

**QUYỀN CHỜ TRONG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

TRẦN CHÍ THÀNH*

Ngày nhận bài: 27/02/2026

Ngày phản biện: 15/3/2026

Ngày đăng bài: 25/8/2026

Tóm tắt:

Bài viết đề xuất khái niệm quyền chờ, một loại quyền tài sản đặc biệt nhằm bảo vệ bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, trong giai đoạn từ khi ký hợp đồng đến khi được cấp Giấy chứng nhận. Trên nền tảng học thuyết Anwartschaftsrecht của dân luật Đức và pháp luật so sánh, khái niệm được xây dựng phù hợp với pháp luật Việt Nam hiện hành. Bài viết chỉ ra ba bất cập của pháp luật hiện hành trong việc bảo vệ bên nhận chuyển nhượng và kiến nghị luật hóa quyền chờ, xây dựng cơ chế đăng ký, cùng các quy tắc chuyên biệt giải quyết từng bất cập.

Từ khóa:

Quyền chờ, Anwartschaftsrecht, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật, đăng ký quyền chờ.

Abstract:

This article proposes the concept of right of expectancy, a special form of property right protecting transferees of land use rights over infrastructure-developed land plots in real estate projects, during the period between contract execution and the issuance of the Land Use Right Certificate. Drawing on the German doctrine of Anwartschaftsrecht and comparative law, the concept is developed within the framework of current Vietnamese law. The article identifies three legislative gaps in protecting such transferees and recommends legislative recognition of the right of expectancy, the establishment of a registration mechanism, and specialized rules to address each gap.

Keywords:

Right of expectancy, Anwartschaftsrecht, land use rights over infrastructure-developed land, Registration of expectancy.

1. Đặt vấn đề

Trong thực tiễn thị trường bất động sản (BDS) Việt Nam, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDD) đã có hạ tầng kỹ thuật (HTKT) thường phải chờ nhiều tháng, thậm chí nhiều năm để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là GCN), dù đã ký hợp đồng có công chứng và thanh toán đầy

* ThS.NCS., Trường Đại học Luật, Đại học Huế; Email: tcthanh.dhl24@hueuni.edu.vn

đủ nhưng chưa trở thành người sử dụng đất chính thức. Bài viết gọi quyền của bên nhận trong giai đoạn này là quyền chờ, được tiếp cận như một quyền tài sản phát sinh từ khi hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực và tồn tại cho đến khi bên nhận được cấp GCN. Đây là khoảng trống tiềm ẩn nhiều rủi ro: chủ đầu tư (CĐT) có thể phá sản, chuyển nhượng tài sản cho bên khác hoặc bị bên thứ ba (chẳng hạn ngân hàng nhận thế chấp) yêu cầu xử lý tài sản. Rủi ro này bộc lộ gay gắt nhất ở giao dịch QSDĐ đã có HTKT. Luật cho phép chuyển nhượng khi thửa đất chưa có GCN riêng, chỉ cần nằm trong diện tích dự án đã có GCN. Bên nhận là cá nhân đã thanh toán đầy đủ nhưng chỉ được tự xây nhà ở, gánh nghĩa vụ với HTKT dùng chung và không được bảo lãnh ngân hàng. Trong khi đó, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (sau đây gọi tắt là Luật KDBĐS) và Luật Đất đai năm 2024 tuy đã có hiệu lực nhưng chưa giải đáp thỏa đáng tình trạng pháp lý của bên nhận trong giai đoạn chờ cấp GCN.

Khoa học pháp lý Việt Nam đã có nhiều công trình nghiên cứu về giao dịch chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng KDBĐS và Án lệ 55/2022/AL¹. Có thể quy các công trình này về ba hướng: Thứ nhất, hiệu lực và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, từ Án lệ 55/2022/AL và Điều 129 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 đến tác động của đăng ký biến động theo Luật Đất đai năm 2024². Thứ hai, giao dịch bất động sản hình thành trong tương lai và bảo đảm tín dụng, gần đây là thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai³. Thứ ba, bảo vệ người thứ ba ngay tình và xử lý tài sản thế chấp từ giao dịch vô hiệu⁴. Điểm chung của cả ba hướng là tiếp cận quyền của bên nhận như một hệ quả phái sinh từ hiệu lực hợp đồng hoặc từ một biện pháp bảo đảm cụ thể, mà chưa xác lập nó như một quyền tài sản độc lập trong giai đoạn chờ cấp GCN. Việc vận dụng học thuyết Anwartschaftsrecht và chế định ghi chú dự bị cho chế độ sở hữu toàn dân về đất đai vẫn còn bỏ ngỏ. Đây chính là khoảng trống mà bài viết hướng tới.

Bài viết tập trung trả lời ba câu hỏi: (i) Bản chất pháp lý của quyền tài sản phát sinh đối với bên nhận chuyển nhượng QSDĐ trong giai đoạn chờ là gì và học thuyết quốc tế nào có thể vận dụng để xây dựng khung lý luận phù hợp với pháp luật Việt Nam; (ii) Pháp luật Việt Nam hiện hành có những bất cập gì trong việc bảo vệ quyền này; và (iii) Cần kiến nghị hoàn thiện pháp luật theo hướng nào để khắc phục các bất cập đó. Bài viết sử dụng phương pháp phân tích quy phạm kết hợp so sánh pháp luật, chủ yếu với dân luật Đức và Trung Quốc, cùng tham chiếu án lệ trong và ngoài nước. Nội dung được tổ chức thành ba phần: cơ sở lý luận, đánh giá thực trạng pháp luật và kiến nghị hoàn thiện.

¹ Án lệ 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức, được Hội đồng Thẩm phán TANDTC thông qua ngày 07/9/2022, công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 (sau đây gọi tắt là Án lệ 55/2022/AL).

² Xem: Đỗ Văn Đại, Thân Văn Tài, *Điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất*, Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử, truy cập tại <https://tapchitoaan.vn/diem-moi-cua-luat-dat-dai-nam-2024-ve-hop-dong-chuyen-quyen-su-dung-dat12643.html>, truy cập ngày 17/6/2026.

³ Lê Hùng Vượng, *Bất cập về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai: Một số kiến nghị hoàn thiện*, Tạp chí Khoa học xã hội Việt Nam, số 3 (195), 2024, tr.90-98.

⁴ Xem: Nguyễn Đăng Hải Linh, *Hoàn thiện cơ chế hướng dẫn áp dụng pháp luật về người thứ ba ngay tình theo Bộ luật Dân sự năm 2015*, Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử; Trần Hoàng Tú, *Hợp đồng thế chấp tài sản tại tổ chức tín dụng bị vô hiệu - Thực trạng và Giải pháp*, Luận văn Thạc sĩ Luật Kinh tế, Trường Đại học Cần Thơ, 2024.

2. Cơ sở lý luận về quyền chờ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật

2.1. Học thuyết về quyền chờ trong pháp luật so sánh

2.1.1. Học thuyết Anwartschaftsrecht trong dân luật Đức

Anwartschaftsrecht (tạm dịch là quyền chờ) là sản phẩm đặc trưng của tư duy pháp lý dân luật Đức, hình thành chủ yếu từ thực tiễn xét xử của Tòa án Tối cao Liên bang Đức (BGH)⁵. Vụ án nền tảng là Quyết định BGHZ 10, 69 (1953), trong đó BGH lần đầu tiên xác định rằng bên mua hàng theo hợp đồng có bảo lưu quyền sở hữu (Eigentumsvorbehalt), sau khi đã thanh toán một phần, không chỉ giữ một quyền yêu cầu thông thường mà giữ một quyền tài sản đặc biệt có hiệu lực đối kháng với bên thứ ba⁶.

