

**NHẬN DIỆN MỘT SỐ RỦI RO PHÁP LÝ TRONG THỰC TIỄN GIAO DỊCH  
KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN LÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT DƯỚI HÌNH THỨC  
“PHÂN LÔ, BÁN NỀN” Ở VIỆT NAM HIỆN NAY**

**ĐÀO THỊ NHUNG\***

*Ngày nhận bài: 06/01/2022*

*Ngày phản biện: 15/01/2022*

*Ngày đăng bài: 30/03/2022*

**Tóm tắt:**

Thời gian qua, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đã tạo ra cơ chế kinh doanh bất động sản hết sức thông thoáng, đặc biệt đối với loại bất động sản là quyền sử dụng đất, góp phần không nhỏ vào sự phát triển sôi động của thị trường bất động sản. Bài viết phân tích khái niệm quyền sử dụng đất, giao dịch quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản và chỉ ra những rủi ro về mặt pháp lý trong các giao dịch từ thực tiễn, nhằm bảo đảm hài hòa giữa lợi ích của khách hàng cũng như nhà đầu tư kinh doanh, giúp cho thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, góp phần vào sự ổn định và phát triển chung của kinh tế xã hội.

**Từ khóa:**

Kinh doanh bất động sản, kinh doanh quyền sử dụng đất, phân lô bán nền, rủi ro pháp lý.

**Abstract:**

The 2014 Vietnamese Law on Real Estate Business has facilitated the real estate business mechanism, especially when types of real estate are the land-use rights. This has contributed significantly to the vibrant development of the real estate market. This article analyzes the notion of land-use rights, the land-use rights business transactions. The article also examines the legal risks in the real estate transactions in practice. This helps to guarantee the rights of clients and investors, thereby ensure the healthy real estate market development as well as the stability and socio-economic development.

**Keywords:**

Real estate business, land-use rights business, “divided lots for sale”, legal risks.

---

\* ThS., Trường Đại học Kinh tế, Đại học Đà Nẵng; Email: [nhungdt@due.edu.vn](mailto:nhungdt@due.edu.vn)

• Ghi chú: Tài bài viết toàn văn tại địa chỉ: <http://tapchi.hul.edu.vn>.

## **1. Đặt vấn đề**

Cùng với sự thay đổi của chính sách pháp luật về đất đai, thời gian qua, pháp luật kinh doanh bất động sản cũng đã được hoàn thiện hơn, phù hợp với cơ chế thị trường và góp phần không nhỏ vào sự phát triển sôi động của thị trường bất động sản. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành đã tạo ra cơ chế kinh doanh bất động sản hết sức thông thoáng, đặc biệt đối với loại bất động sản là quyền sử dụng đất. Các quyền của người sử dụng đất ngày càng được bảo đảm, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các nhà kinh doanh đầu tư vào đất đai. Nhờ đó, thị trường bất động sản đã tăng trưởng khá ấn tượng, nhất là sự tăng nhanh của các dự án “phân lô, bán nền”. Bên cạnh việc mang lại hiệu quả, góp phần tích cực cho phát triển kinh tế - xã hội thì việc kinh doanh quyền sử dụng trong lĩnh vực bất động sản trên thực tế đã nảy sinh những vấn đề bất cập, khách hàng có thể đối mặt với những rủi ro pháp lý nhất định. Nghiên cứu về kinh doanh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản với mục đích xác định khái niệm về kinh doanh quyền sử dụng đất và chỉ ra một số rủi ro pháp lý trong thực tiễn giao dịch kinh doanh quyền sử dụng đất dưới hình thức “phân lô, bán nền”, đề xuất một số kiến nghị, giải pháp nhằm bảo đảm hài hòa lợi ích của người dân cũng như nhà đầu tư kinh doanh, giúp cho thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, góp phần vào sự ổn định và phát triển chung của kinh tế xã hội.

