

## XỬ LÝ XUNG ĐỘT LỢI ÍCH GIỮA TỔ CHỨC TÍN DỤNG VÀ NGƯỜI MUA NHÀ KHI THỂ CHẤP DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

**HOÀNG ANH TUẤN\***

*Ngày nhận bài: 27/4/2026*

*Ngày phản biện: 15/5/2026*

*Ngày đăng bài: 25/6/2026*

### **Tóm tắt:**

Bài viết tập trung phân tích các xung đột lợi ích giữa tổ chức tín dụng nhận thể chấp và người mua nhà trong các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản tại Việt Nam hiện nay. Trên cơ sở xem xét sự giao thoa và vận hành thực tế của Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024, tác giả chỉ ra những bất cập mang tính hệ thống trong cơ chế điều tiết của pháp luật hiện hành. Đó là sự thiếu đồng bộ trong cơ chế kiểm soát điều kiện giải chấp trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai, cùng những tranh chấp phức tạp về thứ tự ưu tiên thanh toán khi tổ chức tín dụng xử lý nợ xấu của chủ đầu tư. Bằng phương pháp phân tích, tổng hợp và đối chiếu quy định pháp luật với thực tiễn thi hành, bài viết đề xuất một số giải pháp trọng tâm nhằm cân bằng lợi ích hợp pháp giữa các bên. Các kiến nghị bao gồm hoàn thiện cơ chế kiểm soát dòng tiền qua tài khoản phong tỏa tại ngân hàng bảo lãnh, đồng thời xây dựng hệ thống thông tin liên thông trực tuyến

### **Abstract:**

This article focuses on analyzing the acute conflicts of interest between mortgagee credit institutions and homebuyers within real estate business investment projects in Vietnam today. By examining the intersection and practical operation of the Land Law 2024, the Law on Real Estate Business 2023, and the Law on Credit Institutions 2024, the author highlights the core legal bottlenecks. These include the lack of synchronization in the oversight mechanism for release of mortgage conditions prior to selling future-formed housing, as well as complex disputes regarding the priority of payment when credit institutions enforce non-performing loans of developers. Utilizing methods of analysis, synthesis, and comparison between legal regulations and practical enforcement, the article proposes key solutions to balance the legitimate interests of the parties. The recommendations include perfecting the mechanism to control cash flows via escrow accounts at guaranteeing banks, while establishing an interconnected online information system among land registration agencies, credit institutions,

---

\* ThS., Giảng viên Trường Đại học Luật, Đại học Huế; Email: [tuanha@hul.edu.vn](mailto:tuanha@hul.edu.vn)

giữa cơ quan đăng ký đất đai, tổ chức tín dụng và cơ quan quản lý nhà ở để bảo vệ quyền lợi chính đáng cho người mua nhà, hướng tới sự phát triển minh bạch, bền vững của thị trường bất động sản.

***Từ khóa:***

Dự án bất động sản, xung đột lợi ích, tổ chức tín dụng, người mua nhà, thế chấp dự án bất động sản.

and housing management authorities to protect the rightful interests of homebuyers, thereby heading towards a transparent and sustainable development of the real estate market.

***Keywords:***

Real estate projects, conflicts of interest, credit institutions, homebuyers, mortgage of real estate projects.

## 1. Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản đóng vai trò là một trong những trụ cột quan trọng của nền kinh tế quốc dân, trong đó nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng chính là đòn bẩy tài chính chủ lực bảo đảm cho sự vận hành ổn định và liên tục của toàn bộ thị trường. Để tiếp cận nguồn vốn này, biện pháp thế chấp dự án đầu tư kinh doanh bất động sản (bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai) trở thành phương thức bảo đảm phổ biến của các chủ đầu tư. Sự ra đời đồng bộ của Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 đã đặt nền móng pháp lý mới, minh bạch hơn nhằm kiểm soát rủi ro và điều tiết mối quan hệ tài chính này. Tuy nhiên, tính đến năm 2026, sau một thời gian các đạo luật mới đi vào thực tiễn thi hành, những xung đột lợi ích trong mối quan hệ tay ba giữa chủ đầu tư, tổ chức tín dụng nhận thế chấp và người mua nhà đã và đang bộc lộ rõ nét. Nguồn gốc của xung đột này xuất phát từ những khoảng trống pháp lý trong cơ chế kiểm soát dòng tiền và đăng ký biện pháp bảo đảm. Mặc dù pháp luật quy định chủ đầu tư muốn bán nhà ở hình thành trong tương lai phải được tổ chức tín dụng giải chấp hoặc đồng ý, nhưng trên thực tế, cơ chế liên thông thông tin giữa cơ quan đăng ký đất đai, ngân hàng và cơ quan quản lý nhà ở chưa được thiết lập đồng bộ. Điều này tạo ra sự bất đối xứng thông tin, khiến người mua nhà không thể tự kiểm tra tình trạng pháp lý của tài sản. Hệ quả là, nhiều chủ đầu tư đã tự ý thu tiền từ người dân nhưng không thực hiện nghĩa vụ giải chấp, không nộp tiền vào tài khoản phong tỏa để khấu trừ nợ tại tổ chức tín dụng. Khi chủ đầu tư lâm vào tình trạng mất khả năng thanh toán, tổ chức tín dụng với ưu thế của bên nhận bảo đảm sẽ kích hoạt quyền xử lý toàn bộ dự án để thu hồi nợ xấu. Lúc này, người mua nhà, vốn là bên yếu thế, sẽ trực tiếp rơi vào tình trạng bất lợi pháp lý khi không thể xác lập quyền sở hữu đối với sản phẩm nhà ở mặc dù đã hoàn

thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng. Nếu không có giải pháp tháo gỡ kịp thời, sự bất ổn này không chỉ xâm phạm quyền lợi hợp pháp của người dân mà còn đe dọa đến tính an toàn của hệ thống tín dụng và sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản. Chính vì vậy, việc nghiên cứu về bản chất các xung đột và tìm kiếm giải pháp hoàn thiện pháp luật về xử lý xung đột lợi ích giữa tổ chức tín dụng và người mua nhà khi thế chấp dự án bất động sản là vấn đề có tính cấp thiết cả về mặt lý luận lẫn thực tiễn pháp lý hiện nay<sup>1</sup>.

## **2. Cơ sở pháp lý của xung đột lợi ích giữa tổ chức tín dụng và người mua nhà khi thế chấp dự án đầu tư kinh doanh bất động sản**

Xung đột lợi ích được hiểu là sự vi phạm, xâm phạm hoặc làm tổn hại lẫn nhau giữa các lợi ích trong một quan hệ nhất định<sup>2</sup>. Trong quan hệ giữa tổ chức tín dụng nhận thế chấp, chủ đầu tư và người mua nhà tại dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, xung đột lợi ích phát sinh từ việc hệ thống pháp luật hiện hành đồng thời thiết lập hai cơ chế bảo vệ quyền khác nhau đối với cùng một đối tượng là nhà ở thuộc dự án bất động sản.

Một mặt, trong hệ thống pháp luật Việt Nam, Bộ luật Dân sự năm 2015 giữ vai trò là đạo luật nền tảng điều chỉnh các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, trong đó thế chấp tài sản là một trong những biện pháp được áp dụng phổ biến trong hoạt động cấp tín dụng đối với dự án đầu tư kinh doanh bất động sản. Theo quy định tại Điều 317 và 319 Bộ luật Dân sự năm 2015, thế chấp tài sản là việc một bên dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên kia mà không chuyển giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp. Khi biện pháp thế chấp được đăng ký hợp pháp, nó xác lập “quyền đối kháng với bên thứ ba” và trao cho bên nhận thế chấp (tổ chức tín dụng) quyền ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm. Tại khoản 1 Điều 184 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định đối với dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, phạm vi tài sản được sử dụng để thế chấp không chỉ bao gồm quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã hình thành mà còn có thể bao gồm nhà ở hình thành trong tương lai và các quyền tài sản phát sinh từ dự án theo quy định của pháp luật dân sự và pháp luật chuyên ngành có liên quan.

Để chuyển hóa các nguyên tắc chung của Bộ luật Dân sự thành cơ chế vận hành trong hoạt động ngân hàng, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 và Nghị định số 21/2021/NĐ-CP đã cụ thể hóa trình tự, thủ tục và phương thức xử lý tài sản bảo đảm.

<sup>1</sup> Báo VTV Online (2025), “Người dân mua căn hộ gặp rủi ro pháp lý: Trách nhiệm của chủ đầu tư và ngân hàng ở đâu?”, truy cập tại <https://vtv.vn/xa-hoi/nguoi-dan-mua-can-ho-gap-rui-ro-phap-ly-trach-nhiem-cua-chu-dau-tu-va-ngan-hang-o-dau-20250504102923593.htm>, truy cập ngày 26/4/2026.

<sup>2</sup> Hoàng Văn Luân (2014), *Lợi ích nhóm và vấn đề lợi ích nhóm ở Việt Nam hiện nay*, Tạp chí Khoa học Đại học Quốc gia Hà Nội - Khoa học xã hội và nhân văn, Tập 30, Số 1, tr.9.

Khi chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tổ chức tín dụng có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo phương thức do các bên thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật nhằm thu hồi nợ và bảo đảm an toàn hoạt động tín dụng. Đặc biệt, sự phát triển của pháp luật ngân hàng hiện đại được đánh dấu bằng quy định tại khoản 3 Điều 200 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 về quyền tự mình hoặc ủy quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản là tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Quyền định đoạt mở rộng này cấu thành một phương thức xử lý tài sản mạnh mẽ, cho phép tổ chức tín dụng chủ động tái cấu trúc khoản nợ bằng cách dịch chuyển tư cách chủ đầu tư sang một nhà đầu tư mới có năng lực hơn mà không cần sự đồng thuận của chủ đầu tư vi phạm. Quyền năng này một mặt góp phần xử lý nợ xấu và bảo đảm an toàn cho hoạt động tín dụng, mặt khác cũng có thể tác động trực tiếp đến quyền, lợi ích của người mua nhà trong dự án. Khi tổ chức tín dụng thực thi quyền siết nợ hoặc chuyển nhượng dự án bao gồm cả khối tài sản chưa giải chấp dựa trên nền tảng của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP và Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024, nó có khả năng làm đóng băng hoặc tước đoạt các quyền lợi về nhà ở của người mua đang được bảo vệ bởi Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023<sup>3</sup>.

