

# THỎA THUẬN GIAO KẾT HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở TRONG TƯƠNG LAI

● ĐINH TIÊN HOÀNG

## TÓM TẮT:

Thỏa thuận giao kết hợp đồng mua bán nhà ở trong tương lai là loại hình giao dịch dân sự phổ biến trong những năm gần đây, pháp luật dân sự hiện hành chưa có quy định cụ thể cho loại hình giao dịch này. Vì vậy khi xảy ra tranh chấp đã có những cách vận dụng những quy định pháp luật khác nhau để giải quyết, dẫn tới các hậu quả pháp lý khác nhau, gây bất lợi cho các chủ thể.

Bài viết thể hiện một vài quan điểm về mặt pháp lý của tác giả đối với loại hình giao dịch này.

**Từ khóa:** Hợp đồng mua bán nhà ở, giao dịch trong tương lai, hậu quả pháp lý giao kết hợp đồng trong tương lai.

## 1. Đặt vấn đề

Hoạt động mua bán nhà ở diễn ra rất sôi động trong những năm gần đây, đặc biệt đối với loại hình nhà ở căn hộ chung cư. Do nhu cầu nhà ở tăng cao, các nhà đầu tư thiết kế nên nhiều loại hình nhà ở đa dạng, cả về hình thức nhà ở lẫn cách thức sở hữu, phương thức thanh toán, cùng với đó là sự tham gia của các nhà môi giới bất động sản nên thị trường giao dịch mua bán nhà ở chung cư diễn ra rất sôi động. Để kích cầu, chủ đầu tư các dự án nhà ở đã liên doanh với các ngân hàng để đưa ra các gói vay ưu đãi, các chính sách

thanh toán kéo dài tài chính cho người mua, từ đó nhiều người mua nhà nhận được các ưu đãi từ chính sách của người bán.

Tuy nhiên, không phải ai mua nhà cũng vì mục đích để ở. Có những nhà đầu tư họ mua để bán lại nhằm hưởng chênh lệch; cũng có nhiều người thời điểm mua nhà giá thấp, khi sử dụng thấy giá chuyển nhượng cao nên muốn bán đi để tìm mua ở chỗ phù hợp hơn, hoặc hưởng chênh lệch đầu tư vào việc khác. Những nhà ở dạng này thường bị hạn chế quyền định đoạt của chủ sở hữu, những hạn chế đó có thể là nghĩa vụ với

một bên thứ ba (thế chấp ngân hàng), hoặc chưa đủ thời hạn để được bán (nhà ở xã hội), nhưng vì nhu cầu xuất phát từ cả bên bán, bên mua nên các bên vẫn tiến hành giao dịch. Đối với loại quan hệ giao dịch dân sự này, việc thanh toán được các bên thực hiện đầy đủ như mua bán thông thường, còn thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu được các bên cam kết thực hiện trong tương lai, khi điều kiện hạn chế quyền định đoạt được dỡ bỏ (xóa thế chấp, đã đủ thời hạn đối với nhà ở xã hội).

Để hiểu rõ hơn về quan hệ dân sự này, cùng với tính chất pháp lý của cách thức giao dịch, thông qua bài viết, tác giả phân tích và trình bày một số quan điểm pháp lý của mình dựa trên một tình huống giao dịch minh họa cụ thể.

## **2. Thỏa thuận giao kết hợp đồng mua bán nhà ở trong tương lai**

Thỏa thuận giao kết hợp đồng mua bán nhà ở trong tương lai là việc bên bán và bên mua cùng đồng thuận thống nhất sẽ ký kết hợp đồng mua bán nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên bán vào một thời điểm nhất định trong tương lai. Loại giao dịch này đã có đối tượng tài sản rõ ràng, đó là nhà ở đã được hình thành và thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên bán, nhưng tại thời điểm thoả thuận chỉ làm phát sinh nghĩa vụ cam kết bán và cam kết mua tại một thời điểm nhất định trong tương lai chứ không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên đối với đối tượng giao dịch, nghĩa là hoạt động mua bán chưa xảy ra. Việc giải thích rõ khái niệm của loại quan hệ giao dịch dân sự này để chúng ta phân biệt với mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, loại hình giao dịch mà chưa có tài sản được hình thành nhưng đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của bên bán và bên mua đối với đối tượng giao dịch.

