

## **HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM HIỆN NAY**

**LÊ CHÍ CƯỜNG<sup>(\*)</sup>**

**P**háp luật về hợp đồng luôn là một vấn đề đa dạng, phong phú và phức tạp, vì hợp đồng có chức năng là nền tảng pháp lý cơ bản của mọi sự thỏa thuận, có vai trò quan trọng trong việc thiết lập các quan hệ hợp đồng.

Theo quan điểm của nhà làm luật, hợp đồng có rất nhiều cách phân loại khác nhau. Trong Bộ luật Dân sự 2005, hợp đồng được chia thành nhiều loại. Nếu căn cứ đặc điểm, nội dung của quan hệ pháp luật về quyền và nghĩa vụ chủ thể thì có hợp đồng song vụ và hợp đồng đơn vụ. Căn cứ vào vị trí trong quan hệ hợp đồng thì có hợp đồng chính và hợp đồng phụ. Căn cứ vào hình thức thể hiện của hợp đồng thì có hợp đồng bằng văn bản và hợp đồng giao kết bằng lời nói. Căn cứ theo chủng loại, mang yếu tố kỹ thuật hơn là yếu tố pháp lý và là cách phân loại phổ biến hiện nay thì có các loại hợp đồng: hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng trao đổi tài sản, hợp đồng tặng cho tài sản, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thuê tài sản, hợp đồng thuê khoán sản, hợp đồng mượn tài sản, hợp đồng dịch vụ, hợp đồng vận chuyển hành khách, hợp đồng vận chuyển tài sản, hợp đồng gia công, hợp đồng gửi giữ tài sản, hợp đồng bảo hiểm, hợp đồng ủy quyền. Trong khi đó, Luật Thương mại 2005 không đưa ra khái niệm thế nào là hợp đồng thương mại nhưng lại đề cập đến các

loại hợp đồng cụ thể trong hoạt động thương mại: hợp đồng mua bán hàng hóa và hợp đồng dịch vụ. Trong Luật Thương mại, một số tên gọi hợp đồng được nhắc đến như: hợp đồng mua bán hàng hóa, hợp đồng dịch vụ khuyến mãi, hợp đồng dịch vụ quảng cáo thương mại, hợp đồng ủy thác, hợp đồng đại lý, hợp đồng gia công, hợp đồng dịch vụ tổ chức đấu giá hàng hóa, hợp đồng dịch vụ quá cảnh, hợp đồng nhượng quyền thương mại.

Tuy nhiên, trong thực tiễn giao kết hợp đồng còn xuất hiện một loại hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản có tên gọi là hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, xét về bản chất, nó là một loại hợp đồng mua bán tài sản mà Bộ luật Dân sự 2005 đã đề cập. Tuy nhiên, tính đặc biệt riêng có của nó chính là việc mua bán một thứ tài sản “hình thành trong tương lai”, đối tượng của hợp đồng chưa hình thành khi các chủ thể thực hiện hành vi ký kết hợp đồng mua bán. Hiện nay, hoạt động mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đã và đang diễn ra một cách sôi nổi trên thị trường bất động sản, nhưng việc mua bán đó gặp nhiều rủi ro, bất cập; có rất nhiều tranh chấp đã phát sinh. Trong khi đó, pháp luật hiện hành điều chỉnh về hoạt động mua bán nhà ở hình thành trong tương lai còn rất hạn chế, mơ hồ. Các quy phạm pháp luật điều chỉnh hành vi mua bán này nằm rải rác trong nhiều văn

<sup>(\*)</sup> ThS., Trưởng phòng Thanh tra Trường Đại học Sài Gòn.

bản khác nhau và chưa có sự thống nhất cao. Một trong những giải pháp cấp bách để giải quyết vấn đề này chính là việc kịp thời bổ sung, hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