Mặt khác, quyền của người mua nhà trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản lại được hình thành chủ yếu trên cơ sở quan hệ hợp đồng với chủ đầu tư. Theo quy định mang tính nền tảng tại Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua và bên mua trả tiền cho bên bán. Đối với loại hình tài sản đặc thù là nhà ở hình thành trong tương lai, căn cứ theo khoản 24 Điều 2 Luật Nhà ở năm 2023, công trình lúc này chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng và chưa hiện hữu về mặt vật chất. Do đó, tại thời điểm ký kết hợp đồng, quyền sở hữu của người mua chưa được xác lập về mặt vật chất, mà mới chỉ tồn tại dưới dạng quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán theo quy định tại Điều 115 Bộ luật Dân sự năm 2015. Chính tính chất chưa hiện hữu của tài sản và sự phụ thuộc vào quá trình triển khai dự án đã đặt người mua nhà vào vị trí dễ bị tổn thương hơn trong mối quan hệ giữa chủ đầu tư, tổ chức tín dụng và người mua nhà, đòi hỏi sự can thiệp bảo vệ bằng các quy phạm pháp luật chuyên ngành.

Để thiết lập cơ chế bảo vệ đối với người mua nhà, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Nhà ở năm 2023 đã xây dựng các biện pháp phòng ngừa rủi ro ngay từ giai đoạn đưa nhà ở hình thành trong tương lai vào kinh doanh. Cụ thể, Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định điều kiện để nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh là dự án phải được công khai thông tin về việc có

---

<sup>3</sup> Điều 7 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

hay không có thể chấp quyền sử dụng đất, thế chấp nhà ở; trường hợp có thể chấp thì phải có văn bản của bên nhận thế chấp đồng ý cho bên bán giải chấp hoặc đồng ý cho bán mà không cần giải chấp. Quy định này nhằm bảo đảm tính minh bạch của giao dịch và hạn chế nguy cơ phát sinh tranh chấp giữa người mua với tổ chức tín dụng. Đồng thời, cơ chế bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Thông tư số 61/2024/TT-NHNN tiếp tục củng cố quyền lợi tài chính của khách hàng, buộc chủ đầu tư phải được tổ chức tín dụng phát hành cam kết bảo lãnh hoàn trả số tiền đã ứng trước nếu không bàn giao nhà đúng tiến độ. Sự đan xen, ràng buộc phức tạp giữa “quyền vật quyền” mang tính tối cao của tổ chức tín dụng đối với nhà ở thế chấp và các quan hệ “trái quyền” phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở sau đó chính là nguồn gốc lý luận cốt lõi của mọi xung đột lợi ích<sup>4</sup>. Về bản chất, quyền của tổ chức tín dụng được xây dựng trên cơ chế vật quyền bảo đảm nhằm bảo vệ khả năng thu hồi nợ và an toàn của hệ thống tín dụng, trong khi quyền của người mua nhà lại được thiết lập trên cơ sở trái quyền hợp đồng nhằm bảo đảm việc thực hiện các cam kết của chủ đầu tư. Trong điều kiện bình thường, hai cơ chế bảo vệ này có thể cùng tồn tại mà không phát sinh mâu thuẫn đáng kể. Tuy nhiên, khi chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với tổ chức tín dụng hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giải chấp trước khi bán nhà cho khách hàng, sự giao thoa giữa quyền ưu tiên xử lý tài sản bảo đảm của tổ chức tín dụng với quyền yêu cầu thực hiện hợp đồng của người mua nhà sẽ dẫn đến xung đột lợi ích. Trong bối cảnh đó, việc xác định chủ thể nào được ưu tiên bảo vệ, giới hạn thực hiện quyền của mỗi bên đến đâu và cơ chế dung hòa lợi ích như thế nào trở thành vấn đề pháp lý trung tâm cần được giải quyết. Đây cũng chính là cơ sở lý luận để đánh giá thực trạng xử lý xung đột lợi ích giữa tổ chức tín dụng và người mua nhà trong thực tiễn áp dụng pháp luật, đồng thời đề xuất các giải pháp hoàn thiện nhằm bảo đảm sự cân bằng giữa mục tiêu an toàn tín dụng và yêu cầu bảo vệ người mua nhà trên thị trường bất động sản.

### **3. Thực trạng xung đột lợi ích giữa tổ chức tín dụng và người mua nhà khi thế chấp dự án đầu tư bất động sản**

#### **3.1. Quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi của tổ chức tín dụng và người mua nhà trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản**

Bản chất của xung đột lợi ích giữa tổ chức tín dụng và người mua nhà khi xử lý tài sản bảo đảm là nhà ở trong dự án xuất phát từ sự bất cân xứng mang tính hệ thống trong kỹ thuật lập pháp. Sự bất cân xứng này thể hiện ở việc pháp luật hiện hành thiết

<sup>4</sup> Về cặp phạm trù lý luận "vật quyền bảo đảm" và "trái quyền", xem thêm: Nguyễn Ngọc Điện (2024), *Giáo trình Luật Dân sự (Tập 2, có chỉnh sửa bổ sung)*, NXB Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh. tr.241-249.

