

THỰC TIỄN THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ MUA BÁN NHÀ Ở CHUNG CƯ HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI: NHẬN DIỆN RỦI RO VÀ GIẢI PHÁP BẢO VỆ NGƯỜI MUA

NGUYỄN ĐOÀN MINH
Văn phòng luật sư Tâm Nguyên Luật

Nhận bài ngày 21/12/2026. Sửa chữa xong 05/02/2026. Duyệt đăng 25/02/2026.

Abstract

The sale of off-plan apartment housing has become a common transaction model in Vietnam's real estate market, allowing developers to mobilize capital before project completion while simultaneously exposing homebuyers to significant legal risks. In the context of the Housing Law of 2023 and the Real Estate Business Law of 2023 taking effect, this article examines the practical implementation of legal regulations governing the sale and purchase of apartments formed in the future. The study identifies key legal and practical issues arising during the implementation process, particularly those related to project eligibility conditions, contractual arrangements, information asymmetry between developers and buyers, as well as mechanisms for payment flows and fund management. Based on this analysis, the article proposes several legal and policy recommendations aimed at enhancing the protection of homebuyers and improving the effectiveness of regulatory enforcement in Vietnam's real estate market.

Keywords: Apartments, homebuyer protection, off-plan housing sales, real estate law.

1. Đặt vấn đề

Mua bán nhà ở chung cư hình thành trong tương lai là hình thức giao dịch phổ biến trên thị trường bất động sản Việt Nam, cho phép chủ đầu tư huy động vốn từ người mua trước khi công trình hoàn thành, qua đó góp phần thúc đẩy phát triển nhà ở và đô thị. Tuy nhiên, đây cũng là loại giao dịch tiềm ẩn nhiều rủi ro pháp lý, đặc biệt đối với người mua – chủ thể yếu thế trong quan hệ hợp đồng. Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã chính thức có hiệu lực từ ngày 01/7/2025, thay thế các đạo luật tương ứng trước đây. Các đạo luật này đã bổ sung, hoàn thiện nhiều quy định nhằm kiểm soát chặt chẽ hơn hoạt động mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, đặc biệt liên quan đến điều kiện huy động vốn, nghĩa vụ minh bạch thông tin và các cơ chế bảo vệ người mua. Tuy nhiên, thực tiễn thi hành cho thấy hiệu quả bảo vệ quyền lợi người mua vẫn phụ thuộc lớn vào khâu tổ chức thực hiện và giám sát. Từ thực tiễn đó, bài viết tập trung phân tích thực trạng thi hành pháp luật về mua bán nhà ở chung cư hình thành trong tương lai, nhận diện các rủi ro pháp lý mà người mua phải đối mặt, đồng thời đề xuất một số giải pháp nhằm bảo vệ hiệu quả quyền và lợi ích hợp pháp của người mua nhà trong bối cảnh pháp luật hiện hành.

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Cơ sở lý luận về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

2.1.1. Khái niệm và đặc điểm nhà ở hình thành trong tương lai

Nhà ở hình thành trong tương lai được Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 định nghĩa tại khoản 5 Điều 3 là “nhà ở, công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng”. Hiểu một cách đơn giản, đây là nhà ở (thường là căn hộ chung cư) được giao dịch mua bán khi còn đang xây dựng hoặc thậm chí mới ở giai

Email: minhnd.ad@gmail.com

DOI: 10.64410/ATA0001

đoạn lập dự án, chưa hoàn thiện. Khái niệm này tương đồng với thuật ngữ “*bất động sản hình thành trong tương lai*” trên thế giới, tức tài sản được mua bán trước khi xây dựng xong. Tại Việt Nam, hình thức mua bán nhà ở hình thành trong tương lai bắt đầu được pháp luật ghi nhận từ Luật Nhà ở 2005, nhưng luật này chưa đưa ra định nghĩa cụ thể. Đến Luật Kinh doanh Bất động sản 2006, lần đầu tiên thuật ngữ này được định nghĩa chính thức thông qua định nghĩa về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai: “*việc mua bán nhà, công trình xây dựng mà tại thời điểm ký hợp đồng, nhà, công trình đó chưa hình thành hoặc đang hình thành theo hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công và tiến độ cụ thể*”. Các luật sau đó như Luật Nhà ở 2014, Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 và nay là Luật 2023 đều kế thừa việc thừa nhận tính hợp pháp của loại giao dịch này, đồng thời từng bước bổ sung chi tiết các điều kiện và biện pháp quản lý nhằm đảm bảo an toàn cho các bên.