Giao dịch mua bán nhà ở trao tay mà không qua các thủ tục pháp lý là hình thức giao dịch không mới ở nước ta trong hàng chục năm qua. Việc các bên không thể thực hiện được thủ tục là bởi vì có những vướng mắc về mặt giấy tờ, người

bán chưa được trao tư cách của chủ sở hữu tài sản về mặt pháp lý. Đối với loại hình giao dịch thỏa thuận giao kết hợp đồng trong tương lai có tính chất pháp lý khác hơn, chủ sở hữu tài sản đã được trao đủ tư cách của chủ sở hữu, thủ tục chuyển nhượng chỉ là vướng mắc pháp lý nhất thời do chủ sở hữu còn bị hạn chế về quyền định đoạt, hai bên sẽ tiến hành bán giao nhà ở và thanh toán tiền (bằng hình thức đặt cọc). Về chính danh pháp lý tài sản vẫn thuộc quyền sở hữu của bên bán, đến khi hạn chế quyền định đoạt được dỡ bỏ, các bên sẽ tiến hành giao kết hợp đồng mua bán nhà ở và làm thủ tục sang tên, đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu. Khi tham gia vào quan hệ giao dịch này, các bên hoàn toàn ý thức được những rủi ro về mặt pháp lý, như bên bán chết, tài sản là nhà ở bị kê biên để thực hiện nghĩa vụ của bên bán với bên thứ ba. Tuy nhiên, các bên vẫn tiến hành giao dịch với niềm tin thiện chí không làm phát sinh rủi ro cho nhau. Thông qua tình huống dưới đây, tác giả sẽ phân tích để làm rõ hơn loại quan hệ giao dịch này.

Gia đình anh chị AB là chủ căn hộ 1268 tòa nhà CT2A1 Khu đô thị X, thành phố Y, căn hộ gia đình AB đang sở hữu là nhà ở xã hội và AB hiện đang được vay ưu đãi 300 triệu đồng theo gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng của Chính phủ. Ngày 20/6/2019, anh chị AB và CD thống nhất chuyển nhượng lại căn hộ nói trên cho CD. Vì CD muốn được hưởng khoản vay ưu đãi của AB nên hai bên thống nhất CD sẽ chuyển tiền cho AB thanh toán tiền gốc và lãi hàng tháng. Sau 3 năm, CD sẽ thanh toán hết và hai bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hiện hành. Hai bên tiến hành ký biên bản ghi nhớ thỏa thuận và cam kết thực hiện, kèm theo Hợp đồng đặt cọc không thực hiện công chứng. Trong biên bản thỏa thuận giao dịch có điều khoản các bên không có quyền đơn phương chấm dứt thỏa thuận. AB chuyển giao toàn bộ hồ sơ mua nhà và hợp đồng tín dụng của mình cho CD, CD thanh toán hết số tiền còn lại cho AB dưới dạng hợp đồng đặt cọc và chuyển vào ở.

Sau gần 1 năm thực hiện hợp đồng, do giá nhà ở lên cao nên ngày 20/04/2020 AB thông báo hủy giao dịch với CD. AB sẽ hoàn lại toàn bộ tiền đã nhận từ CD và tiền CD gửi AB thanh toán cho ngân hàng trong 1 năm qua, đề nghị CD dọn ra để AB bán nhà cho người khác, AB cho CD một tháng để dọn ra khỏi nhà. CD không đồng ý với quyết định với AB nên đề nghị AB tôn trọng thỏa thuận mà các bên đã giao kết trước đó. Do các bên không thể thương lượng được nên ngày 20/5/2020 AB đã đưa người đến cưỡng chế CD ra khỏi nhà và niêm phong nhà lại. CD đã khởi kiện lên Tòa án nhân dân quận M thành phố Y để nghị Tòa tuyên buộc AB phải tôn trọng và tiếp tục thực hiện thỏa thuận giữa AB và CD đã giao kết ngày 20/6/2019.

