toán trên thực tế. Tuy nhiên, với quy định này, dường như bài toán về việc kiểm soát hoạt động sử dụng vốn của chủ đầu tư vẫn chưa được giải quyết triệt để. Pháp luật buộc các bên phải tạo lập chứng cứ xác thực khi chuyển giao tiền thanh toán cho nhau thông qua hình thức thanh toán qua tài khoản, nhưng vấn đề “sau đó” lại không được quan tâm đúng mức. Chủ đầu tư dự án bất động sản có trách nhiệm sử dụng tiền đã thu từ bên mua để đầu tư xây dựng nhà ở đã được bán đúng mục đích sử dụng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết, tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền. Quy định trên được đặt ra để ràng buộc nhà đầu tư phải thực hiện theo đúng thỏa thuận giữa các bên về việc sử dụng tiền ứng trước của khách hàng. Tuy nhiên, hiện vẫn chưa có quy định về chế tài được áp dụng nếu nhà đầu tư sử dụng nguồn vốn này khác với mục đích đã giao kết trong hợp đồng. Như vậy, liệu có gì đảm bảo sau khi nhận tiền thanh toán từ khách hàng, chủ đầu tư sẽ sử dụng khoản tiền này vào việc tiếp tục xây dựng dự án? Với quy định trên, dường như tình trạng chủ đầu tư “tay không bắt giặc”, thậm chí là sử dụng tiền ứng trước của khách hàng vào nhiều mục đích khác nhau, không liên quan đến dự án vẫn chưa thể chấm dứt.

Nhằm giải quyết các vấn đề phát sinh khi ban hành Luật KDBĐS 2023 liên quan đến phương thức thanh toán trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, nhóm tác giả đưa ra một số kiến nghị như sau:

Thứ nhất, cần có quy định cụ thể hướng dẫn về việc thanh toán thông qua tài khoản. Cần cân nhắc về vấn đề chủ đầu tư có phải mở từng tài khoản riêng cho từng dự

án đầu tư hay có thể sử dụng chung một tài khoản. Tác giả cho rằng cần thiết phải tách bạch tài chính đối với từng dự án, tạo tiền đề cho quá trình đảm bảo sử dụng nguồn tiền đã nhận thanh toán vào đúng mục đích phát triển và thực hiện chính dự án đó. Như vậy, tổ chức tín dụng sẽ có vai trò rất quan trọng trong việc phối hợp và triển khai thực hiện.

Thứ hai, cần có văn bản hướng dẫn xử lý các khoản tiền được thanh toán không thông qua tài khoản, cũng như chế tài phù hợp.

Thứ ba, cần có quy định cụ thể về phương thức thanh toán đối với “tiền đặt cọc”. Vì khoản tiền đặt cọc này có liên quan mật thiết đến tiền thanh toán hợp đồng và có thể trở thành tiền thanh toán nếu các bên có thỏa thuận. Đồng thời, pháp luật quy định về tỷ lệ mức tối đa đối với khoản tiền cọc nên cũng cần áp dụng quy định thanh toán qua tài khoản đối với tiền đặt cọc nhằm đảm bảo hiệu quả áp dụng pháp luật.

Thứ tư, cần tăng cường sự quản lý của cơ quan nhà nước trong hoạt động thanh toán mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và kiểm soát dòng tiền đối với chủ đầu tư nhằm giảm thiểu và hạn chế tình trạng nhà đầu tư sử dụng nguồn vốn huy động bằng tiền đặt cọc, tiền thanh toán của khách hàng bất hợp pháp. Cần quan tâm đến vấn đề “hậu kiểm” của cơ quan nhà nước, không chỉ ở thời điểm bắt đầu thu tiền từ khách hàng mà còn đối với từng đợt thanh toán, cũng như đối với khoản tiền đặt cọc để đảm bảo chủ đầu tư không thu tiền vượt quá mức luật định.

## 5. Kết luận

Thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là một hoạt động có nhiều điểm đặc thù, được pháp luật quan tâm và đặt ra những quy định cụ thể để điều chỉnh. Những điểm mới của Luật KDBĐS 2023, Luật Nhà ở 2023 đã tạo ra hành lang pháp lý chắc chắn hơn, được kỳ vọng là sẽ ngăn ngừa, hạn chế và giải quyết triệt để các hành vi vi phạm pháp luật về thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, để làm được điều đó, cần có sự nghiên cứu kỹ lưỡng để đưa ra các giải pháp, xây dựng văn bản hướng dẫn chi tiết hơn về những nội dung vẫn đang bỏ ngỏ.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Thị Hồng Nhung (2022), *Một số vấn đề pháp lý về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai*, Tạp chí Luật sư Việt Nam, Số 6.
2. Nguyễn Châu (2024), “*Thành phố Hồ Chí Minh: Người dân bức xúc vì chủ đầu tư chưa xóa thế chấp để được cấp sổ hồng*”, truy cập tại <https://plo.vn/tphcm-nguoi-dan-buc-xuc-vi-chu-dau-tu-chua-xoa-the-chap-de-duoc-cap-so-hong-post785368.html>, truy cập ngày 23/6/2024;



3. Duy Phương (2022), “*Báo động tình trạng "lách luật huy động vốn" trong lĩnh vực bất động sản ở Thành phố Hồ Chí Minh*”, truy cập tại <https://vov.vn/kinh-te/bat-dong-san/bao-dong-tinh-trang-lach-luat-huy-dong-von-trong-linh-vuc-bat-dong-san-o-tphcm-post916629.vov>, truy cập ngày 23/6/2024;

4. Trần Khánh (2017), “*Thu 100% giá trị Hợp đồng trước khi bàn giao: Vinaconex 2 tiếp tục sai phạm*”, truy cập tại <https://realtimes.vn/thu-100-gia-tri-hop-dong-truoc-khi-ban-giao-vinaconex-2-tiep-tuc-sai-pham-2025355.htm>, truy cập ngày 23/6/2024;

5. Ái Nhân (2024), “*Chung cư The Harmona chờ cấp sổ hồng, đổ mắt tìm thám định giá*”, truy cập tại <https://tuoitre.vn/chung-cu-the-harmona-cho-cap-so-hong-do-mat-tim-tham-dinh-gia-20240324224724586.htm>, truy cập ngày 23/6/2024;

6. Nguyễn Thị Hồng Nhung (2023), “*Chung cư Golden West, The Legacy... tại sao chưa được cấp sổ cho cư dân?*”, truy cập tại <https://www.nguoiduatin.vn/chung-cu-golden-west-the-legacy-tai-sao-chua-duoc-cap-so-cho-dan-a635866.html>, truy cập ngày 23/6/2024.