



THỰC TRẠNG QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ NGƯỜI MUA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI CÓ SỬ DỤNG HỢP ĐỒNG MẪU VÀ KIẾN NGHỊ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN

Nguyễn Thị Dung

Trường Đại học Luật, Đại học Huế, Đường Võ Văn Kiệt, Tp Huế, Việt Nam

* Tác giả liên hệ: **Nguyễn Thị Dung** <dungvksdn@gmail.com>

(Ngày nhận bài: 29-05-2024; Ngày chấp nhận đăng: 26-03-2025)

Tóm tắt. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 28/11/2023 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/08/2024 với những điểm sửa đổi, bổ sung mang tính tiến bộ, linh hoạt. Trong đó, các quy định về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản cũng được điều chỉnh nhằm phù hợp với nhu cầu của thực tiễn, tạo nên tính đồng bộ với các quy định pháp luật có liên quan. Bài viết phân tích và đánh giá quy định của pháp luật Việt Nam về bảo vệ quyền lợi của người mua nhà ở hình thành trong tương lai có sử dụng hợp đồng mẫu, trên cơ sở đánh giá một số tác động của chính sách này đến các bên trong giao dịch về bất động sản, từ đó đưa ra một số kiến nghị giải pháp hoàn thiện pháp luật.

Từ khóa: Nhà ở hình thành trong tương lai, hợp đồng mẫu, bảo vệ người tiêu dùng

CURRENT STATUS OF LEGAL PROVISIONS ON PROTECTING FUTURE HOUSING BUYERS USING MODEL CONTRACTS AND RECOMMENDED SOLUTIONS FOR IMPROVEMENT

Nguyen Thi Dung

University of Law, Hue University, Vo Van Kiet St., Hue City, Vietnam

Correspondence to **Nguyen Thi Dung** <dungvksdn@gmail.com>

(Received: May 29, 2024; Accepted: March 26, 2025)

Abstract. The Law on Real Estate Business 2023 was passed by the 15th National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam, 6th session on November 28th, 2023 and took effect from August 1st, 2024 with progressive and flexible amendments and supplements. In particular, the provisions on contracts in real estate business are also adjusted to suit the needs of practice, creating consistency with relevant legal provisions. The article analyzes and evaluates the provisions of Vietnamese law on protecting the rights of buyers of future housing using model contracts, based on an assessment of some impacts of this policy on the parties in real estate transactions, thereby providing some recommendations for solutions to improve the law.

Keywords: Future housing, model contracts, consumer protection

1. Đặt vấn đề

Nhà ở là một tài sản có giá trị lớn và có ý nghĩa quan trọng đối với cuộc sống của con người. Sở hữu nhà ở, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và các hoạt động khác liên quan đến nhà ở được mọi người quan tâm đặc biệt. Nhu cầu nhà ở của người mua nhà ở hình thành trong tương lai là rất lớn, đặc biệt là ở các thành phố lớn, đô thị như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương.

Kinh nghiệm từ các đô thị lớn trong khu vực Châu Á như: Tokyo, Singaope [1] cho thấy, chính quyền các đô thị này đã thành công trong việc giải quyết nhu cầu sở hữu nhà ở dưới hình thức nhà ở hình thành trong tương lai (căn hộ chung cư) giúp người mua nhà ở hình thành trong tương lai yên tâm trong cuộc sống và lao động hàng ngày. Việc xây dựng khung pháp lý để điều chỉnh hoạt động kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai cũng là một nội dung pháp lý cần thiết mà bất kỳ quốc gia nào cũng chú trọng.

Ở Việt Nam, trong thời gian qua Luật Kinh doanh bất động sản (KDBĐS) số 29/2023/QH15; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng (BVQLNTD) số 19/2023/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành (Nghị định 96/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật KDBĐS, Nghị định 95/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở; Nghị định 55/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật BVQLNTD) đã tạo lập khung pháp lý về kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai; đồng thời thể hiện nỗ lực của Việt Nam trong việc “xóa bỏ, giảm thiểu” những bất cập, lỗ hổng của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, tình trạng người mua nhà ở hình thành trong tương lai ở Việt Nam trong thời gian gần đây thường xuyên khiếu nại, tố cáo, khởi kiện do chủ đầu tư vi phạm hợp đồng diễn ra hết sức phức tạp. Đặc biệt là khi tham gia giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, đa phần Người tiêu dùng (NTD) được chủ đầu tư giới thiệu về mô tả căn hộ thông qua mô hình, giới thiệu dự án [2]. Thực trạng nêu trên cho thấy quyền lợi của NTD vẫn chưa được bảo vệ đúng mức trong lĩnh vực mua bán nhà ở hình thành trong tương lai ở nước ta hiện nay. Do vậy, cần có sự đánh giá, nhận định về tính phù hợp và tính khả thi giữa các quy định pháp luật nhằm bảo vệ hài hòa lợi ích giữa các bên trong quan hệ mua bán nhà ở hình thành

trong tương lai, bao gồm người mua (người tiêu dùng), người bán/chủ đầu tư và cơ quan quản lý nhà nước.

