

HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MẪU NHẪM BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI MUA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

■ Luật sư, TS. ĐẶNG THỊ THU HUYỀN & ThS. TRẦN MINH CHƯƠNG*

Tóm tắt: Bài viết phân tích và làm rõ các quy định của pháp luật điều chỉnh hợp đồng mẫu trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai với tư cách là công cụ pháp lý nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua, hướng đến việc hài hòa quyền lợi của các bên trong giao dịch, từ đó, đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và minh bạch thị trường bất động sản.

Từ khóa: Hợp đồng kinh doanh bất động sản; hợp đồng mẫu; hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai; nhà ở hình thành trong tương lai.

Nhận bài: 10/8/2024

Hoàn thành biên tập: 28/8/2024

Duyệt đăng: 04/9/2024

Abstract: The article analyzes and clarifies the provisions of the law governing model contracts in future housing transactions as a legal tool to protect the rights of buyers, aiming to harmonize the interests of the parties in the transaction, thereby proposing solutions to improve the law and make the real estate market transparent.

Keywords: Real estate business contract; model contract; future housing purchase and sale contract; future housing.

Article received: 10/8/2024

Editing completed: 28/8/2024

Approved for publication: 04/9/2024

1. Đặt vấn đề

Kinh doanh bất động sản (KDBĐS) là hoạt động có ảnh hưởng sâu, rộng đến nền kinh tế - xã hội. Xét về bản chất, hoạt động này được thực hiện dưới hình thức pháp lý là hợp đồng dân sự. Hơn nữa, dưới góc độ pháp lý và thực tiễn, hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (NOHTTTL) là cơ sở pháp lý làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch mua bán NOHTTTL. Đồng thời, đây là căn cứ để các cơ quan tài phán (Tòa án, trọng tài) tiến hành giải quyết tranh chấp.

Thực tế hiện nay, hợp đồng mua bán NOHTTTL đa số là hợp đồng mẫu (HĐM) do bên bán soạn sẵn với đội ngũ chuyên gia pháp lý thực hiện. Trong đó, phần lớn các nội dung này thường được soạn

thảo theo hướng có lợi cho bên bán và gây bất lợi cho người mua, đặc biệt là khi xảy ra tranh chấp¹. Với ý nghĩa đó, việc điều chỉnh bằng pháp luật đối với mua bán NOHTTTL là vấn đề thực sự cần thiết nhằm bảo vệ bên mua mua bán NOHTTTL - với tư cách là người tiêu dùng cũng đồng thời là bên yếu thế trong quan hệ hợp đồng, qua đó cân bằng, hài hòa quyền lợi giữa các bên và hạn chế, ngăn ngừa các tranh chấp.

Quy định về HĐM trong giao dịch mua bán NOHTTTL nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua NOHTTTL chính thức được ghi nhận tại Bộ luật Dân sự năm 2015 và các luật chuyên ngành khác như: Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (trước đó là Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014),

Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023 (trước đó là Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2010). Điểm đặc biệt, pháp luật hiện hành có quy định khá chi tiết, cụ thể và rõ về HĐM trong KDBĐS so với những giai đoạn trước đó. Đơn cử, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã dành ra Chương VI (từ Điều 44 đến Điều 52) để quy định về hợp đồng KDBĐS. Trong đó, có những quy định mang tính mới về nội dung như khái niệm hợp đồng KDBĐS, việc sử dụng hợp đồng KDBĐS.

Như vậy, đến thời điểm hiện tại, khung pháp lý điều chỉnh HĐM trong giao dịch mua bán NOHTTTL nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua NOHTTTL được quy định ở nhiều văn bản pháp lý khác nhau, ngày càng hoàn thiện hơn, theo hướng hài hòa, cân bằng quyền lợi của các bên, hạn chế các rủi ro pháp lý hơn cho người mua. Trong bối cảnh hiện nay khi thị trường bất động sản ngày càng trở nên trầm lắng, ảm đạm thì sự xuất hiện của quy định về HĐM trong giao dịch mua bán NOHTTTL trở thành điểm sáng nổi bật, có ý nghĩa rất lớn. Quy định này một mặt góp phần bảo vệ người mua NOHTTTL, đồng thời, củng cố niềm tin của khách hàng đối với các doanh nghiệp KDBĐS và thị trường bất động sản.