lập hai cơ chế bảo vệ quyền khác nhau đối với cùng một đối tượng là nhà ở thuộc dự án bất động sản, nhưng mức độ bảo vệ và hiệu quả thực thi của hai cơ chế này lại không tương đồng. Trong khi quyền của tổ chức tín dụng được bảo vệ bằng một hệ thống quy phạm tương đối hoàn chỉnh, xuyên suốt từ thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm đến giai đoạn xử lý tài sản, thì quyền của người mua nhà chủ yếu được bảo vệ thông qua các quy định mang tính phòng ngừa, thiếu cơ chế ưu tiên thực chất khi xung đột phát sinh. Sự bất cân xứng mang tính hệ thống này không dừng lại ở góc độ lý thuyết mà được minh chứng bằng những số liệu trên thực tế. Theo dữ liệu từ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (được phản ánh trên báo Tuổi Trẻ ngày 19/5/2024), chỉ riêng tại địa bàn thành phố đã ghi nhận đến 60 dự án nhà ở bị chủ đầu tư mang đi thế chấp tại ngân hàng (trong đó có 41 dự án bị treo từ năm 2016-2023 và nhiều dự án kéo dài từ năm 2008-2011), khiến hàng nghìn người mua nhà rơi vào tình trạng không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Khảo sát thực tiễn qua các vụ án hình sự liên quan đến sai phạm thế chấp dự án như tại Công ty Tân Hồng Uy (đối với 34 nền đất đã bán) hay Công ty Thanh Bình cho thấy: khi cơ chế phòng ngừa của pháp luật kinh doanh bất động sản bị chủ đầu tư vô hiệu hóa thông qua hành vi gian dối, hệ thống pháp lý hiện hành lập tức bộc lộ lỗ hổng khi thiếu hẳn các quy phạm vật quyền trực tiếp để bảo vệ người mua nhà<sup>5</sup>.

Đối với tổ chức tín dụng, các đạo luật nền tảng và chuyên ngành bao gồm Bộ luật Dân sự năm 2015, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP và Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 tạo nên một mô hình bảo hộ quyền lợi mang tính tuyệt đối. Quyền ưu tiên thanh toán và quyền truy đòi tài sản thế chấp theo khoản 2 Điều 7 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP được kích hoạt một cách tự động khi chủ đầu tư phát sinh nợ xấu. Đặc biệt, quy định tại Điều 200 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 về quyền chủ động chuyển nhượng dự án bảo đảm cho khoản nợ chủ đầu tư, cho phép ngân hàng định đoạt số phận của toàn bộ khối tài sản chưa giải chấp để thu hồi dòng vốn tín dụng. Như vậy, vật quyền bảo đảm của tổ chức tín dụng không chỉ được xác lập trước về mặt thời gian thông qua cơ chế đăng ký biện pháp bảo đảm mà còn được hỗ trợ bởi các quy định cụ thể về trình tự, thủ tục và phương thức xử lý tài sản. Điều này giúp tổ chức tín dụng duy trì khả năng kiểm soát rủi ro và bảo đảm thu hồi nợ ngay cả khi chủ đầu tư mất khả năng thanh toán.

Ở chiều ngược lại, cơ chế bảo vệ người mua nhà trong dự án bộc lộ những điểm

---

<sup>5</sup> Báo Tuổi Trẻ online (2024), *Chung cư bị 'treo' sổ hồng: Lỗi của chủ đầu tư và ngân hàng, không thể bắt dân chịu*, truy cập tại <https://tuoitre.vn/chung-cu-bi-treo-so-hong-loi-cua-chu-dau-tu-va-ngan-hang-khong-the-bat-dan-chiu-20240519074247488.htm>, truy cập ngày 16/4/2026.

hạn chế mang tính kỹ thuật, mặc dù khách hàng luôn được định danh là bên yếu thế trong mối quan hệ tiêu dùng này. Dù Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Nhà ở năm 2023 đã có nhiều cải tiến, đặc biệt là quy định bắt buộc chủ đầu tư phải được ngân hàng giải chấp hoặc đồng ý bằng văn bản mới được mở bán tại khoản 1 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, và quy định về bảo lãnh nghĩa vụ tài chính trong bán nhà ở hình thành trong tương lai tại khoản 1 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, nhưng tất cả các công cụ này chỉ dừng lại ở việc bảo vệ người mua ở góc độ trái quyền. Nói cách khác, pháp luật chủ yếu hướng tới mục tiêu ngăn ngừa rủi ro trước khi giao dịch được xác lập, chứ chưa thiết kế một cơ chế đủ mạnh để bảo vệ người mua trong trường hợp chủ đầu tư vi phạm các điều kiện luật định hoặc rơi vào tình trạng mất khả năng thanh toán. Khi chủ đầu tư cố tình vi phạm điều kiện cấm của pháp luật, tự ý ký hợp đồng mua bán nhà ở khi chưa giải chấp nhằm chiếm dụng vốn rồi rơi vào tình trạng vỡ nợ, cấu phần trái quyền tương đối của người mua nhà lập tức bị bẻ gãy. Người mua nhà đã hoàn thành phần lớn nghĩa vụ thanh toán, thậm chí đã nhận bàn giao và vào ở thực tế, vẫn không có công cụ pháp lý nào đủ mạnh để loại trừ quyền đòi kháng và quyền truy đòi của ngân hàng đối với căn hộ của mình. Nghiên cứu thực tiễn qua các vụ việc điển hình như tranh chấp tại Dự án Chung cư The Harmona năm 2016 (Tổ chức tín dụng tiến hành thủ tục thu hồi và áp dụng biện pháp xử lý đối với toàn bộ tòa nhà đã bàn giao cho người mua).<sup>6</sup> Khi chủ đầu tư mất khả năng thanh toán, công cụ pháp lý mang tính chủ động và có hiệu lực thực thi cao nhất luôn thuộc về quyền thu hồi, xử lý tài sản bảo đảm của tổ chức tín dụng nhận thế chấp. Ngược lại, người mua nhà - dù đã hoàn thành phần lớn nghĩa vụ tài chính (lên đến 95% giá trị hợp đồng) và đã xác lập quyền chiếm hữu, sử dụng thực tế - lại hoàn toàn thiếu vắng các cơ chế bảo vệ tự động mang tính định chế trong hệ thống pháp luật thực định.