Đặc điểm nổi bật của mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là đối tượng giao dịch chưa sẵn có tại thời điểm ký hợp đồng. Người mua thường phải thanh toán tiền trước cho chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận, đổi lại quyền được nhận nhà trong tương lai. Điều này mang lại lợi ích song song: chủ đầu tư huy động được vốn sớm để triển khai dự án, còn người mua có cơ hội sở hữu nhà với giá dự kiến (thường thấp hơn so với giá nhà khi hoàn thiện). Tuy nhiên, rủi ro chính là việc người mua phải tin tưởng vào uy tín và năng lực của chủ đầu tư. Nếu chủ đầu tư yếu kém hoặc vi phạm, người mua có nguy cơ mất tiền hoặc nhận nhà chậm, nhà không đúng chất lượng. Chính vì vậy, pháp luật đặt ra các điều kiện chặt chẽ để chủ đầu tư chỉ được bán nhà hình thành trong tương lai khi đáp ứng đủ hồ sơ pháp lý và tiến độ xây dựng nhất định, kèm theo các cơ chế bảo đảm (như bảo lãnh ngân hàng, giới hạn thu tiền theo tiến độ, hợp đồng mẫu, v.v.) nhằm giảm thiểu rủi ro cho bên mua.

2.1.2. Cơ sở pháp lý điều chỉnh

Giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật chuyên ngành. Trước hết, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản là hai đạo luật nền tảng quy định trực tiếp về điều kiện, trình tự, thủ tục cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên trong loại giao dịch này. Chẳng hạn, Luật Nhà ở 2014 (Điều 147) trước đây quy định điều kiện về giải chấp nhà ở hình thành trong tương lai trước khi bán; Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 (Điều 55, 56) quy định điều kiện mở bán (phải có biên bản nghiệm thu móng, bảo lãnh ngân hàng...) và nghĩa vụ của chủ đầu tư. Hiện nay, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 đã thay thế các luật cũ, tiếp tục điều chỉnh vấn đề này với một số điểm mới sẽ phân tích ở phần sau. Bên cạnh đó, các văn bản dưới luật cũng rất quan trọng, gồm: Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành (ví dụ Nghị định 96/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật Kinh doanh Bất động sản 2023), Thông tư của Bộ Xây dựng quy định về hợp đồng mẫu, quản lý sử dụng tiền ứng trước, v.v. Ngoài ra, Bộ luật Dân sự 2015 đóng vai trò nền tảng điều chỉnh các vấn đề hợp đồng dân sự nói chung (ví dụ: quy định về đặt cọc tại Điều 328 Bộ luật Dân sự). Các quy định về phòng chống rửa tiền, tín dụng ngân hàng cũng liên quan (yêu cầu giao dịch qua ngân hàng, quy định về bảo lãnh ngân hàng...). Như vậy, khung pháp lý về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là tổng hợp nhiều chế định nhằm điều hòa lợi ích giữa chủ đầu tư và người mua: khuyến khích huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở, đồng thời đặt ra giới hạn và nghĩa vụ để phòng ngừa tình trạng lạm dụng, bảo vệ quyền lợi chính đáng của khách hàng.

Tóm lại, về mặt lý luận, mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là một phương thức huy động vốn có tính hai mặt, vừa thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển năng động, vừa tiềm ẩn nguy cơ xâm phạm lợi ích người mua nếu thiếu chế tài kiểm soát. Do đó, pháp luật phải xây dựng được hành lang pháp lý đầy đủ, từ khâu điều kiện mở bán, mẫu hợp đồng, giám sát dòng tiền đến cơ chế xử lý vi phạm, nhằm đảm bảo tính minh bạch, an toàn cho các bên trong giao dịch. Phần tiếp theo của bài viết sẽ phản ánh bức tranh thực tiễn thi hành pháp luật trong lĩnh vực này, qua đó thấy rõ những bất cập còn tồn tại trước khi các luật mới có hiệu lực.