Về định nghĩa, Anwartschaftsrecht là quyền tài sản đặc biệt phát sinh khi phần lớn các điều kiện cấu thành sự chuyển dịch tài sản đã được thỏa mãn, chỉ chờ một sự kiện pháp lý cuối cùng để hoàn tất. Đặc điểm cốt lõi là bên bán không còn có thể đơn phương phá vỡ quyền của bên mua. Chính yếu tố này biến quyền chờ thành một quyền tài sản có giá trị độc lập: có thể chuyển nhượng, có thể thế chấp, được bảo vệ trước bên thứ ba và được tách riêng khỏi khối tài sản phá sản của bên bán. Đối với bất động sản, học thuyết này được cụ thể hóa qua chế định ghi chú dự bị (Vormerkung) tại § 883 BGB: mọi định đoạt sau đó của chủ sở hữu đều không có hiệu lực trong phạm vi cản trở quyền yêu cầu được bảo đảm, kể cả khi định đoạt được thực hiện thông qua thi hành cưỡng chế hoặc qua quản tài viên trong thủ tục phá sản⁷. Nhờ vậy, Vormerkung tạo ra một lá chắn pháp lý mạnh mẽ cho bên mua/nhận chuyển nhượng suốt giai đoạn từ khi ký hợp đồng đến khi đăng ký chuyển dịch chính thức.

2.1.2. Khái niệm tương đương trong các hệ thống pháp luật khác

Vấn đề bảo vệ quyền tài sản của bên nhận trong giai đoạn chuyển dịch chưa hoàn tất xuất hiện ở nhiều hệ thống pháp luật. Trong đó, hệ thống có giá trị tham chiếu cao nhất với Việt Nam là pháp luật Trung Quốc, do cùng chia sẻ truyền thống pháp luật Á Đông và những điểm tương đồng về vai trò Nhà nước trong chế độ đất đai. Pháp luật Trung Quốc đã chính thức hóa chế định ghi chú trước (预告登记) tại Điều 20 Luật Vật quyền năm 2007, kế thừa và mở rộng tại Điều 221 BLDS năm 2020⁸: sau khi đăng ký dự bị, mọi hành vi định đoạt BĐS

⁵ Xem Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) (Bộ luật Dân sự Đức) §§ 158, 449, 929 (sau đây gọi tắt là BGB).

⁶ BGHZ 10, 69 (Quyết định ngày 21/5/1953 của Tòa án Tối cao Liên bang Đức), vụ án nền tảng xác định bản chất pháp lý của Anwartschaftsrecht. Xem Jürgen F. Baur & Rolf Stürmer, *Sachenrecht* § 59 Rn. 14 (18. Aufl. 2009).

⁷ BGB § 883 (1)-(2). Hiệu lực đối kháng áp dụng cả khi định đoạt thực hiện qua thi hành cưỡng chế hoặc qua quản tài viên trong thủ tục phá sản.

⁸ BLDS CHND Trung Hoa năm 2020, Điều 221, kế thừa và mở rộng Điều 20 Luật Vật quyền Trung Quốc 2007.

Chế định ghi chú trước (预告登记) trong pháp luật Trung Quốc cũng bắt nguồn từ Vormerkung của Đức (Điều 883-888 BGB) và được hoàn thiện thông qua tham khảo các mô hình kế thừa như 仮登記 của Nhật Bản và chế định ghi chú trước của Đài Loan, được luật hóa lần đầu tại Điều 20 Luật Vật quyền Trung Quốc năm 2007 và sau đó kế thừa, mở rộng tại Điều 221 Bộ luật Dân sự Trung Quốc năm 2020. Đáng chú ý, Trung Quốc tiếp nhận chế định này mà không tiếp nhận nguyên tắc tách bạch và trừu tượng hóa (Trennungs- und Abstraktionsprinzip) của dân luật Đức, cho thấy 预告登记 có thể vận hành độc lập với nguyên tắc tách bạch, một tiền lệ phương pháp luận quan trọng cho Việt Nam.

không có sự đồng ý của người có quyền được ghi trong đăng ký đều không có hiệu lực về quyền tài sản. So với Đức, mô hình Trung Quốc có tính linh hoạt cao hơn và tích hợp tốt hơn với hệ thống đăng ký BĐS tập trung do Nhà nước quản lý. Các hệ thống khác cũng có khái niệm tương đương: *equitable title*⁹ trong common law, *trascrizione del preliminare*¹⁰ theo Điều 2645-bis Bộ luật Dân sự (BLDS) Ý về đăng ký hợp đồng dự ước tạo hiệu lực dự bị (*effetto prenotativo*), đặc biệt áp dụng cho công trình đang xây dựng, đăng ký tạm thời (仮登記) tại Điều 105 Luật Đăng ký BĐS Nhật Bản¹¹. Sự hiện diện phổ biến của các khái niệm tương đương cho thấy nhu cầu bảo vệ bên nhận chuyển nhượng trong giai đoạn chuyển dịch chưa hoàn tất là một vấn đề phổ quát và đây là cơ sở khoa học quan trọng để xem xét vận dụng vào pháp luật Việt Nam.

2.2. Cơ sở pháp lý và bản chất quyền chờ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật trong pháp luật Việt Nam

2.2.1. Cơ sở pháp lý của quyền chờ

Mặc dù khái niệm quyền chờ chưa được pháp luật Việt Nam ghi nhận trực tiếp, nhưng đây cũng không phải là khái niệm hoàn toàn ngoại lai. Có một số cơ sở pháp lý nội tại và gợi mở từ tinh thần pháp luật cho phép thừa nhận quyền chờ ở Việt Nam.

Thứ nhất, cơ sở pháp lý từ chế định quyền tài sản trong BLDS năm 2015. Điều 105 ghi nhận tài sản bao gồm quyền tài sản và Điều 115 định nghĩa quyền tài sản là quyền trị giá được bằng tiền, bao gồm quyền tài sản đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, QSDĐ và các quyền tài sản khác. Cụm từ “các quyền tài sản khác” trong Điều 115 mang tính mở, cho phép thừa nhận các loại quyền tài sản chưa được liệt kê cụ thể, miễn là thỏa mãn tiêu chí cốt lõi là trị giá được bằng tiền¹². Quyền của bên nhận chuyển nhượng QSDĐ đã ký hợp đồng có công chứng và thanh toán đầy đủ đáp ứng tiêu chí này: có giá trị tài sản thực tế, có thể được định giá để chuyển nhượng tiếp và là đối tượng của tranh chấp dân sự với giá trị xác định.

Thứ hai, gợi mở từ tinh thần của Án lệ 55/2022/AL. Án lệ này công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chưa được công chứng/chứng thực khi bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ¹³. Mặc dù trực tiếp giải quyết vấn đề hiệu lực về hình thức, án lệ còn thể hiện một quan điểm pháp lý sâu sắc hơn đó là việc bên nhận

⁹ Về *equitable title* trong common law, xem doctrine of equitable conversion: từ thời điểm hợp đồng mua bán bất động sản có giá trị thi hành, bên mua được coi là chủ sở hữu công bằng (*equitable owner*) còn bên bán chỉ giữ *legal title* với tư cách trustee cho đến khi hoàn tất việc chuyển dịch. Xem *Lysaght v Edwards* (1876) LR 2 Ch D 499; Stuart Bridge, Elizabeth Cooke & Martin Dixon, *Megarry & Wade: The Law of Real Property*, 9th ed., Sweet & Maxwell, 2019, đoạn 15-009.

¹⁰ Codice Civile italiano (BLDS Ý), Điều 2645-bis, 2775-bis, 2780 số 5-bis (bổ sung bởi Luật ngày 28/02/1997, n. 30); Điều 72 Luật Phá sản Ý (Regio Decreto 16/3/1942, n. 267, đã sửa đổi).

¹¹ Real Property Registration Act (Fudōsan Tōkihō) (Luật Đăng ký BĐS Nhật Bản), Luật số 123 năm 2004, Điều 105-106.