Đối với trường hợp này, hiện nay có hai quan điểm giải quyết, quan điểm thứ nhất cho rằng, Tòa án sẽ bác bỏ yêu cầu đền bù từ CD bởi các lý do như sau: đối tượng giao dịch là tài sản dạng thế chấp ngân hàng, do đó căn cứ vào Khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự 2015 AB không được bán khi chưa có sự đồng ý từ phía ngân hàng nhận thế chấp. Giao dịch này không có hiệu lực chiếu theo quy định tại điều 124 Bộ luật Dân sự 2015. Hầu quả pháp lý của giao dịch này được xử lý theo Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 nếu như các bên có yêu cầu. Quan điểm thứ hai cho rằng, Tòa án sẽ tiếp nhận yêu cầu của CD, đồng thời buộc AB phải tiếp tục tôn trọng những thỏa thuận mà các bên đã giao kết trước đó. Bởi thỏa thuận của AB và CD không phải là Hợp đồng mua bán nhà ở tại thời điểm giao kết mà đây là thỏa thuận đảm bảo chuyển nhượng tài sản trong tương lai. Điều kiện để hoạt động chuyển nhượng diễn ra đó là khi CD chuyển cho AB thanh toán hết khoản vay ngân hàng, phần hạn chế về điều kiện chuyển nhượng của căn nhà. Do đó, thỏa thuận này không bị hạn chế bởi quy định của Khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự 2015, giao kết này là phù hợp với quy định và không vi phạm vào điều cấm của pháp luật.

Cả hai quan điểm nói trên đều có những cơ sở pháp lý nhất định, việc Tòa án áp dụng cách nào cũng sẽ có những hạn chế và bất lợi cho các chủ

thể nêu trên. Nếu căn cứ vào hành vi thực tế, AB đã nhận tiền và bàn giao giấy tờ, cau ho, CD đã thanh toán phần lớn giá trị tài sản và định kỳ thanh toán khoản tiền vay ngân hàng (phần giá trị còn lại); đồng thời tiếp nhận, quản lý căn hộ. Đây rõ ràng là giao dịch mua bán nhà ở, việc thủ tục chưa hoàn thành chỉ là một phần điều kiện của giao dịch, xuất phát từ ưu điểm gói vay mà cả AB và CD đều tiếp cận (AB dùng để để bán nhà, còn CD dùng kéo giảm bớt gánh nặng tài chính khi mua nhà), từ đó có thể áp dụng trường hợp thứ nhất để giải quyết vụ việc. Trong trường hợp này, CD sẽ bị bất lợi và thiệt hại. Còn nếu căn cứ vào ý chí của hai bên, căn cứ vào những quy định của pháp luật dân sự hiện hành, tòa án cũng có thể vận dụng quan điểm thứ hai để giải quyết vụ việc, trường hợp này quyền lợi của CD sẽ được đảm bảo theo tinh thần các bên đã thỏa thuận nhưng tính thiệt chí cho thủ tục giao kết và chuyển nhượng nhà ở sau này giữa hai bên sẽ gặp nhiều khó khăn.