### ***3.2. Cơ chế liên thông thông tin pháp lý về tài sản trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản***

*Thứ nhất*, thông tin quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản do cơ quan lý nhà ở cấp tỉnh thực hiện. Theo quy định tại khoản 2 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, trước khi ký hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án bắt buộc phải gửi văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán. Cơ quan này có trách nhiệm kiểm tra các điều kiện định chế và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư. Thẩm quyền quản lý, xử lý và lưu trữ luồng thông tin mang tính điều kiện này được định chế hóa cụ thể qua cơ

<sup>6</sup> Báo Thanh Niên (2016), *Vụ siết nợ tại chung cư The Harmona: UBND Thành phố Hồ Chí Minh lên tiếng*, truy cập tại <https://thanhnien.vn/vu-siet-no-tai-chung-cu-the-harmona-ubnd-tphcm-len-tieng-185565664.htm>, truy cập ngày 27/4/2026.

chế phân cấp quản lý hành chính tại địa phương. Theo đó, trách nhiệm quản lý nhà nước của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh (quy định tại khoản 4 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 4 Nghị định số 357/2025/NĐ-CP) phối hợp cùng hệ thống các quy phạm về quản lý thị trường, điều kiện dự án kinh doanh bất động sản (quy định tại Nghị định số 96/2024/NĐ-CP) đều được giao cho Bộ Xây dựng trực tiếp xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là cơ quan thu thập, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trong phạm vi địa phương.

*Thứ hai*, thông tin về trạng thái thế chấp và đăng ký thế chấp do Văn phòng đăng ký đất đai và các Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản thuộc Bộ Tư pháp quản lý, vận hành. Căn cứ quy định tại Điều 5 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm, thẩm quyền đăng ký và quản lý dữ liệu thế chấp đối với dự án bất động sản được phân định rõ ràng cho hai hệ thống cơ quan: Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (bao gồm cả dự án nhà ở); trong khi các Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Bộ Tư pháp thực hiện đăng ký đối với quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán hoặc các quyền tài sản khác thuộc dự án.

*Thứ ba*, về cơ chế cung cấp thông tin đối với người mua nhà trong dự án. Theo quy định tại Điều 8, Điều 45 và Điều 46 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm. Theo các điều khoản này, cơ quan đăng ký chỉ thực hiện cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm khi có Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin hợp pháp của cá nhân, tổ chức. Nghĩa là, hệ thống không tự động phát tán hay liên thông dữ liệu mà người mua cần sự chủ động để tra cứu về pháp lý tài sản. Về phương thức tra cứu theo nghị định này, người yêu cầu cần Phiếu yêu cầu trực tiếp, gửi qua bưu điện, qua thư điện tử hoặc người dân tự truy cập vào hệ thống dữ liệu trực tuyến để tra cứu. Thủ tục này hiện vẫn được thực hiện chủ yếu bằng các thao tác thủ công, đơn lẻ từ phía người dân hoặc cơ quan quản lý, chưa được định chế hóa thành một quy trình tích hợp tự động liên thông với khâu thẩm định điều kiện mở bán của Sở Xây dựng.

Từ những phân tích về pháp luật thực định hiện nay, hệ thống thông tin pháp lý tài sản trong dự án đang bị phân tách thẩm quyền quản lý dữ liệu bởi các cơ quan khác nhau. Hệ thống còn thiếu cơ chế liên thông và tích hợp dữ liệu hệ thống. Giữa cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành và cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm chưa thiết lập được quy trình chia sẻ thông tin tự động. Việc kiểm tra điều kiện mở bán và kiểm soát trạng thái thế chấp tài sản của dự án vận hành tách biệt, làm giảm hiệu lực giám sát

tính toàn vẹn của tài sản bảo đảm. Bên cạnh đó, việc công khai thông tin thể chế chưa được chế định theo cơ chế tự động hoá mà vẫn là quy trình đơn lẻ khi người mua có nhu cầu phải làm phiếu yêu cầu. Việc tiếp cận thông tin chưa được tối ưu sẽ làm gia tăng rủi ro pháp lý cho bên người mua nhà<sup>7</sup>.