¹² Điều 115 BLDS 2015: “Quyền tài sản là quyền trị giá được bằng tiền, bao gồm quyền tài sản đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, quyền sử dụng đất và các quyền tài sản khác”.

¹³ Án lệ 55/2022/AL áp dụng khoản 2 Điều 129 BLDS 2015 để công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chưa công chứng/chứng thực khi bên nhận đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ.

chuyển nhượng đã thực hiện đáng kể nghĩa vụ tài chính làm phát sinh một lợi ích pháp lý đáng được bảo vệ, không phụ thuộc vào việc các thủ tục hình thức đã hoàn tất hay chưa. Quan điểm này nhất quán với bản chất của quyền chờ trong học thuyết Anwartschaftsrecht.

Thứ ba, gọi mở từ nguyên tắc đăng ký trước được ưu tiên tại Điều 297, 298 BLDS năm 2015. Mặc dù được quy định trong bối cảnh thứ tự ưu tiên giữa các bên cùng nhận bảo đảm¹⁴, nguyên tắc này thể hiện một tư duy pháp lý chung về vai trò của đăng ký công khai trong việc xác lập trật tự ưu tiên giữa các quyền đối với cùng một tài sản, cũng chính là tư duy nền tảng của chế định Vormerkung trong BGB. Sự tương đồng này cho phép xây dựng cơ chế đăng ký quyền chờ mà không cần thay đổi triệt để tư duy pháp lý đã có.

Thứ tư, gọi mở từ cơ chế chuyển nhượng hợp đồng tại Điều 49 Luật KDBĐS năm 2023. Điều 49 quy định về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng¹⁵. Điều luật này không bao gồm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nên không phải là căn cứ để áp dụng tương tự pháp luật, song cho thấy pháp luật Việt Nam đã thừa nhận khả năng chuyển nhượng các quyền phát sinh từ hợp đồng KDBĐS trong giai đoạn chờ. Việc chưa mở rộng cơ chế này cho QSDĐ đã có HTKT chính là khoảng trống cần lấp đầy, đồng thời là bước đệm phương pháp luận cho việc luật hóa quyền chờ với tư cách quyền tài sản đối vật.

Các cơ sở nêu trên cho thấy việc thừa nhận quyền chờ ở Việt Nam kế thừa các nguyên tắc pháp lý đã hiện hữu. Tuy vậy, các căn cứ này chưa đủ để quyền chờ đối kháng với bên thứ ba. Điều 297 và Điều 298 BLDS năm 2015 gắn trật tự ưu tiên giữa các quyền trên cùng một tài sản với việc đăng ký, trong khi cửa đăng ký duy nhất đối với QSDĐ là đăng ký biến động tại Điều 133 Luật Đất đai năm 2024, chỉ mở sau khi có GCN. Vì vậy, một quyền tài sản được thừa nhận theo Điều 115 BLDS năm 2015 mà không có thủ tục đăng ký cho giai đoạn chờ thì trên thực tế vẫn chỉ có giá trị giữa các bên giao kết. Vấn đề còn lại do đó là bổ sung cấu phần đăng ký mà pháp luật hiện hành chưa có.

2.2.2. Định nghĩa quyền chờ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Trên cơ sở học thuyết quốc tế và các căn cứ pháp lý nêu trên, bài viết đề xuất định nghĩa như sau:

Quyền chờ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là loại quyền tài sản đặc biệt phát sinh khi bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện đầy đủ các điều kiện cơ bản (ký kết hợp đồng có công chứng và thanh toán đầy đủ giá trị hợp đồng), chỉ còn chờ thủ tục cấp Giấy Chứng nhận để trở thành người sử dụng đất chính thức.

Định nghĩa này được cấu thành bởi bốn yếu tố: (i) Chủ thể là bên nhận chuyển nhượng; (ii) Điều kiện phát sinh là hợp đồng có công chứng và thanh toán đầy đủ; (iii) Đối tượng là QSDĐ, một loại quyền tài sản theo Điều 115 BLDS năm 2015, không phải sở hữu đất đai,

¹⁴ Điều 297, Điều 298, điểm a khoản 1 Điều 308 BLDS 2015 áp dụng nguyên tắc *prior tempore, potior jure* (đăng ký trước được ưu tiên).

¹⁵ Điều 49 Luật KDBĐS 2023 quy định về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng. Phạm vi điều chỉnh của điều luật không bao gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

đây là điểm điều chỉnh quan trọng so với học thuyết Anwartschaftsrecht nhằm phù hợp với chế độ sở hữu toàn dân về đất đai; (iv) Thời hạn kéo dài từ khi hai điều kiện cơ bản được đáp ứng đến khi GCN được cấp và quyền chờ chuyển hóa thành QSDĐ hoàn chỉnh, hoặc đến khi giao dịch bị tuyên vô hiệu.

2.2.3. Vận dụng vào giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật

Vận dụng định nghĩa nêu trên vào chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT, bản chất pháp lý của quyền chờ trong giao dịch này (sau đây gọi tắt là “quyền chờ”) được làm rõ thêm qua bốn phương diện như sau:

Thứ nhất, về bản chất pháp lý, quyền chờ phải được xác lập là quyền tài sản đối vật, không phải quyền yêu cầu thông thường. Đây là điểm phân biệt cốt lõi với các trường hợp khác: trong khi quyền của bên đặt cọc hay quyền của bên nhận chuyển nhượng hợp đồng theo Điều 49 Luật KDBDS năm 2023 chỉ có hiệu lực giữa các bên giao kết, còn đối với quyền chờ khi được pháp luật công nhận và có cơ chế công khai, sẽ có hiệu lực đối kháng với bên thứ ba. Chính tính đối vật này là điều kiện cần thiết để quyền chờ đảm nhiệm chức năng bảo vệ bên nhận trước nguy cơ phá sản của bên chuyển nhượng hay xung đột với bên nhận thế chấp.

Thứ hai, về điều kiện phát sinh, quyền chờ chỉ phát sinh khi giao dịch đáp ứng đầy đủ các điều kiện chặt chẽ tại Điều 31 (chuyển nhượng cho cá nhân) hoặc Điều 35 (chuyển nhượng cho tổ chức) của Luật KDBDS năm 2023. Hợp đồng phải tuân thủ mẫu bắt buộc tại Phụ lục VII Nghị định số 96/2024/NĐ-CP và được công chứng theo khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024. Bộ tiêu chí này chặt chẽ hơn so với chuyển nhượng QSDĐ thông thường, phản ánh sự thận trọng của lập pháp đối với loại giao dịch tiềm ẩn rủi ro cao về quy hoạch đô thị và bảo vệ người nhận chuyển nhượng.

Thứ ba, về nội dung và khả năng giao dịch, với tư cách quyền tài sản, quyền chờ có thể được chuyển nhượng và thế chấp. Tuy nhiên, trong hoạt động kinh doanh QSDĐ có HTKT, mục đích sử dụng đất bị giới hạn ở việc tự xây dựng nhà ở và đi kèm các nghĩa vụ liên quan đến HTKT dùng chung trong dự án. Những đặc thù đó khiến quyền chờ ở đây không thể được chuyển nhượng tự do như BĐS đã hoàn tất, mà phải tuân thủ các điều kiện đặc biệt của pháp luật KDBDS và quy hoạch đô thị.

Thứ tư, về hiệu lực và cơ chế bảo vệ. Nếu được luật hóa, quyền chờ cần có hiệu lực đối kháng với bên thứ ba từ thời điểm được công khai theo cơ chế phù hợp. Quyền này phát sinh trong giai đoạn trung gian giữa hợp đồng có hiệu lực và cấp GCN, mang tính chuyển hóa: khi điều kiện cuối cùng được đáp ứng, quyền chờ tự động chuyển hóa thành QSDĐ hoàn chỉnh mà không cần thêm hành vi pháp lý nào.