2. Khung pháp lý điều chỉnh hợp đồng mẫu trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

2.1. Khái niệm hợp đồng mẫu trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Hợp đồng KDBĐS được hiểu là “sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản có đủ điều kiện theo quy định của Luật này với tổ chức, cá nhân khác để: mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; chuyển

nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản”².

Về cơ bản, hợp đồng mua bán NOHTTTL là một dạng của hợp đồng KDBĐS nhằm phân biệt với hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản. Song, phải đến khi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 được ban hành thì khái niệm hợp đồng KDBĐS mới được làm rõ về nội hàm. Tương ứng với mỗi hình thức kinh doanh, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có sự phân biệt rõ ràng giữa hai hình thức kinh doanh hàng hóa bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản.

Hiện nay, hiểu thế nào là HĐM vẫn còn nhiều quan điểm tranh cãi, chưa thống nhất giữa Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Quan điểm thứ nhất cho rằng, “HĐM là hợp đồng gồm những điều khoản do một bên đưa ra theo mẫu để bên kia trả lời trong một thời gian hợp lý; nếu bên được đề nghị trả lời chấp nhận thì được coi như chấp nhận toàn bộ nội dung hợp đồng theo mẫu mà bên đề nghị đã đưa ra”³. Ngược lại, quan điểm thứ hai cho rằng, HĐM là hợp đồng được xây dựng dựa trên cơ sở khung pháp lý về các điều khoản mẫu do Nhà nước ban hành, còn nội dung cụ thể trong từng điều khoản do bên bán soạn thảo sẵn và đưa ra để bên mua ký kết⁴.

Theo quan điểm của nhóm nghiên cứu, khái niệm HĐM nên được hiểu theo nghĩa rộng. HĐM trong mua bán NOHTTTL được hiểu là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (bên bán nhà ở) và khách hàng (bên mua nhà ở) về việc bán NOHTTTL nhằm mục đích sinh lợi. Trong đó, HĐM sẽ do bên bán soạn thảo các điều khoản chi tiết và đưa ra áp dụng với bên mua. Tuy nhiên, cơ sở để bên bán xây dựng và soạn thảo các điều khoản này là các điều khoản mẫu do Nhà nước ban hành.

2.2. Việc sử dụng hợp đồng mẫu trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Về lý luận, việc sử dụng loại hợp đồng nào phụ thuộc vào sự thỏa thuận giữa các bên, nhằm hướng đến việc tôn trọng, đề cao sự thỏa thuận giữa các bên⁵. Chính vì vậy, để bảo vệ quyền lợi bên mua trước khả năng bị “cài cắm” bởi những nội dung được soạn sẵn theo ý chí của bên bán, pháp luật KDBĐS có các quy định nhằm bảo vệ cho người tiêu dùng trong trường hợp này. Cụ thể, theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành, việc sử dụng HĐM chỉ mang tính chất tham khảo trong quá trình giao kết hợp đồng miễn hợp đồng có đầy đủ các nội dung chính được quy định và không được trái với quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, đến Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản (Nghị định số 02/2022/NĐ-CP) lại có nội dung quy định việc sử dụng HĐM giữa các bên mang tính chất bắt buộc mà không còn tham khảo như trước đây. Cụ thể, “việc bán bất động sản phải lập thành hợp đồng theo mẫu quy định dưới đây: Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ chung cư quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này”.