### **Sự cần thiết của việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai**

*Góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam*

Hệ thống pháp luật nước ta trong hai thập kỷ qua đã có sự phát triển mạnh mẽ, với nhiều thành tựu to lớn. Chính những thành tựu này trong lĩnh vực lập pháp đã giúp Việt Nam khẳng định vị thế của mình trên trường quốc tế trong thời kỳ hội nhập; vượt qua những điều kiện về mặt thể chế mà WTO đặt ra đối với việc kết nạp các thành viên và đương nhiên đáp ứng được rất nhiều nhu cầu phát triển nội tại của đất nước. Tại Nghị quyết số 48/NQ-TW của Ban chấp hành Trung ương Đảng ngày 24 tháng 5 năm 2005 về chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020 có nhận định: *“Sau gần hai mươi năm tiến hành sự nghiệp đổi mới, dưới sự lãnh đạo của Đảng, công tác xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật đã có những tiến bộ quan trọng. Quy trình ban hành các văn bản quy phạm pháp luật được đổi mới. Nhiều bộ luật, luật, pháp lệnh được ban hành đã tạo khuôn khổ pháp lý ngày càng hoàn chỉnh hơn để Nhà nước quản lý bằng pháp luật trên các lĩnh vực kinh tế, xã hội, an ninh, quốc phòng, đối ngoại... Tuy nhiên, nhìn chung hệ thống pháp luật nước ta vẫn chưa đồng bộ, thiếu thống nhất, tính khả thi thấp, chậm đi vào cuộc sống. Cơ chế xây dựng, sửa đổi pháp luật còn nhiều bất hợp lý và chưa được coi trọng đổi mới, hoàn thiện. Tiến độ xây dựng luật và pháp lệnh còn chậm, chất lượng các văn bản pháp luật chưa cao... Để khắc phục tình trạng trên, đáp ứng các yêu cầu, nhiệm vụ của thời kỳ công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, việc ban hành Chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật từ nay đến năm 2010, định*

*hướng đến năm 2020 là một đòi hỏi cấp bách”.*

Pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cũng không nằm ngoài đòi hỏi cấp bách đó.

Tuy nhiên, nếu nhận định một cách khách quan, khoa học thì hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn còn nhiều hạn chế cả về lý luận lẫn thực tiễn. Trong phạm vi bài viết của mình, tác giả không tham vọng là nhận định một cách đầy đủ những hạn chế, bất cập, thiếu sót của hệ thống pháp luật Việt Nam, mà tác giả chỉ muốn đưa ra một vài hạn chế nhất định. Qua đó giúp người đọc phần nào thấy được việc hoàn thiện hệ thống pháp luật là hết sức cần thiết, hiểu rõ được việc nhà nước ban hành các quy phạm pháp luật điều chỉnh quan hệ hợp đồng nói chung và quan hệ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai nói riêng là đã góp phần vào việc hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam.

Những hạn chế của hệ thống pháp luật Việt Nam như: *Một là*, đa dạng về thể loại, nhiều về mặt số lượng, nhiều cấp ban hành nhưng lại thiếu cơ chế cân nhắc toàn diện nên dẫn đến mâu thuẫn, chồng chéo, khó áp dụng vào trong thực tế. *Hai là*, thường xuyên thay đổi, có thể xem là bất yếu vì khi đất nước chuyển từ kinh tế kế hoạch hóa tập trung sang kinh tế thị trường, nhưng nó sẽ gây ra những khó khăn đáng kể trong việc thực hiện và tác động xấu đến sự ổn định của các quan hệ xã hội, nhất là các quan hệ về kinh tế, trong đó có quan hệ kinh doanh bất động sản. *Ba là*, văn bản pháp luật có tính quy phạm thấp. Có những văn bản chứa đựng những quy định mang tính tuyên ngôn hơn là quy phạm pháp luật. Nhiều lĩnh vực quan hệ xã hội đòi hỏi phải được điều chỉnh cụ thể, chi tiết hơn, nhưng quy phạm pháp luật quy định chung chung, trở thành luật “khung” hay luật “ống”<sup>(1)</sup>. *Bốn là*, tính minh bạch còn hạn chế, cộng với tính tích cực của công dân tham gia xây dựng pháp luật chưa cao. *Năm là*, xây dựng pháp luật xa rời thực tiễn, không

<sup>(1)</sup> Xem: <http://thongtinphapluatdansu.wordpress.com/2009/02/26/2393/>

những không phản ánh đầy đủ thực tại, mà còn khó có khả năng dự báo, đi trước sự phát triển của quan hệ xã hội.

Từ những hạn chế vừa nêu, việc xây dựng các quy phạm nhằm điều chỉnh quan hệ hợp đồng mua bán nhà ở trong tương lai phải mang tính hệ thống cao. Tránh trường hợp nằm rải rác ở các văn bản quy phạm pháp luật như hiện nay. Chính sự rải rác này làm cho nhận thức của người dân bị “méo mó”, tác dụng của pháp luật bị hạn chế. Khi xây dựng các quy phạm này, nhà làm luật phải bám sát thực tiễn, thỏa mãn nhu cầu của các bên khi tham gia vào quan hệ mua bán như nhu cầu huy động vốn, nhu cầu nhà ở. Khi pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đã hoàn chỉnh thì việc góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam là tất yếu.