Đặc thù của giao dịch về QSDĐ đã có HTKT thường rủi ro pháp lý cao hơn so với chuyển nhượng QSDĐ thông thường: bên nhận chuyển nhượng đối mặt với nguy cơ CĐT phá sản, nguy cơ xung đột với bên nhận thế chấp dự án, đồng thời lại thiếu vắng cơ chế bảo lãnh

ngân hàng như đã được thiết lập cho nhà ở hình thành trong tương lai theo Điều 26 Luật KDBĐS năm 2023¹⁶. Chính những đặc thù này đặt ra yêu cầu cấp thiết về một chế định bảo vệ riêng và đây cũng là cơ sở trực tiếp dẫn đến ba bất cập mà bài viết sẽ phân tích ở Mục 3.

3. Đánh giá thực trạng pháp luật về bảo vệ bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong giai đoạn chờ cấp Giấy chứng nhận

3.1. Đánh giá tổng quan

Đối chiếu với khung lý luận ở Mục 2, có thể nhận diện ba đặc điểm chung của hệ thống pháp luật hiện hành mà mỗi đặc điểm lại dẫn đến một bất cập tương ứng.

Thứ nhất, pháp luật chuyên ngành chưa kiến tạo cơ chế bảo vệ tài sản trong giai đoạn chờ trước rủi ro phá sản của CĐT: Luật KDBĐS năm 2023 và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP chủ yếu điều chỉnh nghĩa vụ hợp đồng, không công nhận loại quyền tài sản đặc biệt cho bên nhận; Luật Phục hồi, phá sản năm 2025 cũng không quy định cơ chế tách tài sản tương ứng khỏi khối tài sản phá sản. Đặc điểm này trực tiếp dẫn đến bất cập thứ nhất về thiếu cơ chế bảo vệ bên nhận chuyển nhượng khi CĐT phá sản (Mục 3.2).

Thứ hai, Luật Đất đai năm 2024 quy định đăng ký biến động đất đai tại Điều 133 là công cụ duy nhất để chuyển dịch QSDĐ có hiệu lực đối kháng với bên thứ ba, nhưng chỉ thực hiện được khi đã có GCN; toàn bộ giai đoạn từ khi ký hợp đồng đến khi được cấp GCN nằm ngoài phạm vi điều chỉnh của cơ chế này. Sự thiếu vắng cơ chế công khai quyền trong giai đoạn này trực tiếp dẫn đến bất cập thứ hai về thiếu quy tắc giải quyết xung đột với bên nhận thế chấp dự án (Mục 3.3) và một phần bất cập thứ ba (Mục 3.4).

Thứ ba, BLDS năm 2015 thừa nhận “các quyền tài sản khác” tại Điều 115 nhưng không kèm thủ tục đăng ký như đã phân tích tại Mục 2.2.1, còn Án lệ 55/2022/AL chỉ áp dụng cho hợp đồng vi phạm hình thức nên không thiết lập chế định cho chuyển nhượng tiếp quyền này. Đặc điểm này trực tiếp dẫn đến bất cập thứ ba về thiếu chế định chuyển nhượng quyền của bên nhận trong giai đoạn chờ (Mục 3.4) và làm yếu cơ sở pháp lý chung cho cả ba bất cập.

Điểm chung là các cơ chế hiện hành đều tiếp cận quyền của bên nhận như một hệ quả phái sinh, nên mỗi cơ chế chỉ chạm tới một khía cạnh của vấn đề: công cụ hợp đồng (đặt cọc, phạt vi phạm, chuyển nhượng hợp đồng) chỉ tạo quyền đối nhân giữa các bên giao kết; bảo lãnh ngân hàng theo Điều 26 Luật KDBĐS năm 2023 chỉ áp dụng cho nhà ở hình thành trong tương lai; đăng ký biến động theo Điều 133 Luật Đất đai năm 2024 chỉ vận hành sau khi cấp GCN; còn Án lệ 55/2022/AL và Điều 133 BLDS năm 2015 chỉ xử lý hiệu lực hình thức hợp đồng hoặc bảo vệ bên nhận thế chấp. Trong khi đó, ba bất cập có chung gốc rễ là sự thiếu vắng một quyền tài sản đối vật được công khai và có thứ tự ưu tiên ngay trong giai đoạn chờ, nên việc chấp vá các cơ chế rời rạc không giải quyết được tính hệ thống của vấn đề; chỉ chế

¹⁶ Luật KDBĐS 2023, Điều 26 quy định bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Chế định này không mở rộng cho giao dịch chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT.

định quyền chờ thông nhất mới khắc phục đồng thời cả ba bất cập.

3.2. Bất cập về thiếu cơ chế bảo vệ trong trường hợp chủ đầu tư phá sản

Theo Luật Phục hồi, phá sản năm 2025, tài sản của doanh nghiệp phá sản được sử dụng để thanh toán cho các chủ nợ theo thứ tự ưu tiên do pháp luật quy định. Trong khi đó, QSDĐ chưa được chuyển sang tên bên nhận chuyển nhượng do chưa có GCN vẫn thuộc khối tài sản của CĐT phá sản và sẽ bị phát mại để thanh toán cho các chủ nợ.

Hệ quả là dù đã thanh toán đầy đủ và có hợp đồng được công chứng, bên nhận chuyển nhượng chỉ có địa vị pháp lý là chủ nợ thông thường không có bảo đảm. Theo thứ tự thanh toán tại Điều 46 Luật Phục hồi, phá sản năm 2025, khoản nợ này nằm ở vị trí cuối cùng, sau chi phí phá sản, nợ lương và bảo hiểm, nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và các khoản nợ có bảo đảm, nên phần được phân chia thường rất hạn chế. Vụ án Công ty Cổ phần Địa ốc Alibaba cho thấy hậu quả thực tế đối với người mua khi CĐT mất khả năng thực hiện cam kết: 4.548 bị hại bị chiếm đoạt 2.445 tỷ đồng khi mua đất nền không nhận được GCN và sau hơn ba năm thi hành án, đến tháng 02/2026 mới thu hồi được khoảng 33% số tiền được thi hành¹⁷. Trong thủ tục phá sản, hệ quả còn nặng hơn vì bên nhận không có công cụ nào để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng: vụ PVCLand cho thấy người mua đã đóng đủ tiền phải yêu cầu mở thủ tục phá sản đối với CĐT và chỉ giữ địa vị chủ nợ không có bảo đảm. Khoảng trống này nảy sinh từ chính cấu trúc thứ tự ưu tiên thanh toán đã phân tích ở trên nên không phụ thuộc vào số liệu của từng vụ việc¹⁸.

So sánh với pháp luật Đức cho thấy một sự khác biệt sâu sắc về tư duy lập pháp. Theo khoản 2 § 883 BGB và § 106 Insolvenzordnung (Luật Phá sản Đức), nếu bên mua đã đăng ký Vormerkung trước thời điểm mở thủ tục phá sản, quyền của bên mua được coi là một quyền có ưu tiên đặc biệt: tài sản tương ứng được tách khỏi khối tài sản phá sản và bên mua có quyền yêu cầu thực hiện hợp đồng chứ không chỉ yêu cầu hoàn trả lại tiền¹⁹. Tương tự, theo Điều 221 BLDS Trung Quốc năm 2020, đăng ký dự bị tạo ra hiệu lực ngăn chặn mọi định đoạt sau đó của bên bán và hiệu lực này được giải thích là bao trùm cả giai đoạn phá sản²⁰.