Tinh thần này cũng được quy định và lặp lại trong Luật Bảo vệ người tiêu dùng năm 2023: “Hình thức hợp đồng giao kết với người tiêu dùng, hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan”. Kế thừa nội dung trên, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã chính thức luật hóa quy định tại Điều 6 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP. Theo đó, “chủ đầu

tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản sử dụng HĐM quy định tại Điều 44 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023”. Do đó, việc bắt buộc chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp KDBĐS sử dụng HĐM là cần thiết nhằm hạn chế rủi ro theo hướng bất lợi cho người mua, nâng cao vị thế bình đẳng giữa các bên trong hợp đồng mua bán nhà ở, giảm thiểu các tranh chấp xảy ra trên thực tế.

2.3 Hình thức của hợp đồng mẫu trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Về nguyên tắc, Nhà nước đã ban hành và chuẩn hóa các loại HĐM làm cơ sở cho việc giao kết mua bán NOHTTTL giữa các bên.

Hiện nay, quy định về khái niệm hợp đồng KDBĐS, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (Điều 44) cho thấy, hợp đồng mua bán NOHTTTL bắt buộc phải được lập thành văn bản. Thêm vào đó, thông qua quy định tại khoản 2 Điều 45 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 cho thấy, chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp bất động sản phải sử dụng HĐM quy định tại Điều 44 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và công khai các hợp đồng này trước khi áp dụng chúng theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 về công khai thông tin HĐM. Cách quy định này của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 phù hợp với các văn bản luật liên quan như Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023. Cụ thể, theo quy định tại khoản 1 Điều 405 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “hợp đồng theo mẫu phải được công khai để bên được đề nghị biết hoặc phải biết về những nội dung của hợp đồng”. Bên cạnh đó, khoản 1 Điều 28 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023 (về kiểm soát

hợp đồng theo mẫu và giao dịch chung) cũng có quy định: “Tổ chức, cá nhân kinh doanh sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ có số lượng lớn người tiêu dùng mua, sử dụng thường xuyên, liên tục, có tác động trực tiếp, lâu dài đến người tiêu dùng phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung với cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng trước khi sử dụng để giao kết với người tiêu dùng”.

Sở dĩ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có quy định bắt buộc giao dịch mua bán NOHTTTL phải lập bằng văn bản và phải đăng ký, công khai hợp đồng theo mẫu là vì những hình thức này cho phép bảo vệ tốt hơn quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch, đặc biệt là bên mua, hạn chế và ngăn ngừa các tranh chấp xảy ra, tạo chứng cứ thuận lợi cho việc giải quyết các tranh chấp (nếu có). Mặt khác, cũng cần lưu ý, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 không bắt buộc các bên phải tiến hành công chứng, chứng thực hợp đồng mua bán NOHTTTL tại tổ chức hành nghề công chứng mà chỉ dừng lại ở việc quy định bắt buộc các bên giao kết bằng HĐM bằng văn bản. Vì thế, việc công chứng hợp đồng mua bán NOHTTTL phụ thuộc vào sự thỏa thuận giữa các bên.

2.4. Nội dung của hợp đồng mẫu trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định nội dung chính của hợp đồng trong KDBĐS bao gồm: Tên, địa chỉ của các bên; các thông tin về bất động sản; giá bán; phương thức và thời hạn thanh toán; bảo lãnh của ngân hàng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với trường hợp bán NOHTTTL; thời hạn giao nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo; bảo hành; quyền và nghĩa vụ của

các bên; trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; phạt vi phạm; các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý; phương thức giải quyết tranh chấp; thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

So sánh các nội dung của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 có thể thấy, một số nội dung của hợp đồng mua bán NOHTTTL có nhiều điểm mới như: Các thông tin về thanh toán, bàn giao bất động sản và hồ sơ. Những sự thay đổi này thể hiện sự điều chỉnh phù hợp của pháp luật đối với giao dịch mua bán NOHTTTL. Tuy nhiên, yếu tố tự do thỏa thuận trong hợp đồng mua bán NOHTTTL không mang tính tuyệt đối mà bị hạn chế bởi ý chí của Nhà nước thông qua các quy định cụ thể như sau:

Một là, điều khoản thanh toán trong mua bán NOHTTTL là một trong những điểm mới đột phá của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Trước tiên, về tiến độ thanh toán, Luật mới đã bổ sung nội dung về đặt cọc đang gặp nhiều sai phạm trong thời gian qua. Theo đó, chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc tối đa 5% giá trị hợp đồng. Ngoài ra, Luật Kinh doanh bất động sản có sự thay đổi theo hướng giảm tỷ lệ thanh toán ở lần thanh toán đầu tiên, thu không quá 30% giá trị hợp đồng (gồm cả tiền đặt cọc), những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở (nếu là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì chỉ được thu không quá 50% giá trị hợp đồng), không quá 95% giá trị hợp đồng khi bên mua chưa được cấp giấy chứng nhận. Quy định này về cơ bản kế thừa tinh thần của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 nhưng có sự bổ sung, điều chỉnh theo hướng không chế tỷ lệ tiền đặt cọc, tỷ lệ tiền thanh toán của chủ đầu tư, tránh tình trạng chiếm dụng vốn hoặc lừa

đảo chiếm đoạt tài sản của chủ đầu tư, qua đó giúp bảo vệ quyền lợi bên mua.

Hai là, điều khoản về bàn giao NOHTTTL. Theo đó, việc bàn giao nhà ở phải được lập thành biên bản kèm theo các giấy tờ pháp lý liên quan đến mua nhà (Điều 25 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở). Quy định về bàn giao NOHTTTL của bên bán là một trong những điểm mới tiến bộ của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, nhằm nâng cao trách nhiệm của bên bán, bảo vệ quyền lợi của người mua trước những vi phạm từ bên bán. Trên thực tế, đây là điều khoản rất dễ bị vi phạm do bên bán không thực hiện hoặc chậm thực hiện việc bàn giao nhà ở dẫn đến phát sinh tranh chấp giữa các bên. Thậm chí, trong nhiều hợp đồng mua bán NOHTTTL bên bán sử dụng các cụm từ “dự kiến thời gian bàn giao nhà” với mục đích giải phóng cho chính mình thoát khỏi nghĩa vụ bàn giao nhà trong trường hợp bên bán là bên vi phạm nghĩa vụ này.

2.5. Hiệu lực pháp lý của hợp đồng mẫu trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Hiệu lực của HĐM trong giao dịch mua bán NOHTTTL là một trong những vấn đề quan trọng nhất, mang tính bản chất của hợp đồng. Vì suy cho cùng, các bên thiết lập hợp đồng không ngoài mục đích ràng buộc quyền và nghĩa vụ đối với nhau⁶, nghĩa là hợp đồng giao kết phải phát sinh hiệu lực pháp lý. Hiện nay, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 không có quy định về hiệu lực pháp lý của các HĐM trong KDBĐS nói chung và HĐM trong giao dịch mua bán NOHTTTL nói riêng. Chính vì vậy, việc xác định hiệu lực pháp lý của HĐM trong giao dịch mua bán NOHTTTL sẽ căn cứ vào các quy định chung của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, các điều kiện phát sinh hiệu lực pháp lý của hợp đồng mua bán NOHTTTL bao gồm: (i) Bên bán và bên mua NOHTTTL phải có năng lực chủ thể giao kết hợp đồng mua bán NOHTTTL; (ii) Việc giao kết HĐM dựa trên sự tự nguyện, thiện chí; (iii) Nội dung của HĐM không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội; (iv) Hình thức HĐM phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngoài ra, trước khi giao kết HĐM, bên bán phải công khai thông tin này để bên mua biết⁷ theo quy định tại Điều 45 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định về thủ tục đăng ký, sử dụng HĐM trước khi áp dụng. Trong đó: (i) Thời điểm công khai thông tin: Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trước khi ký kết hợp đồng bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản có trách nhiệm phải công khai đầy đủ các thông tin theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản; (ii) Phương thức, hình thức công khai thông tin: 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 của pháp luật về kinh doanh bất động sản và trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp⁸.