2.2. Thực trạng thi hành pháp luật mua bán chung cư hình thành trong tương lai

2.2.1. Mức độ tuân thủ các điều kiện pháp lý của dự án trong thực tiễn triển khai

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã thiết lập hệ thống điều kiện tương đối chặt chẽ đối với việc bán nhà ở hình thành trong tương lai, nhằm bảo đảm rằng chỉ những dự án có đầy đủ cơ sở pháp

lý và năng lực triển khai mới được phép huy động vốn từ người mua [2]. Tuy nhiên, thực tiễn thi hành các quy định này cho thấy mức độ tuân thủ của chủ đầu tư vẫn chưa đồng đều, đặc biệt trong bối cảnh thị trường bất động sản trải qua giai đoạn khó khăn kéo dài về vốn và thanh khoản [1, tr...].

Thứ nhất, hiện tượng huy động vốn “đi trước điều kiện” vẫn tồn tại dưới nhiều biến tướng. Trong giai đoạn trước khi luật mới có hiệu lực, nhiều chủ đầu tư đã huy động vốn khi dự án chưa đủ điều kiện thông qua các hình thức giao dịch không được pháp luật nhà ở và pháp luật kinh doanh bất động sản điều chỉnh trực tiếp, để lại hệ quả pháp lý phức tạp trong giai đoạn chuyển tiếp sang áp dụng luật mới. Thực tế, thủ thuật thường gặp là “giữ chỗ/đăng ký nguyện vọng”, “phiếu đặt cọc thiện chí”, “hợp đồng tư vấn”, “hợp đồng vay” gắn với cam kết ưu tiên mua căn hộ... nhằm thu tiền trước khi dự án đủ điều kiện mở bán. Từ 2023–2024, truyền thông và giới chuyên môn tiếp tục cảnh báo đây là nguồn cơn tranh chấp khi dự án chậm triển khai hoặc bị rà soát pháp lý; tranh chấp gia tăng cũng phản ánh áp lực tuân thủ pháp luật chưa được bảo đảm bằng một cơ chế kiểm tra – chế tài đủ mạnh.

Thứ hai, từ khi Luật Kinh doanh bất động sản 2023 có hiệu lực, luật đã siết điều kiện đặt cọc: chủ đầu tư chỉ được thu tiền đặt cọc tối đa 5% giá bán/thuê mua khi sản phẩm đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, và thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán/thuê mua. Quy định này về mặt kỹ thuật lập pháp nhằm “khóa” đường lách bằng đặt cọc sớm; tuy nhiên hiệu quả phụ thuộc vào kiểm tra thực địa, giám sát quảng cáo – môi giới, và cơ chế xử phạt hành vi thu tiền trái quy định. Nếu không có hoạt động hậu kiểm đủ mạnh, thực tiễn vẫn có thể phát sinh tình trạng hợp thức hóa giao dịch đặt cọc bằng văn bản dân sự khác tên gọi.

Thứ ba, cần nhìn nhận rằng tồn tại độ trễ thực thi: ngay cả khi luật mới đã có hiệu lực, việc kiểm soát tuân thủ điều kiện bán còn phụ thuộc đáng kể vào năng lực rà soát hồ sơ, cơ chế công bố danh mục dự án đủ điều kiện, và phối hợp liên ngành tại địa phương. Ở bình diện chính sách, Bộ Xây dựng đã duy trì cơ chế thông cáo công bố thông tin thị trường theo quý; thông tin này hữu ích cho theo dõi bức tranh chung, nhưng ở cấp dự án cụ thể, nhu cầu của người mua là một kênh tra cứu “một cửa” về tình trạng pháp lý, tiến độ, thế chấp, bảo lãnh... mà hiện nay vẫn chưa đồng bộ giữa các địa phương.