Đối chiếu với pháp luật Việt Nam, bất cập trong tình huống phá sản bắt nguồn từ việc chưa có chế định công nhận quyền tài sản đặc biệt của bên nhận trong giai đoạn chờ: không

¹⁷ Xem: Bản án số 300/2023/HS-PT ngày 19/5/2023 của TAND Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh; số liệu thi hành án theo VnExpress, *Hơn 4.500 bị hại địa ốc Alibaba được chi trả 812 tỷ đồng*, truy cập tại <https://vnexpress.net/hon-4-500-bi-hai-dia-oc-alibaba-duoc-chi-tra-812-ty-dong-5039694.html>, truy cập ngày 15/5/2026.

¹⁸ Xem thêm: vụ PVCLand, chủ đầu tư dự án PetroVietnam Landmark: người mua đã đóng đủ tiền nhưng chủ đầu tư đã thế chấp dự án cho ngân hàng mà chưa giải chấp, buộc người mua yêu cầu TAND Thành phố Hồ Chí Minh mở thủ tục phá sản năm 2016 và chỉ còn là chủ nợ không có bảo đảm. Nguồn: Báo Đầu thầu, <https://baodauthau.vn/du-an-petrovietnam-landmark-khach-hang-tro-thanh-kho-chu-post24130.html>, truy cập ngày 21/6/2026.

¹⁹ Insolvenzordnung (Luật Phá sản Đức) § 106: nếu quyền của người mua BĐS đã được bảo đảm bằng ghi chú dự bị, người này có quyền yêu cầu thực hiện hợp đồng, là cơ sở để tách tài sản tương ứng khỏi khối tài sản phá sản.

²⁰ BLDS Trung Quốc 2020, Điều 221 đoạn 2: sau khi đăng ký dự bị, mọi hành vi định đoạt BĐS không có sự đồng ý của người có quyền được ghi trong đăng ký dự bị đều không có hiệu lực về quyền tài sản.

có cơ chế tách phần tài sản tương ứng khỏi khối tài sản phá sản, không quy định ưu tiên đặc biệt cho bên nhận trong thứ tự thanh toán và không cho phép quản tài viên hoàn tất thủ tục cấp GCN, dù bên nhận đã thanh toán đầy đủ và có hợp đồng công chứng. Sự thiếu vắng đồng bộ này đã để lại hậu quả cho nhiều người dân trong các vụ phá sản của CĐT dự án thời gian qua.

3.3. *Bất cập về thiếu quy tắc giải quyết xung đột với bên nhận thế chấp dự án*

Cấu trúc xung đột ba bên phổ biến trong thực tiễn: CĐT đã thế chấp toàn bộ dự án cho ngân hàng để vay vốn, sau đó vẫn chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT cho cá nhân hoặc tổ chức. Pháp luật đã thiết lập cơ chế kiểm soát thế chấp cho hai loại giao dịch tương đồng: điểm e khoản 1 Điều 40 Luật KDBĐS năm 2023 yêu cầu giải chấp trước khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án và khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023 yêu cầu giải chấp trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai. Nhưng Điều 31 Luật KDBĐS năm 2023 lại không có quy định tương tự; điều kiện duy nhất là QSDĐ “không bị kê biên để bảo đảm thi hành án”, hẹp hơn nhiều so với thế chấp. Khoảng trống này cho phép CĐT chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT ngay cả khi đất đang thế chấp tại ngân hàng, là tiền đề trực tiếp dẫn đến xung đột ba bên.

Thực tiễn xét xử Việt Nam đối với cấu trúc xung đột này ghi nhận sự chưa nhất quán trong áp dụng Điều 133 BLDS năm 2015 về bảo vệ người thứ ba ngay tình²¹. Một mặt, Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao (sau đây gọi tắt là TANDTC) tại Mục 1 phần II và Công văn số 1083/VKSTC-V9 ngày 26/3/2024 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Câu 36 công văn thống nhất áp dụng khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015 theo hướng bảo vệ ngân hàng với tư cách bên thứ ba ngay tình, công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp ngay cả khi giao dịch chuyển nhượng trước đó vô hiệu; Quyết định giám đốc thẩm số 66/2021/DS-GĐT ngày 07/12/2021 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC cũng theo hướng này. Mặt khác, Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 lại đặt điều kiện chặt chẽ về nghĩa vụ thẩm định của ngân hàng (Mục III phần 1): nếu không đáp ứng đầy đủ, ngân hàng không được coi là người thứ ba ngay tình và hợp đồng thế chấp bị tuyên vô hiệu. Tác động biểu hiện khá rõ trong thực tiễn: theo thông tin từ Tạp chí Kinh tế Việt Nam, riêng một ngân hàng đã phát sinh hơn 100 vụ án mà tòa áp dụng Công văn 02/2021 để xét xử ngân hàng không phải bên thứ ba ngay tình²²; Bản án số 940/2025/DS-PT ngày 20/8/2025 của Tòa án nhân dân (TAND) thành phố H, tên địa phương được ẩn danh theo nguồn dẫn, tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản với lập luận ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình do không thẩm định đầy đủ thực tế tài sản²³; bản án

²¹ Về tình trạng chưa nhất quán này trong thực tiễn xét xử, xem thêm: Trần Hoàng Tú, *Hợp đồng thế chấp tài sản tại tổ chức tín dụng bị vô hiệu - Thực trạng và Giải pháp*, Luận văn Thạc sĩ Luật Kinh tế, Trường Đại học Cần Thơ, 2024, tr.73-74, trong đó tác giả ghi nhận hai quan điểm trái ngược trong xét xử khi tài sản thế chấp có nguồn gốc từ giao dịch vô hiệu và đề xuất cần có hướng dẫn thống nhất.

²² Xem: Đỗ Mên, *Nguy cơ hợp đồng thế chấp bị vô hiệu vì 'hố đen' thẩm định tài sản*, Tạp chí Kinh tế Việt Nam (VnEconomy), truy cập tại <https://vneconomy.vn/nguy-co-hop-dong-the-chap-bi-vo-hieu-vi-ho-den-tham-dinh-tai-san.htm>, truy cập ngày 13/5/2026.

²³ Nguyễn Đăng Hải Linh, *Hoàn thiện cơ chế hướng dẫn áp dụng pháp luật về người thứ ba ngay tình theo Bộ luật Dân sự năm 2015*, Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử, truy cập tại <https://tapchitoaan.vn/hoan-thien-co-che>

phúc thẩm của TAND TP Cần Thơ đầu năm 2026 cũng theo hướng tương tự²⁴. Sự chưa nhất quán này tạo ra rủi ro tố tụng cho cả ngân hàng lẫn bên nhận chuyển nhượng.

Nguyên nhân chính của sự chưa nhất quán này không nằm ở khâu áp dụng pháp luật, mà ở chỗ pháp luật hiện hành chưa định danh quyền của bên nhận chuyển nhượng trong giai đoạn chờ thành một quyền đối vật có hiệu lực đối kháng với người thứ ba và có cơ chế đăng ký để xác lập thứ tự ưu tiên. Điều 31 Luật KDBĐS năm 2023 chỉ quy định điều kiện chuyển nhượng mà không xác lập nội hàm quyền của bên nhận trong giai đoạn này, nên khi phát sinh xung đột, tòa án buộc phải vận dụng Điều 133 BLDS năm 2015 (quy tắc bảo vệ người thứ ba ngay tình nói chung, không phải quy phạm chuyên biệt), dẫn đến cách áp dụng khác nhau.

Từ khoảng trống nêu trên, bất cập biểu hiện trên ba khía cạnh: chưa có quy tắc xác định trật tự ưu tiên giữa quyền của ngân hàng nhận thế chấp và quyền của bên nhận chuyển nhượng trên cùng một bất động sản; chưa xác định hệ quả pháp lý của việc CĐT không giải chấp trước khi chuyển nhượng, khiến Điều 133 BLDS năm 2015 được áp dụng không nhất quán; và chưa quy định trách nhiệm thông tin của ngân hàng nhận thế chấp.