## **2. Khái niệm kinh doanh quyền sử dụng đất và giao dịch quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản**

### **2.1 Khái niệm kinh doanh quyền sử dụng đất**

Để tìm hiểu khái niệm kinh doanh quyền sử dụng đất, trước hết, chúng ta phải hiểu quyền sử dụng đất là gì. Trên cơ sở hiến định, Luật Đất đai năm 2013 đã xác định rõ: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của pháp luật”

<sup>1</sup>. Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất, bao gồm: Tổ chức trong nước; hộ gia đình, cá nhân trong nước; cộng đồng dân cư; cơ sở tôn giáo; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại; người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Như vậy, Luật đất đai không đưa ra định nghĩa như thế nào là quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bằng cách quy định như trên, có thể hiểu quyền sử dụng đất là một “quyền phái sinh” từ quyền sở hữu đất đai và có hai chủ thể là đồng sử dụng, đó là Nhà nước và người sử dụng đất. Là đại diện chủ sở hữu đất đai, Nhà nước không trực tiếp

---

<sup>1</sup> Xem Điều 4, Luật Đất đai năm 2013

## TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT, ĐẠI HỌC HUẾ

sử dụng đất mà giao cho người sử dụng đất sử dụng nhưng Nhà nước không mất đi quyền sử dụng đất của mình. Nhà nước thực hiện quyền sử dụng đất bằng phương thức thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình do pháp luật quy định. Còn người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Từ đó, có thể hiểu quyền sử dụng đất đai là quyền khai thác các thuộc tính có ích của đất đai để phục vụ cho các mục đích của chủ thể sử dụng.

Được coi là một dạng “tài sản đặc biệt”, quyền sử dụng đất cũng được phép kinh doanh theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, cơ chế kinh doanh dành cho loại tài sản này cũng khác so với các loại tài sản thông thường khác. Theo quy định của pháp luật hiện hành, cùng với nhà và công trình xây dựng, quyền sử dụng đất được tham gia thị trường bất động sản là các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất. Như vậy, kinh doanh quyền sử dụng đất có thể hiểu là việc đầu tư vốn để thực hiện đầu tư tạo lập quỹ đất có hạ tầng, nhận chuyển nhượng để chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nhằm mục đích sinh lợi.

### ***2.2. Khái niệm giao dịch quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản***

Giao dịch quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản là hợp đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên đối với quyền sử dụng được phép kinh doanh.

Chủ thể được phép tham gia vào giao dịch kinh doanh bất động sản là quyền sử dụng đất phải đáp ứng đủ các điều kiện mà pháp luật quy định, có thể khái quát thành hai nhóm chủ thể là: chủ đầu tư và khách hàng. Quyền sử dụng đất được phép tham gia vào giao dịch kinh doanh bất động sản lần đầu tiên được ghi nhận cụ thể tại Luật Đất đai năm 2003. Theo đó, đất được tham gia thị trường bất động sản bao gồm: “Đất mà cho phép người sử dụng đất có một trong các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; đất thuê mà trên đó có tài sản được pháp luật cho phép tham gia vào thị trường bất động sản”<sup>2</sup>. Pháp luật hiện hành cho phép kinh doanh quyền sử dụng đất được thực hiện bằng hai phương thức chủ yếu là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất. Nguyên tắc giao dịch quyền sử dụng đất trong kinh doanh không những phải

---

<sup>2</sup> Xem Điều 61, Điều 62, Điều 106, Luật Đất đai năm 2003

đáp ứng các điều kiện quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản<sup>3</sup> mà còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật đất đai về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và đăng ký đất đai.

Theo quy định hiện hành, các trường hợp kinh doanh quyền sử dụng đất có thể khái quát qua ba hình thức: (1) Kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án nhà ở: Bao gồm chuyển nhượng dự án nhà ở và quyền sử dụng đất gắn liền với dự án, và chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức “phân lô, bán nền”<sup>4</sup>; (2) Kinh doanh quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế; (3) Kinh doanh hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa. Trong đó, thị trường kinh doanh quyền sử dụng đất hiện nay chủ yếu tập trung vào hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức “phân lô, bán nền”. Đây là hình thức kinh doanh rất được các chủ đầu tư ưa chuộng trong thời gian gần đây, bởi lẽ lợi nhuận lớn cho chủ đầu tư được đảm bảo và cũng bởi lẽ rất nhiều rủi ro được đẩy cho khách hàng nhận chuyển nhượng.