Đồng thời, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 còn khẳng định trách nhiệm của chủ đầu tư thông qua yêu cầu về đăng ký HĐM với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền và công khai theo đúng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023 và được cụ thể hóa trực tiếp tại Quyết định số 07/2024/QĐ-TTg ngày 20/6/2024 của Thủ tướng Chính phủ ban hành danh mục sản phẩm hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung (sau

đây gọi tắt là Quyết định số 07/2024/QĐ-TTg). Cụ thể, tại Quyết định số 07/2024/QĐ-TTg quy định về 08 loại sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký HĐM, trong đó có mua bán nhà chung cư (bao gồm nhà ở chung cư có sẵn và nhà ở chung cư hình thành trong tương lai). Như vậy, thông qua các quy định trên, có thể thấy rằng hợp đồng mua bán nhà ở chung cư được pháp luật kiểm soát chặt chẽ vì đây là những hàng hóa có giá trị lớn, dễ phát sinh tranh chấp giữa các bên, ảnh hưởng lớn đến kinh tế - xã hội và quyền lợi của người tiêu dùng nên cần có cơ chế kiểm soát đặc thù. Đây được xem là nội dung thể hiện tinh thần bảo vệ người mua NOHTTTL và là điều kiện bắt buộc làm phát sinh hiệu lực pháp lý của hợp đồng mua bán NOHTTTL.

2.6. Chế tài xử lý đối với các vi phạm liên quan đến hợp đồng mẫu trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Trong thực tế, hành vi vi phạm các quy định liên quan đến hợp đồng mua bán NOHTTTL được thể hiện dưới các hình thức chủ yếu như sau: Không giao kết hợp đồng KDBĐS bằng văn bản hoặc nội dung của hợp đồng không có đầy đủ các nội dung chính do pháp luật quy định hoặc giao kết hợp đồng theo mẫu nhưng không tuân thủ các quy định về giao kết hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung.

Hiện nay, chế tài xử lý đối với những hành vi này được quy định tại Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực xây dựng. Mặc dù, pháp luật đã có chế tài xử lý vi phạm hành chính rõ ràng đối với từng hành vi vi phạm nhưng những chế tài này chưa thực sự hiệu quả, chưa đủ sức răn đe các vi phạm của chủ đầu tư vì mức xử phạt còn quá thấp. Trong đó, mức xử phạt cao nhất đối với hành

vi vi phạm các quy định về HĐM trong mua bán NOHTTTL chỉ bị xử phạt đến 600 triệu đồng. Điều này có thể dẫn đến việc bên bán bất chấp, sẵn sàng vi phạm, qua đó vô hiệu hóa các quy định về việc sử dụng HĐM, gây thiệt hại cho người mua.

3. Một số kiến nghị và đề xuất hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mẫu trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Thứ nhất, Chính phủ cần khẩn trương, sớm ban hành văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành đối với các HĐM trong KDBĐS. Việc sớm ban hành văn bản hướng dẫn thi hành sẽ tạo cơ sở pháp lý giúp các bên áp dụng đúng pháp luật trong hoạt động mua bán NOHTTTL. Có như vậy, mới tạo ra công cụ pháp lý kịp thời bảo vệ quyền lợi của người mua, trong bối cảnh người mua thiếu các thông tin hay trình độ hiểu biết pháp luật còn hạn chế.

Thứ hai, tăng cường các biện pháp quản lý hành chính nhà nước đối với các doanh nghiệp KDBĐS về các điều kiện giao dịch và hàng hóa bất động sản đưa vào giao dịch⁹. Đơn cử, theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, có thể kể đến việc kiểm soát doanh nghiệp KDBĐS trong việc công khai HĐM trước khi các bên giao kết mua bán NOHTTTL là một trong các điều kiện làm phát sinh hiệu lực pháp lý của các hợp đồng trong KDBĐS. Tuy nhiên, quy định này trên thực tế rất dễ bị vi phạm bởi bên bán, nếu pháp luật thiếu cơ chế kiểm soát chặt chẽ. Vì vậy, theo nhóm nghiên cứu, ngoài việc bên bán có nghĩa vụ công khai các HĐM, theo quy định cần có biên bản thỏa thuận giữa bên bán (chủ đầu tư) và bên mua về việc bên bán đã thực hiện nghĩa vụ công khai thông tin trước khách hàng. Nếu quy định này được thực hiện triệt để như trên thì quyền lợi của người mua sẽ hoàn toàn được bảo đảm, từ đó có thể giúp bên mua có

đầy đủ các thông tin và cân nhắc, quyết định việc giao kết hợp đồng.