3.4. Bất cập về thiếu chế định chuyển nhượng quyền của bên nhận trong giai đoạn chờ

Tình huống bất cập thứ ba xuất hiện khi bên nhận chuyển nhượng đã ký hợp đồng và thanh toán đầy đủ nhưng chưa được cấp GCN, có nhu cầu chuyển nhượng tiếp cho người khác. Nhu cầu này phổ biến tại các dự án BĐS lớn trong bối cảnh thời gian chờ cấp GCN có thể kéo dài nhiều năm.

Pháp luật hiện hành chưa có chế định riêng điều chỉnh loại giao dịch này, nên khi giải quyết tranh chấp, các tòa án buộc phải vận dụng những chế định lân cận; song mỗi chế định đều bộc lộ giới hạn nhất định. Điều 49 Luật KDBĐS năm 2023 chỉ điều chỉnh chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và công trình xây dựng, tức chuyển giao tư cách bên mua trong một quan hệ hợp đồng đang tồn tại với chủ đầu tư, mà không bao gồm việc chuyển giao chính quyền sử dụng đất mà bên nhận sơ cấp chưa được cấp giấy chứng nhận. Sự khác biệt về đối tượng này khiến không thể áp dụng tương tự pháp luật, đồng thời cho thấy ngay trong cùng một đạo luật, nhà làm luật đã thiết lập cơ chế chuyển nhượng hợp đồng cho dòng nhà ở và công trình xây dựng nhưng lại bỏ ngỏ dòng QSDĐ đã có HTKT.

Án lệ 55/2022/AL tuy thừa nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ dù vi phạm hình thức, nhưng chỉ nhằm khắc phục khiếm khuyết về công chứng, chứng thực và chỉ phát huy khi thửa đất đủ điều kiện chuyển nhượng. Vương mắc ở đây lại không nằm ở hình thức hợp đồng mà ở chỗ quyền của bên nhận sơ cấp chưa được xác lập và công khai, nên tinh thần án lệ không trực tiếp giải quyết được xung đột về trật tự ưu tiên và tư cách của bên nhận

huong-dan-ap-dung-phap-luat-ve-nguoi-thu-ba-ngay-tinh-theo-bo-luat-dan-su-nam-201515202.html, truy cập ngày 13/5/2026.

²⁴ Báo pháp luật, *Ngân hàng không 'ngay tình' khi nhận thế chấp nên mất quyền phát mãi tài sản*, <https://plo.vn/ngan-hang-khong-ngay-tinh-khi-nhan-the-chap-nen-mat-quyen-phat-mai-tai-san-post889725.html>, truy cập ngày 14/5/2026.

thứ cấp.

Việc vận dụng nguyên tắc bảo vệ bên thứ ba ngay tình theo Điều 133 BLDS năm 2015 cũng gặp khó khăn về tiêu chí xác định sự ngay tình: trong cấu trúc giao dịch này, bên nhận thứ cấp biết rõ bên nhận sơ cấp chưa được cấp GCN vì điều này được công khai khi giao kết, nên sự “ngay tình” chỉ có thể hiểu là sự không biết về các khiếm khuyết tiềm ẩn khác như tranh chấp giữa bên nhận sơ cấp với CĐT, nghĩa vụ tài chính chưa hoàn tất, hay khả năng giao dịch bị tuyên vô hiệu. Tiêu chí khách quan để xác định phạm vi “ngay tình” theo nghĩa này hiện chưa được pháp luật quy định cụ thể, dẫn đến áp dụng không nhất quán.

Ngoài ra, do không có hệ thống đăng ký công khai cho quyền của bên nhận sơ cấp trong giai đoạn chờ, bên nhận thứ cấp không có công cụ chính thức để xác minh tính hợp pháp của quyền được chuyển nhượng và không có căn cứ xác lập trật tự ưu tiên khi xung đột phát sinh.

Những giới hạn này phân bổ rủi ro không đều giữa các chủ thể. Bên nhận thứ cấp gánh rủi ro lớn nhất: nếu hợp đồng vô hiệu, họ chỉ được hoàn trả tiền và bồi thường theo mức độ lỗi chứ không nhận được thửa đất, lại không có thứ tự ưu tiên khi CĐT mất khả năng thanh toán. Bên nhận sơ cấp phải hoàn trả, bồi thường cho bên thứ cấp trong khi quyền của chính họ với CĐT cũng chưa được bảo đảm. Ở cấp độ hệ thống, các rủi ro này cộng hưởng thành tranh chấp dây chuyền, đặc biệt khi CĐT phá sản như đã phân tích ở Mục 3.2.

Về thực tiễn xét xử, do chưa có chế định riêng, các tòa án chủ yếu vận dụng điều kiện chuyển nhượng của pháp luật đất đai và chế định giao dịch dân sự vô hiệu. Khi thửa đất chưa đủ điều kiện vì chưa được cấp giấy chứng nhận, hợp đồng thường bị tuyên vô hiệu và các bên hoàn trả, bồi thường theo mức độ lỗi.²⁵ Ngược lại, tòa án chỉ công nhận hiệu lực hợp đồng khi đồng thời thỏa mãn hai điều kiện: bên nhận đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ và thửa đất đã đủ điều kiện chuyển nhượng²⁶. Như vậy, đối với giao dịch thực sự diễn ra trong giai đoạn chờ, các tòa án về cơ bản thống nhất theo hướng giai đoạn này chưa làm phát sinh quyền nên không cho phép chuyển nhượng; việc công nhận hiệu lực chỉ đặt ra khi thửa đất đã đủ điều kiện, tức đã vượt ra ngoài giai đoạn chờ. Vấn đề do đó không nằm ở sự thiếu nhất quán trong xét xử, mà ở chỗ chính hướng xử lý thống nhất này bỏ ngỏ nhu cầu chuyển nhượng có thật và dồn toàn bộ rủi ro cho bên nhận, điều này củng cố yêu cầu phải có chế định riêng cho chuyển nhượng quyền của bên nhận trong giai đoạn chờ.

4. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật

4.1. Luật hóa quyền chờ và xây dựng cơ chế đăng ký

4.1.1. Luật hóa khái niệm quyền chờ

Bài viết đề xuất bổ sung điều khoản về quyền chờ trong BLDS (sửa đổi tiếp theo) như

²⁵ Điều 131 BLDS năm 2015. Một số quan điểm còn viện dẫn Điều 408 BLDS năm 2015 về đối tượng không thể thực hiện được, song hướng này còn tranh luận vì tình trạng chưa đủ điều kiện thường có thể khắc phục. Xem thêm: Bản án sơ thẩm số 12/2024/DS-ST của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng một lô đất nền chưa được giao và chưa cấp giấy chứng nhận do vi phạm cả hình thức lẫn điều kiện chuyển nhượng (Điều 168 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, nay là Điều 45 Luật Đất đai năm 2024).

²⁶ Khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015 và Án lệ 55/2022/AL.

một loại quyền tài sản đặc biệt, song song với các quyền tài sản đã được liệt kê tại Điều 115; đồng thời bổ sung quy định cụ thể trong Luật Đất đai hoặc Luật KDBDS về điều kiện phát sinh, nội dung và chấm dứt quyền chờ trong giao dịch chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT. Cấu trúc luật khung kết hợp luật chuyên ngành này dựa trên hai lý do. Một là, quyền chờ về bản chất là quyền tài sản chung có thể phát sinh trong nhiều loại giao dịch, không riêng QSDĐ có HTKT, nên quy định trong BLDS bảo đảm nền tảng lý luận và khả năng mở rộng. Hai là, Luật Đất đai và Luật KDBDS điều chỉnh các điều kiện đặc thù trong từng loại giao dịch BDS, tránh đưa quá nhiều chi tiết kỹ thuật vào luật khung và phù hợp với truyền thống lập pháp Việt Nam. Cấu trúc hai cấp này còn xác định được thứ tự thực hiện. Quy định về điều kiện phát sinh, nội dung và chấm dứt quyền chờ trong Luật Đất đai hoặc Luật KDBDS có thể được bổ sung trước, vì hai đạo luật này đã có sẵn địa chỉ lập pháp là điều kiện chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và đăng ký biến động tại Điều 133 Luật Đất đai năm 2024, nên việc luật hóa quyền chờ ở cấp chuyên ngành là hoàn chỉnh một chế định đã có chỗ đứng chứ không phải tạo lập một chế định hoàn toàn mới. Điều khoản tại BLDS giữ vai trò nền tảng cho khả năng mở rộng sang các loại giao dịch khác nên được bổ sung tại lần sửa đổi tiếp theo.