Thứ tư, thực tiễn cũng cho thấy mối liên hệ giữa khó khăn tài chính của chủ đầu tư và mức độ tuân thủ điều kiện pháp lý. Khi dòng tiền đứt gãy, một bộ phận doanh nghiệp có xu hướng “đẩy nhanh bán hàng” để tự cứu thanh khoản, từ đó nảy sinh động cơ huy động vốn sớm, trì hoãn nghĩa vụ pháp lý (giải chấp, hoàn thiện thủ tục nghiệm thu, hoàn thành nghĩa vụ tài chính đất đai...). Đây là nền tảng để các tranh chấp phát sinh trong giai đoạn sau, nhất là khi người mua đã thanh toán tỷ lệ lớn nhưng dự án gặp vướng mắc pháp lý hoặc bị thế chấp/biện pháp bảo đảm.

2.2.2. Những vấn đề đặt ra trong giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tiếp tục là công cụ pháp lý trung tâm để xác lập và bảo vệ quyền lợi của người mua theo Luật Nhà ở năm 2023. Tuy nhiên, thực tiễn giao kết và thực hiện hợp đồng cho thấy người mua vẫn ở vị thế yếu thế trong quan hệ hợp đồng, do hợp đồng chủ yếu do chủ đầu tư soạn thảo theo mẫu, trong khi khả năng thương lượng của người mua rất hạn chế.

Một vấn đề phổ biến là nội dung hợp đồng chưa được cụ thể hóa đầy đủ về tiêu chuẩn kỹ thuật, vật liệu hoàn thiện và các điều kiện nghiệm thu công trình. Việc viện dẫn chung chung theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt hoặc quy chuẩn xây dựng hiện hành khiến nghĩa vụ của chủ đầu tư trở nên khó xác định khi phát sinh tranh chấp. Trên thực tế, đây là nguyên nhân chủ yếu dẫn đến các tranh chấp liên quan đến chất lượng công trình, diện tích sử dụng và tiện ích chung sau khi bàn giao nhà.

Ở chiều ngược lại, các điều khoản về tiến độ – chế tài chậm bàn giao trong thực tiễn thường là điểm nóng tranh chấp. Một ví dụ điển hình là vụ kiện liên quan dự án The Western Capital: người mua khởi kiện đòi lãi phạt do chủ đầu tư chậm bàn giao nhà khoảng 3 năm; tranh luận pháp lý trọng tâm xoay quanh cách hiểu điều khoản giới hạn thời gian tính phạt trong hợp đồng và cách xác định sự kiện bất khả kháng [8]. Vụ việc này phản ánh rủi ro “điều khoản phạt theo mẫu riêng” của từng chủ đầu tư có thể làm suy yếu cơ chế bù đắp thiệt hại thực tế cho người mua khi dự án kéo dài.

Ngoài ra, thực tiễn còn cho thấy tình trạng hợp đồng gắn điều kiện thanh toán bất cân xứng (người mua phải thanh toán nhanh theo “lịch tài chính” của chủ đầu tư, trong khi nghĩa vụ bàn giao, hoàn

thiện pháp lý của chủ đầu tư lại được “mềm hóa” bằng các điều khoản gia hạn, điều kiện ngoại lệ). Hệ quả là người mua bị đẩy vào thế rủi ro: đã thanh toán phần lớn giá trị nhưng vẫn phải chờ bàn giao hoặc chờ cấp giấy chứng nhận, trong khi công cụ chế tài hợp đồng hạn chế.

2.2.3. Bất cân xứng thông tin trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Một đặc điểm nổi bật trong thực tiễn mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là tình trạng bất cân xứng thông tin nghiêm trọng giữa chủ đầu tư và người mua, đây là một trong những nguyên nhân cốt lõi làm gia tăng rủi ro cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai. Mặc dù Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã nhấn mạnh nghĩa vụ minh bạch thông tin của chủ đầu tư, song trên thực tế, việc công khai thông tin dự án vẫn chủ yếu mang tính hình thức và chưa đáp ứng nhu cầu tiếp cận thông tin đầy đủ của người mua.