### **3. Nhận diện một số rủi ro pháp lý trong thực tiễn giao dịch kinh doanh bất động sản là quyền sử dụng đất dưới hình thức “phân lô, bán nền”**

Phương thức kinh doanh phổ biến của các công ty kinh doanh dự án đất nền hiện nay là sau khi được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thậm chí rất nhiều dự án chưa được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà chỉ mới có Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 thì vừa tiến hành đồng thời việc giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng vừa tiến hành “mở bán dự án”. Theo đó, chủ đầu tư (bên bán) sẽ ký kết với bên nhận chuyển nhượng (khách hàng) một hợp đồng, có thể là hợp đồng đặt cọc hoặc hợp đồng góp vốn, hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh, với cam kết là chủ đầu tư sẽ chuyển nhượng lô đất được xác định và khách hàng sẽ đóng số tiền từ 90% đến 95% giá trị lô đất. Sau khoản thời gian trung bình 12 tháng đến 24 tháng, khách hàng sẽ được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và nộp đủ số tiền còn lại.

Đây thực chất là phương thức “lách luật” đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Như vậy, dưới góc độ pháp lý, nếu tranh chấp

---

<sup>3</sup> Xem Khoản 2, Điều 9, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, được sửa đổi bổ sung bởi Luật Đầu tư năm 2020

<sup>4</sup> Xem Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản 2014; Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành 1 số điều của Luật Đất đai, được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 148/2020/NĐ-CP

## TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT, ĐẠI HỌC HUẾ

xảy ra thì khách hàng sẽ đối mặt với nhiều rủi ro, bởi lẽ, tại thời điểm ký kết hợp đồng, người nhận chuyển nhượng chưa được nhận quyền sử dụng đất mặc dù họ đã trả hơn 90% giá trị lô đất; và dù là hợp đồng đặt cọc hay hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác kinh doanh thì khả năng bị thiệt hại cho bên mua là hiện hữu nếu chủ đầu tư thiếu thiện chí. Thực tiễn đó cho thấy những rủi ro mà khách hàng nhận chuyển nhượng có thể gặp phải là:

*Một là, rủi ro đối với hợp đồng đặt cọc*

*Thứ nhất, rủi ro từ “hợp đồng đặt cọc để ký hợp đồng đặt cọc” (thường được gọi là hợp đồng đặt cọc để giữ chỗ).* Đặt cọc là một biện pháp nhằm đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự của người nhận chuyển nhượng. Khi các bên đã đặt cọc nhưng không thực hiện giao kết, trách nhiệm và hậu quả pháp lý sẽ phát sinh. Trong đó, khi người nhận chuyển nhượng từ chối giao kết hợp đồng đặt cọc sẽ bị mất khoản tiền đặt cọc trước đó. Trên thực tế, trong dự án kinh doanh đất nền, khách hàng thường ký “hợp đồng đặt cọc để ký hợp đồng đặt cọc” với bên môi giới (bên phân phối) mà không phải với chủ đầu tư. Ví dụ như: Dự án kinh doanh đất nền do công ty X làm chủ đầu tư và công ty Y phân phối thì trước hết, khách hàng sẽ ký hợp đồng đặt cọc với Y, sau một thời gian thỏa thuận thì Y mới tiến hành cho khách hàng ký hợp đồng đặt cọc với X. Như vậy, khách hàng sẽ phải ký hai hợp đồng, một hợp đồng với công ty Y và một hợp đồng với công ty X. Trong trường hợp này, sau khi khách hàng đã ký hợp đồng với công ty Y mà X từ chối ký hợp đồng với khách hàng thì ai sẽ chịu trách nhiệm đền cọc cho khách hàng. Theo Điều 66, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 chỉ quy định về nghĩa vụ hỗ trợ, tư vấn của môi giới mà không có quy định nào bắt buộc môi giới phải chịu trách nhiệm trong trường hợp này. Mặt khác, lợi dụng sự thiếu hiểu biết và cả tin của nhiều khách hàng, nhiều “công ty phân phối ma” sau khi nhận cọc của khách hàng và “biến mất” khiến khách hàng “dở khóc, dở cười”.