*Tạo nguồn vốn cho thị trường kinh doanh bất động sản*

Trong bối cảnh kinh tế hiện nay, trên thế giới tình hình hoảng kinh tế đã và đang đi vào chiều sâu, Việt Nam cũng không nằm ngoài sự ảnh hưởng của nó. Tình hình lạm phát có thể tới mức báo động là hai con số, vượt qua ngưỡng cho phép là 9% của mỗi quốc gia. Điều này đương nhiên tác động mạnh mẽ đến thị trường kinh doanh bất động sản, cũng như dẫn đến tiêu cực trong đời sống kinh tế xã hội, có thể làm suy vong nền kinh tế của quốc gia. Ngân hàng đầu tư Merrill Lynch của Mỹ công bố một báo cáo về tình hình kinh tế châu Á, trong đó lấy Việt Nam làm tâm điểm để phân tích tình trạng lạm phát leo thang trong khu vực, Báo cáo nhận định: “Việt Nam chỉ là một nền kinh tế nhỏ trong khu vực châu Á vì GDP 70 tỷ USD của Việt Nam chỉ tương đương với 1% GDP của toàn khu vực này, trừ Nhật Bản. Trong những năm gần đây, Việt Nam gây ấn tượng bởi tốc độ tăng trưởng kinh tế cao liên tục. Mặc dù vậy, Việt Nam đang chịu tác động từ chính thành công quá lớn và quá nhanh chóng của chính mình”<sup>(2)</sup>. Trước tình hình này,

nhà nước đã có những chính sách kìm chế lạm phát ở mức độ vĩ mô cũng như đề ra các giải pháp cụ thể như: “Việc kiềm chế lạm phát phải được thực hiện hiệu quả bằng cả giải pháp trước mắt và lâu dài. Theo đó, phải kiên định chính sách tiền tệ và chính sách tài khóa chặt chẽ”<sup>(3)</sup>. Thực hiện giải pháp vừa nêu, tín dụng cho vay hoạt động sản xuất, kinh doanh bất động sản bị xiết chặt hơn bao giờ hết. Các chủ đầu tư dự án nhà ở sẽ gặp rất nhiều khó khăn về vốn. Mà mỗi dự án bất động sản đã, đang và sẽ thực hiện cho dù ở quy mô nhỏ thì cũng lên đến hàng trăm tỷ đồng. Theo nhận định của Bộ Xây dựng: “Nhu cầu về vốn đầu tư cho nhà ở năm 2015 là 2.205 nghìn tỷ đồng và đến năm 2020 là 1.767 nghìn tỷ đồng”<sup>(4)</sup>. Giải pháp nào để tháo gỡ nhu cầu về vốn? Chắc chắn nhà đầu tư nghĩ ngay đến lượng vốn trong xã hội, trong nhân dân. Đây là một lượng vốn rất dồi dào, tính vận hành linh hoạt, đa dạng và phong phú. Mặt khác nhu cầu về nhà ở là nhu cầu có thật và không bao giờ cạn. Vậy việc thực hiện huy động vốn bằng hình thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là một trong những giải pháp tốt cho nhà đầu tư nhằm thỏa mãn nhu cầu về vốn của mình. Tuy nhiên, ở đây ta cũng cần một lần nữa xác định rằng, pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai hiện nay có rất nhiều hạn chế, bất cập. Xét về mặt lý luận nêu trên, việc huy động vốn là một giải pháp rất cần thiết nhưng khi đi vào thực tiễn thì không dễ dàng thực hiện một chút nào. Khi đó pháp luật không làm thỏa mãn yêu cầu khoa học và thực tiễn của một quan hệ trong xã hội thì tất yếu sẽ dẫn đến tính “tùy tiện”, “biến hóa” của các chủ thể tham gia vào quan hệ mua bán bất động sản. Hơn lúc nào hết, nhu cầu hoàn thiện về pháp luật hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai vô cùng cần thiết.

<sup>(2)</sup> Xem: <http://www.vatgia.com/hoidap/4441/52298/tinh-hinh-lam-phat-o-viet-nam-hien-nay.html>

<sup>(3)</sup> Xem: <http://baodientu.chinhphu.vn/Home/Kim-lam-phat-nam-nay-o-muc-18/20119/99467.vgp>

<sup>(4)</sup> Xem: <http://www.phatdat.com.vn/tin-tuc/thi-truong-bat-dong-san/den-nam-2015-nhu-cau-ve-nha-o-la-19666-trieu-m2>

*Góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở của nước ta trong giai đoạn hiện nay*

Theo nhận định của Bộ Xây dựng trong Báo cáo phân tích số liệu tổng điều tra dân số và nhà ở Việt Nam năm 2009, chỉ rõ đến năm 2015, dân số Việt Nam khoảng 91,5 triệu người và nhu cầu về nhà ở là 1.966,6 triệu m<sup>2</sup>, trong đó, khu vực đô thị là 891,8 triệu m<sup>2</sup>, đáp ứng chỗ ở cho 34,3 triệu người dân<sup>(5)</sup>.