Người mua nhà thường tiếp cận thông tin thông qua môi giới hoặc tài liệu quảng cáo, trong khi thiếu các kênh chính thức để kiểm chứng tình trạng pháp lý của dự án. Việc chưa xây dựng được hệ thống cơ sở dữ liệu công khai, thống nhất về các dự án nhà ở hình thành trong tương lai khiến người mua khó đánh giá rủi ro trước khi giao kết hợp đồng, đồng thời làm giảm hiệu quả của các quy định pháp luật về bảo vệ người tiêu dùng trong lĩnh vực bất động sản.

Thực tiễn này không chỉ làm gia tăng nguy cơ tranh chấp mà còn ảnh hưởng tiêu cực đến tính minh bạch và ổn định của thị trường bất động sản. Nhiều trường hợp tranh chấp phát sinh xuất phát từ việc người mua chỉ phát hiện dự án chưa hoàn tất các nghĩa vụ pháp lý hoặc đang bị thế chấp sau khi đã thanh toán một phần lớn giá trị hợp đồng. Trên bình diện xã hội, các phân tích gần đây về tranh chấp chung cư tiếp tục nhấn mạnh “điểm nóng” minh bạch thông tin, nhất là các nội dung liên quan sở hữu chung – riêng, quản trị vận hành, và nghĩa vụ tài chính kéo dài sau bàn giao.

Vì vậy, trong đánh giá thực trạng, cần nhấn mạnh rằng bất cân xứng thông tin không chỉ là “lỗ hổng kỹ thuật” mà là rủi ro cấu trúc của thị trường nhà ở hình thành trong tương lai. Khi người mua không tiếp cận được dữ liệu pháp lý chuẩn xác (điều kiện bán, văn bản đủ điều kiện, tình trạng thế chấp, bảo lãnh, tiến độ nghiệm thu...), họ buộc phải dựa vào niềm tin và quảng cáo; đây là môi trường thuận lợi để rủi ro hiện thực hóa thành tranh chấp.

2.2.4. Những bất cập trong quản lý dòng tiền và quỹ bảo trì nhà chung cư

Quản lý tiền ứng trước của người mua và quỹ bảo trì nhà chung cư tiếp tục là một điểm nghẽn trong thực tiễn thi hành, đặc biệt trong bối cảnh một số chủ đầu tư gặp khó khăn về tài chính. Việc sử dụng tiền ứng trước không đúng mục đích hoặc chậm bàn giao quỹ bảo trì dẫn đến hệ quả kép: vừa làm tăng rủi ro đình trệ dự án, vừa kéo theo xung đột sau bàn giao trong quản trị – vận hành chung cư.

Về dòng tiền ứng trước, thực tế cho thấy người mua đóng tiền theo tiến độ nhưng khó kiểm chứng tiền được “neo” vào dự án hay bị dùng cho mục đích khác. Đây là rủi ro tài chính điển hình của mô hình “off-plan”. Trong khi đó, luật mới đang hướng tới tăng kỷ luật dòng tiền, như giới hạn đặt cọc 5% và yêu cầu đặt cọc chỉ khi đủ điều kiện kinh doanh [2]. Tuy nhiên, hiệu lực thực tế của cơ chế này phụ thuộc vào giám sát và chế tài.

Thực tiễn tranh chấp liên quan đến quỹ bảo trì nhà chung cư đã được phản ánh rõ nét qua các báo cáo chuyên đề của Hiệp hội Bất động sản TP. Hồ Chí Minh (HoREA). Theo Báo cáo năm 2022, phần lớn các tranh chấp chung cư tại TP. Hồ Chí Minh xuất phát từ việc chủ đầu tư chậm hoặc không bàn giao quỹ bảo trì 2%, thiếu minh bạch trong quản lý và quyết toán khoản tiền này, dẫn đến xung đột kéo dài giữa cư dân, ban quản trị và chủ đầu tư. HoREA cũng chỉ ra rằng, dù pháp luật đã có quy định khá đầy đủ về quỹ bảo trì, song cơ chế cưỡng chế thực hiện và giám sát trên thực tế còn yếu, khiến nhiều tranh chấp không được giải quyết dứt điểm [3, tr. 1].