### ***3.3. Cơ chế kiểm soát dòng tiền giữa tổ chức tín dụng với chủ đầu tư khi chủ đầu tư bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với người mua nhà trong dự án bất động sản***

*Thứ nhất*, về sự tồn tại song song của quyền thế chấp dự án và quyền mở bán. Theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và pháp luật chuyên ngành, chủ đầu tư có quyền thế chấp dự án hoặc nhà ở hình thành trong tương lai cho tổ chức tín dụng để huy động vốn đầu tư. Nhằm khai thông tính thanh khoản cho thị trường, khoản 1 Điều 24 và khoản 1 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thiết lập quy phạm cho phép chủ đầu tư được quyền ký hợp đồng bán tài sản đang thế chấp này nếu đáp ứng hai điều kiện định chế: (i) Có văn bản đồng ý cho bán của tổ chức tín dụng nhận thế chấp và (ii) Phải được một ngân hàng thương mại cấp bảo lãnh nghĩa vụ tài chính để bồi thường cho khách hàng nếu dự án chậm tiến độ.

*Thứ hai*, sự khuyết thiếu cơ chế giám sát nguồn tiền thanh toán của người mua nhà. Bản chất của giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là khách hàng phải thanh toán tiền theo tiến độ. Để giao dịch thực sự an toàn và giải quyết triệt để xung đột, hệ thống pháp luật cần một định chế buộc dòng tiền thanh toán này (nguồn thu từ việc bán nhà) phải được đối trừ trực tiếp vào dư nợ của chủ đầu tư tại ngân hàng, qua đó tự động giải chấp tỷ lệ tương ứng cho chính căn hộ đã bán.

Tuy nhiên, pháp luật hiện hành chưa luật hóa cơ chế buộc dòng tiền của người mua nhà phải nộp vào một tài khoản chuyên dụng bị phong tỏa hoặc chịu sự kiểm soát chéo bắt buộc từ phía tổ chức tín dụng nhận thế chấp. Theo quy định khoản 3 Điều 102 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 có quy định trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc sử dụng vốn vay của tổ chức tín dụng, song quy phạm này chủ yếu điều chỉnh trách nhiệm giám sát dòng tiền giải ngân cho chủ đầu tư thế chấp dự án. Việc pháp luật chuyên ngành bỏ ngỏ cơ chế giám sát nguồn tiền khách hàng nộp vào (đầu vào) đã tạo ra kẽ hở khách quan để chủ đầu tư dễ dàng chiếm dụng vốn, điều hướng dòng tiền thu được từ người mua sang các mục đích khác mà không thực hiện nghĩa vụ giải chấp tài sản. Điển hình cho sự đứt gãy về cơ chế kiểm soát dòng tiền và xung đột quyền lợi giữa các bên là vụ việc xử lý tài sản bảo đảm tại Dự án Tokyo Tower (quận Hà Đông,

<sup>7</sup> Hoàng Anh Tuấn (2025), *Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản tại Việt Nam*, truy cập tại <https://ojs.tapchicongthuong.vn/vi/ojs-post/phap-luat-ve-the-chap-quyen-su-dung-dat-trong-du-an-bat-dong-san-tai-viet-nam-264633.htm>, truy cập ngày 26/5/2026.

Hà Nội). Trong cấu trúc pháp lý của dự án này, Ngân hàng PVcomBank đồng thời đảm nhiệm hai vai trò: vừa là tổ chức tín dụng cấp vốn (nhận thế chấp dự án), vừa là đơn vị phát hành cam kết bảo lãnh nghĩa vụ tài chính cho người mua nhà. Dù đã thiết lập công cụ bảo lãnh, song do sự lỏng lẻo của pháp luật trong việc định chế hóa nghĩa vụ kiểm soát dòng tiền đầu vào, chủ đầu tư (Công ty Sông Đà 1.01) vẫn có thể tiếp nhận nguồn tiền thanh toán từ khách hàng nhưng không hoàn thành dự án theo đúng cam kết, dẫn đến mất khả năng thanh toán nợ đến hạn. Hệ quả tất yếu là tổ chức tín dụng buộc phải thực thi quyền truy đòi vật quyền, tiến hành thu giữ toàn bộ tòa nhà để xử lý nợ xấu. Sự kiện này tạo ra một vòng lặp xung đột pháp lý: Khách hàng dù đã thanh toán tiền và có cam kết bảo lãnh nhưng vẫn không được nhận nhà<sup>8</sup>.

#### **4. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về xử lý xung đột lợi ích giữa tổ chức tín dụng và người mua nhà trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản**

*Thứ nhất, hoàn thiện cơ chế liên thông dữ liệu và đăng ký biện pháp bảo đảm nhằm xóa bỏ sự bất đối xứng thông tin.*