Theo Báo cáo của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Hội thảo lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011 – 2015) vào tháng 9 năm 2011, đến năm 2015 tổng diện tích sàn nhà ở trên cả nước khoảng 1.970 triệu m<sup>2</sup>, tại khu vực đô thị khoảng 905 triệu m<sup>2</sup>, tại khu vực nông thôn khoảng 1.065 triệu m<sup>2</sup>. Nếu tính hệ số sử dụng đất tại đô thị khoảng 50% thì nhu cầu diện tích đất ở theo tính toán khoảng 180.000 – 190.000 ha (chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất đưa ra là 179.000 ha). Đến năm 2020, tổng diện tích sàn nhà ở cả nước tăng lên khoảng 2.400 triệu m<sup>2</sup>, tại khu vực đô thị 1.260 triệu m<sup>2</sup> và tại khu vực nông thôn khoảng 1.140 triệu m<sup>2</sup>. Nếu hệ số sử dụng đất tại khu vực đô thị đạt 55% thì nhu cầu diện tích đất ở vào khoảng 220.000 – 230.000 ha (chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất đưa ra là 202.000 ha)<sup>(6)</sup>.

Từ những con số vừa nêu trên, cho ta nhận thấy rằng: dân số Việt Nam ngày một tăng, hiện tỉ lệ sinh con vẫn còn cao so với các nước trên thế giới. Theo số liệu năm 2009 dân số Việt Nam đứng thứ 13 trong số 218 nước và vùng lãnh thổ trên thế giới. Trong khi đó, diện tích nước Việt Nam chỉ đứng thứ 64, mật độ dân số là 260 người/km<sup>2</sup>, cao gấp đôi mật độ của Đông Nam Á, gấp 5 lần của thế giới. Vì vậy, trong tương lai đất xây dựng sẽ được mở rộng triệt để, đặc biệt là đất đô thị chiếm 1,4% diện tích đất tự nhiên của cả nước<sup>(7)</sup>. Ngoài ra,

nhu cầu về nhà ở còn tăng lên do Việt kiều từ nước ngoài về đầu tư, làm việc và mong muốn được định cư lâu dài trong nước. Quy mô kinh tế của đất nước ngày một mở rộng. Nền kinh tế tiếp tục hội nhập, do đó sẽ thu hút ngày càng nhiều người nước ngoài đến làm việc tại Việt Nam. Bên cạnh đó, Luật Nhà ở có quy định về việc cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài “được sở hữu nhà ở tại Việt Nam”<sup>(8)</sup> khi đáp ứng điều kiện luật định. Chính từ những yếu tố dân số, kinh tế, xã hội, pháp luật đã làm cho nhu cầu về nhà ở Việt Nam là rất lớn. Để giải quyết vấn đề này, nhà nước đã đưa ra rất nhiều giải pháp mang tính kinh tế, xã hội. Trong đó, việc xây dựng các quy phạm pháp luật điều chỉnh quan hệ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai một cách hoàn thiện sẽ là tiền đề cho hoạt động mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được diễn ra minh bạch, thông suốt. Và nó cũng là điều kiện để giải quyết được bài toán về nhu cầu nhà ở của Việt Nam.

### **Kết luận**

Xuất phát từ thực trạng của hoạt động kinh doanh bất động sản nói chung cũng như từ tình hình mua bán nhà ở hình thành trong tương lai nói riêng, tác giả đã đi vào phân tích vai trò của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Từ đó, nhằm xác định tính cần thiết, sự cấp thiết của việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong giai đoạn hiện nay.

Trong bài viết, tác giả đã đưa ra góc nhìn cơ bản nhất về hợp đồng; về phân loại hợp đồng; hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, từ đó góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam; tạo nguồn vốn cho thị trường kinh doanh bất động sản; góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở của nước ta trong giai đoạn hiện nay.

<sup>(5)</sup> Xem: Bùi Văn Huyền. *Quản lý Nhà nước đối với thị trường bất động sản ở Việt Nam*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội, 2011, tr.225.

<sup>(6)</sup> Xem: [http://www.thitruongtaichinh.vn/index.php?r=public/index&news\\_id=7129](http://www.thitruongtaichinh.vn/index.php?r=public/index&news_id=7129).

<sup>(7)</sup> Xem: <http://tailieu.vn/xem-tai-lieu/bao-cao-tinh-hinh-dan-so-viet-nam.518481.html>.

<sup>(8)</sup> Khoản 1, Điều 126 Luật Nhà ở 2005.