Từ đó, có thể nhấn mạnh rằng: nếu không có công cụ kiểm soát hiệu quả (tài khoản chuyên biệt, nguyên tắc công khai dòng tiền, cơ chế cưỡng chế và chế tài đủ mạnh), thì tiền ứng trước và quỹ bảo trì sẽ tiếp tục là “điểm yếu” khiến tranh chấp phát sinh và kéo dài, làm giảm niềm tin thị trường. Đây cũng là lý do cần làm rõ trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước trong giám sát tiến độ và sử dụng tiền ứng trước, xử lý nghiêm vi phạm, đồng thời phát huy vai trò giám sát xã hội.

2.3. Rủi ro pháp lý đối với người mua trong thực tiễn giao dịch

2.3.1. Rủi ro tài chính gắn với tiến độ dự án và khả năng thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư

Rủi ro pháp lý lớn nhất mà người mua nhà ở hình thành trong tương lai phải đối mặt là rủi ro tài chính phát sinh

từ việc dự án chậm tiến độ hoặc không thể tiếp tục triển khai theo cam kết. Trong nhiều trường hợp, người mua đã thanh toán phần lớn giá trị hợp đồng trong khi dự án mới chỉ hoàn thành một phần, khiến người mua rơi vào tình thế phụ thuộc gần như hoàn toàn vào năng lực tài chính và thiện chí thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư [6].

Thực tiễn cho thấy, khi chủ đầu tư gặp khó khăn về dòng tiền, người mua không chỉ chịu thiệt hại do chậm được bàn giao nhà mà còn phải gánh thêm các chi phí phát sinh như lãi vay ngân hàng, chi phí thuê nhà ở tạm thời và các chi phí cơ hội khác. Mặc dù pháp luật hiện hành đã thiết lập cơ chế bảo lãnh và các điều kiện huy động vốn nhằm giảm thiểu rủi ro này, song trong nhiều trường hợp, các cơ chế đó chưa được thực hiện một cách thực chất, khiến rủi ro tài chính của người mua chưa được kiểm soát hiệu quả.

Một trong những công cụ pháp lý quan trọng nhằm giảm thiểu rủi ro tài chính cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai là cơ chế bảo lãnh ngân hàng đối với nghĩa vụ bàn giao nhà của chủ đầu tư. Tuy nhiên, theo phân tích của Phan Phương Nam và Ngô Gia Hoàng, trên thực tế, cơ chế bảo lãnh này chưa phát huy đầy đủ vai trò bảo vệ người mua do phạm vi bảo lãnh còn hẹp, điều kiện kích hoạt bảo lãnh thiếu rõ ràng và người mua gặp khó khăn trong việc yêu cầu ngân hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi chủ đầu tư vi phạm. Điều này cho thấy, việc tồn tại quy định về bảo lãnh trong luật chưa đủ để bảo đảm an toàn cho người mua nếu thiếu cơ chế thực thi hiệu quả và nhận thức pháp lý đầy đủ của các bên liên quan.