Đối với trường hợp như đã nêu ở trên, tác giả đưa ra một số quan điểm của mình về tính chất hành vi giao dịch của các chủ thể, để từ đó chỉ ra một số vấn đề bất cập của loại hình giao dịch dân sự này, cụ thể như sau:

*Thứ nhất, về tài sản.* Tài sản là đối tượng giao dịch thuộc quyền sở hữu hoàn toàn hợp pháp của AB, Bộ luật Dân sự 2015 có hiệu lực hiện hành quy định tại Điều 194 “chủ sở hữu có quyền bán, trao đổi, tặng cho, cho vay, để thừa kế, từ bỏ quyền sở hữu, tiêu dùng, tiêu hủy hoặc thực hiện các hình thức định đoạt khác phù hợp với quy định của pháp luật đối với tài sản”. Như vậy, căn cứ vào quy định này chủ sở hữu tài sản có toàn quyền định đoạt đối với tài sản do mình sở hữu, chủ sở hữu tài sản khi thực hiện quyền định đoạt phải đáp ứng yêu cầu về năng lực hành vi theo quy định tại Điều 193 Bộ luật Dân sự 2015. Việc tài sản được mang ra thế chấp và không được bán theo quy định tại Khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự 2015 là trường hợp hạn chế quyền định đoạt của chủ sở hữu có điều kiện chứ không phải là tước đoạt quyền định đoạt của chủ sở hữu, AB

vẫn có quyền năng của chủ sở hữu được pháp luật trao cho, trong đó có quyền dỡ bỏ hạn chế định đoạt. Không một quy định nào hay chủ thể nào cấm chủ sở hữu tài sản thực hiện quyền định đoạt tài sản của mình. Việc hạn chế quyền tự định đoạt tài sản chỉ là một điều kiện mang tính nhất thời và nằm trong phạm vi kiểm soát quyền của chủ tài sản. Điều này hoàn toàn khác tính chất như tài sản bị kê biên để thực hiện nghĩa vụ dân sự theo quyết định của tòa án, hay người quản lý tài sản sử dụng quyền của chủ tài sản nhưng không được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền chủ sở hữu. Đối với những trường hợp này chủ sở hữu tài sản, người quản lý tài sản không chỉ “không được” bán mà còn bị tước đoạt quyền bán, đây mới gọi là trường hợp pháp luật cấm. Không có một quy định nào cấm chủ sở hữu tài sản cam kết chuyển nhượng tài sản của mình cho chủ thể khác trong tương lai.

*Thứ hai*, pháp luật dân sự hiện hành có quy định về việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, đối tượng của giao dịch là tài sản sẽ hình thành trong tương lai. Điều đó có nghĩa là tại thời điểm giao dịch đối tượng của hợp đồng chưa tồn tại, tất cả chỉ trên giấy tờ hoặc chỉ tồn tại trên một số dạng cơ bản (như móng nhà, thiết kế dự án của chủ đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt...) chứ chưa tồn tại dưới dạng vật chất đầy đủ. Trong quan hệ giao dịch này quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể được pháp luật bảo vệ đầy đủ theo quy định tại Luật Kinh doanh Bất động sản 2014. Một tài sản chưa được hình thành và không có gì đảm bảo nó chắc chắn sẽ được hình thành nhưng vẫn được điều chỉnh để đưa vào quan hệ giao dịch dân sự, bởi lẽ đó là nhu cầu của xã hội. Điều này đặt ra một câu hỏi, vậy tại sao tài sản là nhà ở đã được hình thành, được trao cho chủ sở hữu định danh cụ thể, nhưng lại không có một cơ chế, hay quy định pháp luật cụ thể nào cho việc “giao ước” một giao dịch mua bán sẽ được tiến hành trong tương lai. Trong khi đó, hoạt động này lại diễn ra một cách phổ biến trong đời sống dân sự và thường được hợp thức bằng hợp đồng đặt cọc hay hợp đồng ủy quyền;