*Thứ hai, đối với hợp đồng đặt cọc giữa chủ đầu tư với khách hàng.*

Trong trường hợp khách hàng đã ký hợp đồng đặt cọc với chủ đầu tư thì vẫn tiềm ẩn những rủi ro nhất định mà khách hàng có thể gặp phải. Mặc dù pháp luật không quy định cụ thể, tuy nhiên trên thực tế, các bên dùng thường chỉ dùng một khoản tiền hoặc tài sản khác có giá trị khoảng 5% đến 30% để đặt cọc. Trong khi phần lớn các dự án kinh doanh đất nền hiện nay thì khách hàng phải thanh toán đến 95% giá trị quyền sử dụng đất để được ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi ký hợp đồng đặt cọc ít nhất là 12 tháng. Có thể nhận thấy rằng đây là hình thức huy động vốn trá hình cho việc “chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai” vốn không được Luật Kinh doanh bất động sản cho phép. Do đó, sẽ thiếu căn cứ pháp lý để bảo vệ quyền lợi của khách hàng nhận chuyển nhượng nếu chủ đầu tư từ chối giao kết hợp đồng hoặc quá trình triển khai dự

án gặp khó khăn, nhất là đối với những dự án mà mới có chủ trương đầu tư hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500.

*Thứ ba, rủi ro đối với nhận chuyển nhượng “hợp đồng đặt cọc” (thường gọi là bán hợp đồng cọc)*

Hiện nay, việc nhận chuyển nhượng hợp đồng đặt cọc diễn ra khá phổ biến đối với khách hàng đầu tư bất động sản theo kiểu “lướt sóng”. Thực tế cho thấy một hợp đồng đặt cọc có thể chuyển nhượng qua nhiều người khác nhau, ví dụ như X ký hợp đồng đặt cọc với Y để nhận chuyển nhượng lô đất, sau đó X đã chuyển nhượng “hợp đồng đặt cọc” này cho X<sup>1</sup> và có thể là X<sup>2</sup> hay X<sup>n</sup>. Giả sử rằng sau khi X bán cọc cho X<sup>1</sup> nhưng Y không đồng ý ký hợp đồng với X<sup>1</sup> thì Y có vi phạm hợp đồng không? Theo quy định tại Điều 382 của Bộ luật dân sự năm 2015, giả định rằng nếu không có thỏa thuận khác thì Y có quyền từ chối ký kết hợp đồng với X<sup>1</sup>. Do đó, quyền lợi của những khách hàng nhận chuyển nhượng hợp đồng đặt cọc như X<sup>1</sup> sẽ bị ảnh hưởng nhất định trong trường hợp X<sup>1</sup> đã thanh toán xong cho X và X “biến mất”.

*Hai là, rủi ro đối với hợp đồng góp vốn hay hợp đồng hợp tác kinh doanh*

Trên thực tế, nhiều dự án kinh doanh đất nền đã huy động vốn từ khách hàng thông qua hình thức ký hợp đồng góp vốn, (có thể là hợp đồng vay vốn) hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh..., lợi nhuận là ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án đó. Tuy nhiên, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở hiện hành chỉ cho phép huy động vốn từ tiền ứng trước của khách hàng đối với dự án kinh doanh nhà ở. Còn đối với dự án kinh doanh đất nền thì không có quy định, do vậy, khung pháp lý điều chỉnh vấn đề này là Luật Đầu tư năm 2020. Luật đầu tư năm 2020 quy định về hợp đồng hợp tác kinh doanh như sau: “*Hợp đồng hợp tác kinh doanh (sau đây gọi là hợp đồng BCC) là hợp đồng được ký giữa các nhà đầu tư nhằm hợp tác kinh doanh, phân chia lợi nhuận, phân chia sản phẩm theo quy định của pháp luật mà không thành lập tổ chức kinh tế.*”<sup>5</sup> Theo quy định trên thì hợp đồng hợp tác kinh doanh là việc hợp tác giữa các nhà đầu tư, các doanh nghiệp trong kinh doanh nhằm phân chia lợi nhuận và sản phẩm, không thành lập pháp nhân mới và việc hợp tác này sẽ được triển khai kinh doanh trên một pháp nhân có sẵn của các bên hợp tác kinh doanh.