Về bản chất khái niệm, bài viết giữ định nghĩa quyền chờ đã trình bày ở Mục 2.2.2, bổ sung điều kiện đăng ký: quyền chờ phát sinh khi giao dịch chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT đáp ứng đủ điều kiện luật định và được đăng ký, nhờ đó có hiệu lực đối kháng với bên thứ ba kể từ thời điểm đăng ký. Đây là nội dung cốt lõi cần được luật hóa và là cơ sở để xác định các quy định cụ thể dưới đây.

Cụ thể, điều khoản có thể được luật hóa thành năm câu phân như sau. (1) Định nghĩa: theo khái niệm quyền chờ đã nêu trên; (2) Điều kiện phát sinh: quyền chờ phát sinh khi hợp đồng chuyển nhượng được lập theo mẫu bắt buộc và được công chứng theo khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024, bên nhận đã thanh toán đủ giá trị hợp đồng và đối với giao dịch trong dự án BDS thì có thêm văn bản xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng của cơ quan có thẩm quyền theo Điều 31 hoặc Điều 35 Luật KDBDS năm 2023; (3) Nội dung quyền: bên có quyền chờ được yêu cầu bên chuyển nhượng và cơ quan có thẩm quyền hoàn tất thủ tục cấp GCN, được chuyển nhượng và thế chấp quyền chờ trong giới hạn mục đích sử dụng đất và quy hoạch, đồng thời có nghĩa vụ thanh toán chi phí HTKT dùng chung (nếu có); (4) Chuyển nhượng và thế chấp: việc chuyển nhượng hoặc thế chấp quyền chờ phải được công chứng và đăng ký mới có hiệu lực đối kháng với bên thứ ba; (5) Chấm dứt: quyền chờ chấm dứt khi chuyển hóa thành QSDĐ hoàn chỉnh tại thời điểm cấp GCN, khi giao dịch làm phát sinh quyền chờ bị tuyên vô hiệu, hoặc khi các bên thỏa thuận chấm dứt.

4.1.2. Xây dựng cơ chế đăng ký quyền chờ

Trên cơ sở so sánh các mô hình đã phân tích ở Mục 2.1.2 (Vormerkung của Đức tạo hiệu lực mạnh và minh bạch, ghi chú trước của Trung Quốc linh hoạt và tích hợp tốt với hệ thống đăng ký tập trung do Nhà nước quản lý), bài viết đề xuất một mô hình lai cho Việt Nam

dựa trên ba thành tố: Thứ nhất, hiệu lực đối kháng với bên thứ ba từ thời điểm đăng ký, kế thừa từ Vormerkung của Đức. Thứ hai, đăng ký tập trung tại một cơ quan đăng ký BĐS Nhà nước, kế thừa từ ghi chú trước Trung Quốc. Thứ ba, cơ chế tự động chuyển hóa thành đăng ký chính thức khi GCN được cấp, là điểm điều chỉnh phù hợp với hệ thống đăng ký biến động đất đai theo Luật Đất đai năm 2024.

Về cơ chế thực hiện, bài viết đề xuất giao thẩm quyền đăng ký quyền chờ cho Văn phòng đăng ký đất đai, dựa trên chức năng đăng ký, cấp Giấy chứng nhận và quản lý hệ thống thông tin đất đai đã có của cơ quan này theo Điều 13 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP²⁷. Phương án này có ba ưu điểm: tận dụng được hệ thống tổ chức đã có mà không cần thiết lập cơ quan mới; bảo đảm tính tích hợp giữa đăng ký quyền chờ và đăng ký biến động đất đai, theo đó khi GCN được cấp, đăng ký quyền chờ tự động chuyển hóa thành đăng ký QSDĐ chính thức; và kết nối được với Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo Điều 165 và Điều 166 Luật Đất đai năm 2024, bảo đảm tính minh bạch và khả năng tra cứu công khai.

Hồ sơ đăng ký có thể bao gồm ba tài liệu cốt lõi: hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng; chứng từ xác nhận đã thanh toán đầy đủ giá trị hợp đồng; và văn bản xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật hiện hành²⁸. Khi GCN được cấp, đăng ký quyền chờ tự động chuyển thành đăng ký QSDĐ chính thức, bảo đảm tính liên tục pháp lý mà không cần thủ tục mới. Cơ chế đăng ký này gắn với điều kiện về hạ tầng dữ liệu. Hiệu lực đối kháng với bên thứ ba chỉ có ý nghĩa khi thông tin đăng ký tra cứu được công khai tại thời điểm giao kết, nên đăng ký quyền chờ phải được thực hiện trong hệ thống thông tin đất đai và kết nối với Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo Điều 165 Luật Đất đai năm 2024. Ở địa phương chưa hoàn thành số hóa dữ liệu đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai vẫn tiếp nhận và ghi nhận quyền chờ trên hồ sơ địa chính dạng giấy theo chức năng tại Điều 13 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, kèm nghĩa vụ cung cấp thông tin khi có yêu cầu, nhờ đó hiệu lực của quyền chờ không phụ thuộc vào tiến độ số hóa của từng địa phương.

4.2. Cơ chế giải quyết chuyên biệt từng bất cập

4.2.1. Cơ chế ưu tiên đặc biệt trong phá sản

Bài viết đề xuất bổ sung Luật Phục hồi, phá sản năm 2025 theo bốn hướng. Thứ nhất, công nhận quyền chờ đã đăng ký là quyền có ưu tiên đặc biệt trong khối tài sản phá sản, tương tự cách pháp luật Đức đối xử với Anwartschaftsrecht có Vormerkung. Thứ hai, trên cơ sở đó tách tài sản tương ứng khỏi khối tài sản phá sản, chuyển địa vị bên nhận từ chủ nợ thông thường thành chủ thể có quyền tài sản đối vật. Thứ ba, người nắm giữ quyền chờ được yêu cầu hoàn tất thủ tục cấp GCN thay vì chỉ đòi lại tiền. Thứ tư, cho phép quản tài viên đại

²⁷Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024, Điều 13.

²⁸Khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024; khoản 7 Điều 31 Luật KDBĐS năm 2023; Phụ lục VII Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

diện CĐT phá sản hoàn tất các nghĩa vụ còn lại để cấp GCN cho bên nhận.

4.2.2. Cơ chế xử lý xung đột với bên nhận thế chấp dự án

Hướng giải quyết phải bao gồm ba cấu phần. Cấu phần thứ nhất là cơ chế ngăn ngừa xung đột ngay từ giai đoạn giao kết, theo đó cần bổ sung Điều 31 Luật KDBĐS năm 2023 theo hướng tương tự điểm e khoản 1 Điều 40 cùng luật, yêu cầu CĐT giải chấp phần QSDĐ đã có HTKT trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho cá nhân, hoặc cho phép giải chấp theo phần, cách mà khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023 đã áp dụng khi cho phép giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở. Đây là sự khép kín cần thiết, vì pháp luật đã đặt yêu cầu giải chấp đối với chuyển nhượng dự án và bán nhà ở hình thành trong tương lai, nhưng lại bỏ ngỏ đối với chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT vốn có cấu trúc rủi ro tương đương.