cách thức giao dịch vẫn còn tồn tại nhiều rủi ro, mặc dù các bên trong quan hệ mua bán ý thức được nhưng vẫn chấp nhận. Một điểm không hợp lý nữa, đó là pháp luật dân sự hiện hành quy định chủ sở hữu có toàn quyền định đoạt tài sản của mình bằng việc để lại di chúc cho một chủ thể nào đó được thế mình tiếp tục hưởng quyền chủ sở hữu tài sản của mình trong tương lai sau khi chủ sở hữu tài sản chết mà không cần phải được sự đồng ý của bất cứ chủ thể nào khác (trái chủ), nhưng lại không có một quy định nào về việc chủ sở hữu tài sản sẽ thực hiện chuyển nhượng tài sản cho chủ thể khác trong tương lai. Điều này thực sự là một hạn chế và thiếu sót về mặt lập pháp.

Như vậy, thỏa thuận giao kết mua bán nhà ở trong tương lai không phải không có cơ sở pháp lý. Tuy nhiên, việc không có một quy định cụ thể, rõ ràng về loại hình giao dịch này dẫn tới việc các bên phải viện dẫn nhiều quy định khác nhau. Cũng bởi phải vận dụng nhiều quy định khác nhau nên các chủ thể phải nhận những rủi ro pháp lý từ mặt trái của các quy định đó. Mặt khác, việc không nhất quán được nội dung và hình thức của quan hệ dân sự này bằng các quy định cụ thể của luật dẫn tới nhiều hậu quả pháp lý khác nhau, cách hiểu và cách vận dụng pháp luật khác nhau của cơ quan tư pháp, điều này dẫn tới sự bất lợi ngoài mong muốn và dự liệu của các chủ thể, bởi lẽ bên nào cũng có cơ sở khi đưa ra quan điểm pháp lý của mình.

### 3. Kết luận

Khi có những hoạt động giao dịch dân sự phổ biến nhưng pháp luật có những quy định khác nhau, hoặc chưa điều chỉnh một cách nhất quán thông qua các quy định cụ thể thì sẽ phát sinh nhiều bất cập, có thể dẫn tới những tranh chấp. Điều này không chỉ gây thiệt hại cho các chủ thể khi tham gia vào quan hệ dân sự và còn gây khó khăn cho các cơ quan tư pháp trong giải quyết vụ việc, điều này đòi hỏi cơ quan lập pháp phải có những điều chỉnh kịp thời để tạo ra hành lang pháp lý đầy đủ làm cơ sở cho các chủ thể điều chỉnh hành vi, cũng như cơ quan tư pháp căn cứ giải quyết các tranh chấp liên quan ■

**TÀI LIỆU THAM KHẢO:**

1. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2015), *Luật số: 91/2015/QH13: Bộ luật Dân sự*, ban hành ngày 24/11/2015.
2. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2014), *Luật số: 66/2014/QH13: Luật Kinh doanh Bất động sản*, ban hành ngày 25/11/2014.
3. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2015), *Luật số: 65/2014/QH13: Luật Nhà ở*, ban hành ngày 25/11/2014.

**Ngày nhận bài: 10/6/2020**

**Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 20/6/2020**

**Ngày chấp nhận đăng bài: 30/6/2020**

*Thông tin tác giả:*

**ThS. ĐINH TIÊN HOÀNG**

**Khoa Chính trị - Luật**

**Trường Đại học Hà Tĩnh**

**THE CONTRACT OF SALE  
FOR THE FUTURE FORMED HOUSING**

**● LL.M, DINH TIEN HOANG**

**Faculty of Politics and Law**

**Ha Tinh University**

**ABSTRACT:**

The contract of sale for the future formed housing has become a popular civil transaction type in recent years. However, Vietnam's current civil law does not have specific provisions for this type of transaction. As a result, different regulations have been implemented to handle disputes related to the contract of sale for the future formed housing. This issue leads to various legal consequences including disadvantages for parties of the contract. This article presents the author's point of views to the contract of sale for the future formed housing.

**Keywords:** House purchase agreement, futures contract, legal consequences of futures contract.