Xét về bản chất thì những hợp đồng này là những hợp đồng “mua bán đất dự án”, nhưng xét về hình thức pháp lý thì đó hợp đồng góp vốn hay hợp đồng hợp tác đầu tư. Do đó, nếu tranh chấp xảy ra thì căn cứ vào quy định của luật đầu tư để giải quyết. Như vậy, nhà đầu tư cá nhân (khách hàng) sẽ khó yêu cầu chủ đầu tư hoàn trả lại tiền nếu hai bên

<sup>5</sup> Điều 3 Khoản 14 Luật đầu tư năm 2020

## TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT, ĐẠI HỌC HUẾ

không có những điều khoản khác đã thỏa thuận trong hợp đồng. Trong trường hợp này, sự cam kết của chủ đầu tư chỉ có thể đảm bảo bằng uy tín hay sự thiện chí mà không có bất kỳ chế tài nếu chủ đầu tư không thực hiện đúng cam kết.

*Ba là, rủi ro đối với hợp đồng chuyển nhượng thông qua người được ủy quyền*

Rủi ro mà người nhận chuyển nhượng cũng có thể gặp phải khi ký kết hợp đồng là ký kết hợp đồng chuyển nhượng thông qua người được ủy quyền. Trong thực tiễn, nhiều người nhận chuyển nhượng do thiếu hiểu biết pháp luật đã không tìm hiểu kỹ về người được ủy quyền, đã ký kết hợp đồng với người không có quyền đại diện xác lập hay người đại diện xác lập thực hiện vượt quá phạm vi đại diện. Đối với cả hai trường hợp này, hợp đồng trên đều không làm phát sinh quyền nghĩa vụ của các bên và bị vô hiệu toàn bộ hoặc vô hiệu từng phần. Khi hợp đồng bị vô hiệu thì hai bên sẽ hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận: bên nhận chuyển nhượng trả lại quyền sử dụng đất và bên chuyển nhượng trả lại tiền. Tuy nhiên, giá quyền sử dụng tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm trả lại thường chênh lệch rất lớn. Như vậy, quyền lợi của bên nhận chuyển nhượng chắc chắn sẽ bị ảnh hưởng đáng kể.

Ngoài ra, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành không bắt buộc phải công chứng, chứng thực đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản. Việc công chứng, chứng thực do các bên thỏa thuận. Tuy nhiên, theo quy định tại Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực. Quy định không thống nhất giữa Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản cũng phần nào gây khó khăn cho việc giải quyết tranh chấp mà các tranh chấp thường gặp phải nhất trong giai đoạn ký kết hợp đồng là việc hai bên ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản bằng hợp đồng nhưng không được công chứng, chứng thực.

#### **4. Một số kiến nghị**

Thực tiễn cho thấy rằng khách hàng tham gia giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng phương thức "đặt cọc giữ chỗ" trong những dự án kinh doanh đất nền như hiện nay sẽ gặp rất nhiều rủi ro, bởi chưa có khung pháp lý hoàn chỉnh. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, được sửa đổi bổ sung bởi Luật Đầu tư năm 2020 cũng chỉ quy định hành vi cấm: “Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định và huy động, chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng

trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích theo cam kết”<sup>6</sup>.

Nhằm hạn chế thấp nhất những rủi ro pháp lý khi giao dịch bất động sản bằng phương thức thông qua việc "đặt cọc giữ chỗ" tại các dự án kinh doanh đất nền, cần thực hiện một số kiến nghị sau:

#### **4.1. Đối với khách hàng nhận chuyển nhượng**

Một là, nắm rõ thông tin và quy định pháp luật trước khi quyết định giao dịch: Cần tìm hiểu kỹ thông tin về dự án, về chủ đầu tư dự án cũng như các quy định của pháp luật trước khi thực hiện các giao dịch để tránh các thiệt hại có thể xảy ra.

Hai là, tuân thủ quy định pháp luật khi tiến hành giao dịch: Khi tham gia giao dịch cần lưu ý về hình thức và số tiền khi tiến hành đặt cọc. Về hình thức hợp đồng đặt cọc, có thể viết tay hoặc đánh máy, có chữ ký của các bên tham gia chuyển nhượng. Ngoài ra, nên có thêm người làm chứng hợp đồng đặt cọc. Nội dung hợp đồng đặt cọc nên thể hiện đầy đủ các nội dung cần thiết như số tiền đặt cọc, quyền và nghĩa vụ của các bên, vấn đề bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm nếu không tiến hành giao kết hợp đồng,..nhằm hạn chế phần nào rủi ro phát sinh trong quá trình giao dịch.