Thứ ba, tăng mức xử phạt vi phạm hành chính đối với các hành vi vi phạm các quy định về HĐM lên nhiều lần (5 - 10 lần) đối với các vi phạm của bên bán trong trường hợp bên bán không thực hiện đúng các quy định có liên quan đến HĐM. Trong đó, mức xử phạt vi phạm hành chính cần dựa trên hậu quả do hành vi vi phạm gây ra. Đồng thời, các chế tài xử lý vi phạm cần thể hiện tính răn đe nghiêm khắc đối với các vi phạm của bên bán, có tác dụng hạn chế, ngăn ngừa các hành vi vi phạm hành chính từ phía bên bán.

Thứ tư, ban hành án lệ hướng dẫn giải quyết các tranh chấp trong giao dịch hợp đồng mua bán NOHTTTL. Thực tế, các tranh chấp phát sinh trong hoạt động mua bán NOHTTTL ngày càng trở nên phổ biến, với tính chất phức tạp, ảnh hưởng lớn đến trật tự xã hội. Trong khi đó, số lượng các án lệ nói chung và án lệ trong giải quyết các tranh chấp trong giao dịch mua bán NOHTTTL còn chưa nhiều.

Trong thời gian tới, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cần nghiên cứu và tiến tới ban hành các án lệ làm cơ sở cho việc giải quyết các tranh chấp trong giao dịch mua bán NOHTTTL. Từ đó, thống nhất về đường lối xét xử nhằm bảo vệ tốt hơn quyền lợi của các bên trong giao dịch mua bán NOHTTTL, nhất là bên mua.

4. Kết luận

Cùng với sự ra đời của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, HĐM trong mua bán NOHTTTL đã trở thành công cụ pháp lý hữu hiệu trong việc bảo vệ quyền lợi của người mua mua bán NOHTTTL. Hợp đồng mua bán NOHTTTL đã kiến tạo khung pháp lý cơ bản, cần thiết để bảo vệ người mua NOHTTTL bằng việc đưa ra các tiêu chuẩn tối thiểu buộc bên bán phải tuân thủ. Những tiêu chuẩn này có tác dụng hạn chế, ngăn ngừa những vi phạm từ phía bên bán, giảm thiểu xung đột lợi ích giữa các bên. Tuy nhiên, khung pháp lý này vẫn chưa hoàn thiện nên cần sớm được sửa đổi, bổ sung nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua NOHTTTL □

1. Ninh Thị Hiền, Ngô Gia Hoàng (2021), *Bàn về hình thức và nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, truy cập link: <https://lsvn.vn/ban-ve-hinh-thuc-va-noi-dung-cua-hop-dong-mua-ban-can-ho-chung-cu1614569297.html>, ngày 01/8/2021.

2. Khoản 8, khoản 9 Điều 4 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

3. Khoản 1 Điều 405 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Khoản 1 Điều 44 và khoản 1 Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

5. Điều 389 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Lê Minh Hùng (2015), *Hình thức của hợp đồng*, Sách chuyên khảo, Nxb. Hồng Đức, tr. 27.

7. Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

8. Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

9. Nguyễn Thị Hồng Nhung, *Một số vấn đề pháp lý về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai*, Tạp chí điện tử Luật sư Việt Nam, truy cập link: <https://lsvn.vn/mot-so-van-de-phap-ly-ve-mua-ban-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai1657031860.html>, ngày 29/7/2022.