2.3.2. Rủi ro phát sinh từ hợp đồng mua bán và sự bất cân xứng trong phân bổ quyền, nghĩa vụ

Dưới góc độ lập pháp, các quy định mới về hợp đồng kinh doanh bất động sản trong Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 được kỳ vọng sẽ khắc phục tình trạng bất cân xứng trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Việc chuẩn hóa nội dung hợp đồng và tăng cường trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc công khai, minh bạch các điều khoản cơ bản là bước tiến quan trọng, song hiệu quả bảo vệ người mua vẫn phụ thuộc lớn vào việc kiểm soát thực thi hợp đồng trên thực tế. Nhận định này cho thấy, khoảng cách giữa thiết kế pháp luật và thực tiễn áp dụng vẫn là thách thức lớn trong bảo vệ quyền lợi người mua nhà, do đặc thù hợp đồng thường được soạn thảo theo mẫu bởi chủ đầu tư, người mua thường ở vị thế yếu thế trong quá trình giao kết hợp đồng. Sự bất cân xứng này thể hiện rõ trong việc phân bổ quyền và nghĩa vụ giữa các bên, đặc biệt liên quan đến tiến độ thanh toán, trách nhiệm bồi thường và quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Trong thực tiễn, không ít hợp đồng quy định chặt chẽ nghĩa vụ thanh toán của người mua, kèm theo các chế tài nghiêm khắc nếu vi phạm, trong khi trách nhiệm của chủ đầu tư khi chậm tiến độ hoặc không bảo đảm chất lượng công trình lại được quy định với mức chế tài thấp và khó thực thi. Khi xảy ra tranh chấp, người mua gặp nhiều khó khăn trong việc yêu cầu bồi thường thiệt hại tương xứng với tổn thất thực tế, đặc biệt trong bối cảnh cơ chế giải quyết tranh chấp và thi hành án còn nhiều hạn chế [8] làm giảm hiệu quả bảo vệ người mua thông qua cơ chế hợp đồng.

2.3.3. Rủi ro tranh chấp kéo dài và hạn chế của cơ chế bảo vệ quyền lợi người mua

Một rủi ro pháp lý khác mang tính hệ thống là nguy cơ tranh chấp kéo dài do hạn chế của các cơ chế giải quyết tranh chấp hiện hành. Việc khởi kiện chủ đầu tư ra tòa án thường mất nhiều thời gian, chi phí và không bảo đảm khả năng thi hành án trong trường hợp chủ đầu tư mất khả năng thanh toán hoặc kéo dài việc thực hiện nghĩa vụ.

Trong bối cảnh đó, người mua nhà ở hình thành trong tương lai thường phải chấp nhận thỏa hiệp hoặc chịu thiệt hại để sớm ổn định chỗ ở, thay vì theo đuổi việc bảo vệ quyền lợi đến cùng. Điều này làm suy giảm hiệu lực răn đe của pháp luật và tạo ra tâm lý e ngại khi người mua cân nhắc việc sử dụng các công cụ pháp lý để bảo vệ quyền lợi của mình.

Mặc dù khuôn khổ pháp luật hiện hành đã có nhiều cải tiến so với giai đoạn trước, người mua nhà ở hình thành trong tương lai vẫn phải đối mặt với rủi ro pháp lý ở nhiều cấp độ khác nhau. Rủi ro không chỉ phát sinh từ hành vi vi phạm cụ thể của chủ đầu tư mà còn bắt nguồn từ những hạn chế trong tổ chức thi hành pháp luật và cơ chế bảo vệ quyền lợi người mua trên thực tế.

2.4. Giải pháp bảo vệ quyền lợi của người mua

2.4.1. Nâng cao hiệu quả tổ chức thi hành pháp luật về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Trong bối cảnh Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã chính thức có

hiệu lực, yêu cầu đặt ra không phải là tiếp tục sửa đổi pháp luật, mà là bảo đảm các quy định đã được ban hành được thực thi một cách nghiêm túc và đồng bộ. Trước hết, cần tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra điều kiện huy động vốn của chủ đầu tư ngay từ giai đoạn đầu triển khai dự án, nhằm ngăn chặn kịp thời các hành vi huy động vốn trái quy định. Bên cạnh đó, cần làm rõ trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước trong việc giám sát quá trình thực hiện dự án, đặc biệt là tiến độ xây dựng và việc sử dụng nguồn tiền ứng trước của người mua. Việc xử lý nghiêm các vi phạm không chỉ góp phần bảo vệ người mua mà còn nâng cao tính tuân thủ pháp luật của các chủ thể tham gia thị trường.