Để giải quyết triệt để điểm nghẽn về hành vi tự ý ký hợp đồng mua bán nhà ở khi chưa giải chấp của chủ đầu tư đã phân tích ở mục 3.2, giải pháp cấp bách mang tính nền tảng là phải phá vỡ sự bất đối xứng thông tin trên thị trường. Pháp luật hiện hành cần xây dựng bổ sung các quy phạm bắt buộc nhằm thiết lập hệ thống dữ liệu điện tử liên thông theo thời gian thực giữa ba cơ quan: Cơ quan đăng ký đất đai (Bộ Tài nguyên và Môi trường), Cơ quan quản lý nhà ở (Sở Xây dựng) và các tổ chức tín dụng nhận thế chấp. Về mặt kỹ thuật lập pháp, cần sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 theo hướng: việc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh ra văn bản thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh phải dựa trên kết quả tra cứu tự động từ hệ thống đăng ký biện pháp bảo đảm quốc gia. Nếu hệ thống ghi nhận dự án đang ở trạng thái thế chấp và chưa có mã định danh giải chấp điện tử từ ngân hàng nhận bảo đảm, hệ thống sẽ tự động từ chối phê duyệt hồ sơ mở bán. Cơ chế kiểm soát tự động này sẽ triệt tiêu hoàn toàn sự bất đối xứng thông tin do hành vi vi phạm nghĩa vụ minh bạch hóa tình trạng pháp lý tài sản của chủ đầu tư, bảo vệ cấu phần trái quyền của người mua nhà ngay từ thời điểm tiếp cận giao dịch, đồng thời giảm thiểu tối đa áp lực tài phán cho hệ thống Tòa án khi xung đột phát sinh<sup>9</sup>.

*Thứ hai, thiết lập thứ tự ưu tiên thanh toán đặc thù và cơ chế kiểm soát dòng tiền chéo.*

<sup>8</sup> Báo Vietnam Express (2018), *Vụ siết nợ toà nhà cao nhất quận Hà Đông: Khách mua có thể nhận lại tiền*, truy cập tại <https://vnexpress.net/vu-siet-no-toa-nha-cao-nhat-quan-ha-dong-khach-mua-co-the-nhan-lai-tien-3835325.html>, truy cập ngày 28/5/2026

<sup>9</sup> Trần Hùng Sơn, Hồ Hữu Tín, Trần Thị Út Linh (2026), *Phát triển thị trường tài sản mã hóa trong tiến trình xây dựng trung tâm tài chính quốc tế tại Việt Nam*, Tạp chí Ngân hàng, truy cập tại <https://tapchinganhang.gov.vn/phat-trien-thi-truong-tai-san-ma-hoa-trong-tien-trinh-xay-dung-trung-tam-tai-chinh-quoc-te-tai-viet-nam-16703.html>, truy cập ngày 16/5/2026.

Để tháo gỡ nút thắt sinh tử khi tổ chức tín dụng kích hoạt quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Điều 200 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024, pháp luật dân sự và pháp luật chuyên ngành cần có sự thỏa hiệp để cân bằng giữa an toàn tín dụng và an sinh xã hội. Kiến nghị sửa đổi, bổ sung Nghị định số 21/2021/NĐ-CP bằng việc bổ sung một điều khoản đặc thù về “Thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm là dự án nhà ở”. Theo đó, đối với những người mua nhà ngay tình đã thực hiện phần lớn hoặc toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng và đã nhận bàn giao nhà trên thực tế, quyền được ưu tiên bảo vệ trước khi phân chia giá trị còn lại của tài sản bảo đảm. Lúc này, tổ chức tín dụng khi thực hiện quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án để thu hồi nợ xấu phải có nghĩa vụ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư cũ đối với nhóm khách hàng này, không được phép thu hồi hoặc tước đoạt chỗ ở của họ<sup>10</sup>.

*Thứ ba, để khắc phục tính hình thức của cơ chế bảo lãnh tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, cần luật hóa quy trình kiểm soát dòng tiền chéo.*

Pháp luật cần quy định bắt buộc toàn bộ số tiền người mua nhà đóng theo tiến độ phải được chuyển trực tiếp vào tài khoản phong tỏa mở tại chính ngân hàng nhận thế chấp dự án (hoặc ngân hàng bảo lãnh có thỏa thuận liên thông tài khoản với ngân hàng nhận thế chấp). Khi dòng tiền từ người dân đổ vào tài khoản này, hệ thống sẽ tự động trích tỷ lệ phần trăm tương ứng để khấu trừ trực tiếp vào dư nợ gốc của chủ đầu tư và tự động phát hành văn bản giải chấp điện tử cho từng căn hộ độc lập. Cơ chế này bảo đảm rằng số tiền người dân bỏ ra luôn được chuyển hóa trực tiếp thành giá trị giải chấp tài sản, giúp người mua từng bước xác lập quyền vật quyền sở hữu một cách an toàn, hạn chế đáng kể khả năng chiếm dụng vốn mang lại rủi ro cho cả hệ thống ngân hàng lẫn người tiêu dùng.

*Thứ tư, nâng cao trách nhiệm pháp lý và nghĩa vụ quản trị rủi ro của tổ chức tín dụng nhận thế chấp.*

Xuất phát từ nguyên lý kinh tế học pháp luật, pháp luật không thể chỉ bảo vệ an toàn hệ thống tín dụng bằng cách đẩy mọi rủi ro về phía người mua nhà; chủ thể yếu thế và thiếu công cụ kiểm soát dòng tiền nhất. Kiến nghị cần bổ sung quy phạm quy định rõ trách nhiệm dân sự của tổ chức tín dụng trong việc giám sát sử dụng vốn sau cho vay đối với các dự án bất động sản. Cụ thể, cần sửa đổi, bổ sung quy định tại Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 theo hướng: Khi ngân hàng nhận thế chấp toàn bộ hoặc một phần dự án nhà ở hình thành trong tương lai, ngân hàng có nghĩa vụ bắt buộc