#### **4.2. Đối với cơ quan quản lý nhà nước**

Một là, nhanh chóng hoàn thiện khung pháp lý cho phương thức đặt cọc giữ chỗ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các dự án kinh doanh đất nền để khắc phục lỗ hổng của pháp luật kinh doanh bất động sản hiện nay.

Hai là, nâng cao trách nhiệm trong hoạt động quản lý thị trường bất động sản cũng như thường xuyên giám sát kiểm tra việc phát triển các dự án bất động sản.

Ba là, siết chặt quy định pháp luật về môi giới bất động sản theo hướng nâng cao trách nhiệm của những người hành nghề môi giới bất động sản nhằm hạn chế việc thao túng thị trường của giới môi giới bất động sản.

Bốn là, cơ quan quản lý bất động sản địa phương cần minh bạch thông tin các dự án bất động sản trên địa bàn và kịp thời đưa ra những khuyến nghị rủi ro cho người dân.

Năm là, các cơ quan có thẩm quyền cần đưa ra những giải pháp thật kịp thời, cụ thể, thiết thực khi nhận thấy thị trường bất động sản có biến động; đồng thời, kiên quyết xử lý những trường hợp vi phạm pháp luật kinh doanh bất động sản nhằm bình ổn thị trường bất động sản, đảm bảo hài hòa lợi ích nhà đầu tư, của khách hàng và của Nhà nước.

<sup>6</sup> Xem Khoản 1 và 5, Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, sửa đổi bổ sung bởi Luật Đầu tư năm 2020; Khoản 8 Điều 6 Luật Nhà năm 2014.



## 5. Kết luận

Tình trạng giao dịch bất động sản bằng phương thức "đặt cọc giữ chỗ" để mua nhà, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất "hình thành trong tương lai" đã và đang diễn ra khá phổ biến. Tuy nhiên, phương thức "đặt cọc giữ chỗ" hay góp vốn để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất "hình thành trong tương lai" không được quy định rõ trong Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản. Do vậy, khi tham gia giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các dự án đất nền, trước hết khách hàng cần tìm hiểu kỹ thông tin pháp lý về dự án, về uy tín chủ đầu tư dự án cũng như nhận biết những rủi ro pháp lý để hạn chế thấp nhất các thiệt hại có thể xảy ra. Bên cạnh đó, các cơ quan quản lý nhà nước cũng cần nhanh chóng hoàn thiện khung pháp lý cho loại hình giao dịch này. Có như vậy, quyền lợi của nhà đầu tư (cả chủ đầu tư lẫn khách hàng) cũng như lợi ích của Nhà nước mới được đảm bảo hài hòa, góp phần ổn định và phát triển lành mạnh cho thị trường bất động sản.

### DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc hội (2003, 2013), Luật Đất đai.
2. Quốc hội (2014), Luật Nhà ở; Luật Kinh doanh bất động sản.
3. Quốc hội (2020), Luật Đầu tư.
4. Chính phủ (2014, 2020), *Nghị định 43/2014/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị định 148/2020/NĐ-CP sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai.*
5. Bộ Xây dựng, *Những hạn chế của Luật Kinh doanh bất động sản*, <https://batdongsan.com.vn>, truy cập tháng 3/2019.
6. Ngô Thị Hồng Ánh, *Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, bất cập và khuyến nghị*, Tạp chí Công thương, <http://tapchicongthuong.vn>, truy cập tháng 6/2020.
7. Võ Văn Hòa, Lê Minh Hiên, *Hoàn thiện quy định về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản*, Tạp chí Tòa án, <http://tapchitoaan.vn>, truy cập tháng 5/2020.
8. Phạm Quang Huy, *Bình luận về hợp đồng chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai*, Tạp chí Lập pháp, Trang điện tử <http://lapphap.vn>, truy cập tháng 5/2020.
9. Ngọc Mai, *Luật Kinh doanh bất động sản: Nhiều quy định bất lợi cho dân, doanh nghiệp*, <https://www.tienphong.vn>, truy cập tháng 4/2019.
10. Châu Thị Khánh Vân, *Chủ thể giao dịch quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai*, Tạp chí Lập pháp, Trang điện tử <http://lapphap.vn>, truy cập tháng 5/2020.