2.4.2. Bảo đảm tính thực chất của các cơ chế bảo vệ người mua theo pháp luật hiện hành

Một trong những yêu cầu quan trọng để bảo vệ người mua là bảo đảm tính thực chất của các cơ chế bảo vệ đã được pháp luật ghi nhận, thay vì chỉ tồn tại trên danh nghĩa. Cơ chế bảo lãnh trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cần được kiểm soát chặt chẽ hơn, bảo đảm rằng nghĩa vụ bảo lãnh được thực hiện đầy đủ và kịp thời khi chủ đầu tư vi phạm cam kết. Đồng thời, cần tăng cường cơ chế kiểm soát dòng tiền thông qua các tài khoản chuyên biệt của dự án, bảo đảm tiền ứng trước của người mua được sử dụng đúng mục đích. Đây là giải pháp có ý nghĩa quan trọng trong việc giảm thiểu rủi ro tài chính và hạn chế tình trạng dự án bị đình trệ do thiếu vốn.

2.4.3. Tăng cường minh bạch thông tin và vai trò giám sát của xã hội

Minh bạch thông tin là điều kiện tiên quyết để người mua có thể đưa ra quyết định giao dịch phù hợp và giảm thiểu rủi ro pháp lý. Do đó, cần xây dựng cơ chế công khai, minh bạch và dễ tiếp cận về tình trạng pháp lý của các dự án nhà ở hình thành trong tương lai, bao gồm thông tin về điều kiện bán, tiến độ thực hiện và nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư. Bên cạnh vai trò của cơ quan quản lý nhà nước, cần phát huy vai trò giám sát của các tổ chức xã hội, hiệp hội nghề nghiệp và báo chí trong việc phát hiện, phản ánh kịp thời các vi phạm pháp luật. Sự tham gia của xã hội không chỉ giúp bảo vệ người mua mà còn góp phần nâng cao kỷ luật và tính minh bạch của thị trường bất động sản.

Cuối cùng, cần chú trọng nâng cao nhận thức pháp lý và năng lực tự bảo vệ của người mua nhà thông qua hoạt động tuyên truyền, phổ biến pháp luật và tư vấn pháp lý kịp thời. Người mua cần được trang bị kiến thức cơ bản để nhận diện rủi ro, đánh giá tình trạng pháp lý của dự án và hiểu rõ quyền, nghĩa vụ của mình khi giao kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

3. Kết luận

Việc Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 chính thức có hiệu lực đã tạo lập khuôn khổ pháp lý mới cho giao dịch mua bán nhà ở chung cư hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, thực tiễn thi hành cho thấy hiệu quả bảo vệ người mua vẫn phụ thuộc lớn vào khâu tổ chức thực hiện. Do đó, nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật, tăng cường giám sát và minh bạch hóa thị trường là yêu cầu cấp thiết nhằm bảo vệ quyền lợi người mua và thúc đẩy sự phát triển lành mạnh, bền vững của thị trường bất động sản.

Tài liệu tham khảo

- [1] Bộ Xây dựng (2023). *Báo cáo thị trường bất động sản Việt Nam*.
- [2] Chế Văn Trung (2020). *Pháp luật về hoạt động mua bán nhà ở chung cư hình thành trong tương lai: Một số bất cập và giải pháp hoàn thiện*. Tạp chí Công thương, số 14, tháng 6.
- [3] Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) (2022). *Báo cáo về tranh chấp chung cư tại Thành phố Hồ Chí Minh*. HoREA. Thành phố Hồ Chí Minh.
- [4] Nguyễn Xuân Quang, Trần Ngọc Tuấn (2020). *Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở*, Kỷ yếu Hội thảo khoa học, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh.
- [5] Phan Phương Nam, Ngô Gia Hoàng (2023). *Bảo lãnh ngân hàng trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai*, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, tháng 4.
- [6] Tòa án Nhân dân Tối cao (2022), *Báo cáo tổng kết thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở*.
- [7] Trình Đức Thành (2024), *Hợp đồng kinh doanh bất động sản trong Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023*. Tạp chí Pháp luật & Thực tiễn, số 61, tr. 124–136.
- [8] Tuyết Mai. (2025). *Chủ đầu tư chung cư The Western Capital bị kiện do giao nhà chậm*. Nguồn: <https://tuoitre.vn/chu-dau-tu-chung-cu-the-western-capital-bi-kiem-do-giao-nha-cham-20251216182440138.htm>.
- [9] World Bank. (2020). *Vietnam Affordable Housing – Policy Review*. World Bank Group. Washington D.C.