Cấu phần thứ hai là quy tắc xử lý khi xung đột đã phát sinh, áp dụng nguyên tắc đăng ký trước được ưu tiên tại Điều 297, 298, 308 BLDS năm 2015. So sánh thời điểm đăng ký thế chấp dự án và thời điểm đăng ký quyền chờ để xác định trật tự ưu tiên: nếu đăng ký quyền chờ sớm hơn, quyền của bên nhận chuyển nhượng được ưu tiên; ngược lại thì ngân hàng được ưu tiên. Đi kèm là cơ chế bảo vệ bên ngay tình, theo đó bên nhận chuyển nhượng chứng minh sự ngay tình bằng việc tra cứu hệ thống đăng ký tại thời điểm giao kết.

Cấu phần thứ ba là trách nhiệm thông tin của ngân hàng nhận thế chấp dự án (bảo đảm đăng ký thế chấp đầy đủ và thông báo cho cơ quan đăng ký khi dự án được sử dụng để chuyển nhượng cho cá nhân) và làm rõ hệ quả pháp lý của việc CĐT không giải chấp trước khi chuyển nhượng theo hướng coi đây là vi phạm quy định bắt buộc, nhưng không tự động làm vô hiệu hợp đồng đối với bên nhận chuyển nhượng ngay tình.

4.2.3. Cơ chế bảo vệ trong chuyển nhượng thứ cấp

Khuôn điều kiện cho chuyển nhượng hợp đồng KDBĐS đã có tại Điều 50 Luật KDBĐS năm 2023, nên bài viết đề xuất công nhận khả năng chuyển nhượng quyền chờ theo khuôn đó với ba điều kiện: (i) hợp đồng chuyển nhượng quyền chờ phải được công chứng; (ii) bên nhận thứ cấp phải thanh toán đầy đủ giá trị hợp đồng cho bên nhận sơ cấp; và (iii) phải đăng ký biến động trong hệ thống đăng ký quyền chờ.

Đi kèm là ba cơ chế bảo vệ: Thứ nhất, áp dụng nguyên tắc bảo vệ bên nhận thứ cấp ngay tình với tiêu chí rõ ràng: được bảo vệ nếu đã tra cứu hệ thống đăng ký quyền chờ và không biết, cũng không có lý do để biết, về các khiếm khuyết tiềm ẩn của giao dịch (tranh chấp với CĐT, nghĩa vụ tài chính chưa hoàn tất, vi phạm Điều 31 Luật KDBĐS năm 2023, hay khả năng hợp đồng gốc vô hiệu như đã nêu ở Mục 3.4). Thứ hai, quy định trách nhiệm thông tin của bên nhận sơ cấp (với tư cách bên chuyển nhượng) phải thông báo đầy đủ về tình trạng pháp lý của quyền chờ; vi phạm nghĩa vụ này là căn cứ để bên nhận thứ cấp hủy hợp đồng và yêu cầu bồi thường theo Điều 387 BLDS năm 2015. Thứ ba, xây dựng cơ chế tra cứu công khai trực tuyến trong hệ thống đăng ký quyền chờ, kết nối với Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất

đại theo Điều 165 Luật Đất đai năm 2024, làm điều kiện để nguyên tắc ngay tình vận hành.

Trong tình huống chuyển nhượng thứ cấp đã được đăng ký, khi CĐT phá sản, bên nhận thứ cấp được kế thừa quyền ưu tiên đặc biệt của bên nhận sơ cấp theo cơ chế tại Mục 4.2.1, dựa trên nguyên tắc quyền chờ là một quyền tài sản có khả năng chuyển nhượng độc lập và có hiệu lực đối kháng với bên thứ ba từ thời điểm đăng ký.

5. Kết luận

Quyền của bên nhận trong giai đoạn chờ chỉ được bảo vệ đầy đủ khi được xác lập thành một quyền tài sản có đăng ký, vì hiệu lực đối kháng với bên thứ ba gắn với đăng ký mà pháp luật hiện hành chưa mở cửa đăng ký nào trước thời điểm cấp GCN. Bài viết kiến tạo khái niệm quyền chờ đáp ứng yêu cầu đó trên nền tảng học thuyết Anwartschaftsrecht và pháp luật so sánh. Đối chiếu với thực trạng, bài viết chỉ ra ba bất cập trong việc bảo vệ bên nhận chuyển nhượng QSDĐ có HTKT ở giai đoạn chờ cấp GCN và đề xuất ba nhóm giải pháp: luật hóa quyền chờ, xây dựng cơ chế đăng ký phù hợp và bổ sung các quy tắc chuyên biệt giải quyết từng bất cập.

Chế định quyền chờ bảo vệ nhóm chủ thể đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính nhưng đang ở vị thế pháp lý yếu nhất, qua đó loại bỏ nguồn tranh chấp phát sinh từ việc áp dụng Điều 133 BLDS năm 2015 không nhất quán. Trong phạm vi giao dịch QSDĐ đã có HTKT, chế định quyền chờ khắc phục đúng khoảng trống đặc thù mà các giao dịch QSDĐ thông thường không gặp phải; đồng thời, nhờ tính phổ quát, khái niệm này còn có thể mở rộng cho các loại giao dịch khác trong giai đoạn chờ hoàn tất chuyển dịch quyền tài sản.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức, được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022.
2. Baur, Jürgen F. & Stürner, Rolf (2009), *Sachenrecht*, 18. Auflage, C.H. Beck, München.
3. BGHZ 10, 69, Quyết định ngày 21/5/1953 của Tòa án Tối cao Liên bang Đức.
4. Bộ luật Dân sự nước Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa năm 2020, có hiệu lực ngày 01/01/2021.
5. Bridge, Stuart, Cooke, Elizabeth & Dixon, Martin (2019), *Megarry & Wade: The Law of Real Property*, 9th edition, Sweet & Maxwell, London.
6. Bürgerliches Gesetzbuch [Bộ luật Dân sự Đức], 1900 (đã sửa đổi, bổ sung).
7. Codice Civile Italiano [Bộ luật Dân sự Ý], 1942 (đã sửa đổi, bổ sung).
8. Đỗ Văn Đại, Thân Văn Tài, *Điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất*, Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử, truy cập tại <https://tapchitoaan.vn/diem-moi-cua-luat-dat-dai-nam-2024-ve-hop-dong-chuyen-quyen-su-dung-dat12643.html>, truy cập ngày 17/6/2026.
9. Insolvenzordnung [Luật Phá sản Đức], 1994 (đã sửa đổi, bổ sung).

10. Lê Hùng Vương (2024), *Bất cập về thể chấp nhà ở hình thành trong tương lai: Một số kiến nghị hoàn thiện*, Tạp chí Khoa học xã hội Việt Nam, số 3 (195), tr.90-98.
11. Luật Vật quyền nước Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa năm 2007.
12. Lysaght v Edwards (1876) LR 2 Ch D 499.
13. Nguyễn Đăng Hải Linh, *Hoàn thiện cơ chế hướng dẫn áp dụng pháp luật về người thứ ba ngay tình theo Bộ luật Dân sự năm 2015*, Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử, <https://tapchitoaan.vn/hoan-thien-co-che-huong-dan-ap-dung-phap-luat-ve-nguoi-thu-ba-ngay-tinh-theo-bo-luat-dan-su-nam-201515202.html>.
14. Real Property Registration Act (Fudōsan Tōkihō) [Luật Đăng ký bất động sản Nhật Bản], Luật số 123 năm 2004.
15. Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267 [Luật Phá sản Ý] (đã sửa đổi, bổ sung).
16. Trần Hoàng Tú (2024), *Hợp đồng thế chấp tài sản tại tổ chức tín dụng bị vô hiệu - Thực trạng và Giải pháp*, Luận văn Thạc sĩ Luật Kinh tế, Trường Đại học Cần Thơ.