<sup>10</sup> Báo điện tử Chính phủ (2026), "Quan triet quan diem quyen co noi o hop phap la quyen co ban cua cong dan", ngày đăng 22/5/2026, truy cập tại <https://baohinhphu.vn/quan-triet-quan-diem-quyen-co-noi-o-hop-phap-la-quyen-co-ban-cua-cong-dan-10226052220044854.htm>, truy cập ngày 16/5/2026.

phải thiết lập cơ chế giám sát định kỳ cập nhật và công khai thông tin về tình trạng thế chấp, giải chấp đối với từng phần tài sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, đồng thời phối hợp với chủ đầu tư và cơ quan quản lý nhà ở trong việc bảo đảm tính minh bạch của các giao dịch bán nhà ở hình thành trong tương lai. Trường hợp tổ chức tín dụng biết hoặc phải biết việc chủ đầu tư tự ý ký kết hợp đồng mua bán đối với tài sản đang thế chấp mà không đáp ứng các điều kiện luật định nhưng không áp dụng các biện pháp cần thiết để ngăn chặn, cảnh báo hoặc xử lý kịp thời, thì tùy theo mức độ lỗi, tổ chức tín dụng phải chịu trách nhiệm dân sự tương ứng đối với thiệt hại phát sinh cho người mua nhà ngay tình. Việc xác định trách nhiệm này không nhằm phủ nhận quyền ưu tiên của bên nhận bảo đảm được xác lập hợp pháp, mà hướng đến việc bảo đảm sự công bằng trong phân bổ rủi ro giữa các chủ thể tham gia giao dịch và nâng cao trách nhiệm của tổ chức tín dụng với tư cách là chủ thể chuyên nghiệp trên thị trường tài chính. Giải pháp này buộc các tổ chức tín dụng phải chuyển dịch từ trạng thái thụ động chờ kích hoạt quyền xử lý tài sản bảo đảm sang chủ động nhận diện, kiểm soát và phòng ngừa rủi ro phát sinh trong quá trình triển khai dự án, qua đó góp phần bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người mua nhà ngay từ thời điểm xác lập giao dịch, đồng thời vẫn bảo đảm mục tiêu an toàn và ổn định của hệ thống tín dụng.

## 5. Kết luận

Xử lý xung đột lợi ích giữa tổ chức tín dụng và người mua nhà khi thế chấp dự án đầu tư kinh doanh bất động sản là một bài toán lập pháp phức tạp, đòi hỏi sự cân bằng tinh tế giữa mục tiêu an toàn hệ thống tiền tệ và chính sách an sinh nhà ở cho nhân dân. Thông qua việc nghiên cứu, có thể thấy bản chất của những vướng mắc hiện nay chính là sự bất cân xứng trong quy định của pháp luật giữa một bên là quyền vật quyền bảo đảm có tính đối kháng tuyệt đối của ngân hàng và một bên là quyền trái quyền tương đối của người mua nhà. Sự vận hành đồng bộ của các đạo luật mới dù đã thiết lập nhiều rào cản phòng ngừa, song thực tiễn tài phán và những điểm nghẽn về dòng tiền hay sự thiếu liên thông dữ liệu trực tuyến vẫn đang đẩy người mua nhà ngay tình vào thế bất lợi. Để giải quyết vấn đề này, pháp luật thực định cần hướng tới một cơ chế kiểm soát kỹ thuật tự động thông qua số hóa dữ liệu liên thông, đồng thời thiết lập thứ tự ưu tiên thanh toán đặc thù và các án lệ tài nhằm bảo vệ quyền lợi chính đáng cho bên yếu thế. Việc hoàn thiện các cơ chế pháp lý này không chỉ bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật dân sự, kinh doanh bất động sản và ngân hàng, mà còn là nền tảng cốt lõi để củng cố niềm tin của thị trường.

**DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Quốc hội (2015), Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015.
2. Quốc hội (2024), Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 18/01/2024.
3. Quốc hội (2023), Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023.
4. Quốc hội (2023), Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023.
5. Chính phủ, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định chi tiết thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.
6. Chính phủ (2022), Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 về đăng ký biện pháp bảo đảm.
7. Nguyễn Ngọc Điện (2024), *Giáo trình Luật Dân sự (Tập 2, có chỉnh sửa bổ sung)*, NXB Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh.
8. Trần Hùng Sơn, Hồ Hữu Tín, Trần Thị Út Linh (2026), *Phát triển thị trường tài sản mã hóa trong tiến trình xây dựng trung tâm tài chính quốc tế tại Việt Nam*, Tạp chí Ngân hàng.
9. Trần Lê Đăng Phương, Nguyễn Thành Phương (2026), *Hoàn thiện pháp luật về ký quỹ nhằm bảo đảm tiến độ thực hiện dự án kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật.
10. Nguyễn Trung Kiên (2025), *Pháp luật về thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai: Phân tích và một số khuyến nghị*, Tạp chí Ngân hàng.
8. Hoàng Văn Luân (2014), *Lợi ích nhóm và vấn đề lợi ích nhóm ở Việt Nam hiện nay*, Tạp chí Khoa học Đại học Quốc gia Hà Nội - Khoa học Xã hội và Nhân văn, Tập 30, Số 1.