2. Quy định về đăng ký hợp đồng mẫu trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản hiện nay xảy ra ngày càng phổ biến, mà vấn đề cơ bản là xuất phát từ hợp đồng không rõ ràng, bảo vệ chủ đầu tư vì hợp đồng là do chủ đầu tư soạn thảo. Việc Chính phủ ban hành các văn bản quy định Danh mục các loại hình dịch vụ thiết yếu phải đăng ký hợp đồng theo mẫu/điều khoản giao dịch chung nhằm cụ thể hóa hơn quyền lợi của NTD theo Luật BVQLNTD năm 2023 là rất cần thiết và có ý nghĩa thực tiễn cao. Quy định về đăng ký hợp đồng theo mẫu nhằm mục đích giúp cơ quan quản lý nhà nước rà soát, loại bỏ các điều khoản lạm dụng, gây ảnh hưởng đến quyền lợi người mua nhà ở hình thành trong tương lai như cho phép bên bán thay đổi giá trong thời hạn bàn giao căn hộ, hạn chế loại trừ quyền khiếu nại khởi kiện của người mua nhà ở hình thành trong tương lai... đồng thời công khai cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai biết, nắm được nội dung của hợp đồng [3].

Dưới góc độ luật thực định, Khoản 1 Điều 28 Luật BVQLNTD năm 2023 quy định như sau: *“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. Căn cứ vào điều kiện kinh tế – xã hội và nhu cầu bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng trong từng thời kỳ, Thủ tướng Chính phủ ban hành, sửa đổi Danh mục sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung theo quy định tại Điều này”*. Các loại hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung thuộc Danh mục hàng hóa, thiết yếu do Thủ tướng Chính phủ ban hành phải đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về bảo vệ quyền lợi NTD. Quy định này so với quy định tại Điều 19 Luật BVQLNTD năm 2010 đã làm rõ hơn đặc tính của trường hợp áp dụng hợp đồng theo mẫu, nhằm loại trừ các tình huống lạm dụng việc sử dụng hợp đồng mẫu không có lợi cho NTD. Đồng thời bãi bỏ quy định xác định đặc tính “Danh mục hàng hóa, dịch vụ thiết yếu” để buộc đăng ký, thay vào đó là sự đổi mới tư duy giao thẩm quyền cho Thủ tướng Chính phủ “căn cứ vào điều kiện kinh tế – xã hội và nhu cầu bảo vệ quyền lợi NTD trong từng thời kỳ... ban hành, sửa đổi Danh mục sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký” [4]. Bên cạnh đó, Điều 7 Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật BVQLNTD năm 2023 còn quy định *“Trước khi sử dụng hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung thuộc Danh mục sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký do Thủ tướng Chính phủ ban hành, sửa đổi để giao kết với người tiêu dùng, tổ chức, cá nhân kinh doanh phải thực hiện việc đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng theo quy định của Nghị định này”*.

Về kỹ thuật lập pháp, Điều 45 Luật KDBĐS năm 2023 quy định như sau: “1. Tổ chức, cá nhân khi xác lập hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải tuân thủ quy định của pháp luật về KDBĐS và Bộ luật Dân sự. 2. Chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp KDBĐS sử dụng hợp đồng mẫu quy định tại Điều 44 của Luật này, thực hiện công khai các hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 6 của Luật này trước khi áp dụng”. Với quy định này, Luật KDBĐS xác định rõ chủ đầu tư, doanh nghiệp KDBĐS sử dụng hợp đồng mẫu cần thực hiện công khai minh bạch. Liên quan đến vấn đề này chúng ta cũng cần phải nhận diện rõ, liệu hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được chủ đầu tư áp dụng có phải là loại hợp đồng theo mẫu theo quy định tại Điều 405 Bộ luật dân sự năm 2015 hay không? Có quan điểm cho rằng, đối với các loại hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (hợp đồng mua bán căn hộ chung cư) dù Nghị định 96/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật KDBĐS bắt buộc các bên phải ký kết theo mẫu hợp đồng tương ứng nhưng các hợp đồng này không được xem là hợp đồng theo mẫu theo quy định tại Điều 405 Bộ luật dân sự năm 2015. Bởi lẽ các mẫu hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai do Nhà nước ban hành và bắt buộc áp dụng, việc sử dụng các mẫu hợp đồng này không phải “do một bên đưa ra” [5]. Trái lại, có quan điểm cho rằng, theo quy định tại Điều 405 Bộ luật dân sự năm 2015: (i) hợp đồng theo mẫu là hợp đồng do một bên đưa ra theo mẫu để bên kia trả lời trong 1 thời gian hợp lý và bên kia trả lời chấp nhận thì coi như chấp nhận toàn bộ nội dung hợp đồng theo mẫu. Đặc điểm này thì hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đáp ứng được, ở chỗ chủ đầu tư sẽ soạn thảo hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trên cơ sở mẫu hợp đồng được Chính phủ ban hành, phía người mua nhà ở hình thành trong tương lai chỉ đặt bút ký theo tính chất gia nhập mà không có cơ hội để đàm phán, đề nghị thay đổi, bổ sung bất cứ nội dung gì trong hợp đồng; (ii) hợp đồng theo mẫu phải được công khai để bên đề nghị biết hoặc phải biết về những nội dung của hợp đồng. Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cũng đáp ứng được đặc điểm này, cụ thể trước khi áp dụng loại hợp đồng thì chủ đầu tư phải thông báo công khai theo quy định [6]. Đây cũng là quan điểm được tác giả ủng hộ, chúng ta có thể nhận diện chung hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo mẫu về bản chất cũng là hợp đồng mẫu theo quy định của Bộ luật Dân sự. Điều này không chỉ giúp bảo vệ quyền lợi của người mua nhà ở hình thành trong tương lai tham gia giao dịch bất động sản, khi giao kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì người mua nhà ở hình thành trong tương lai hầu như không có cơ hội để thoả thuận mà hoàn toàn do chủ đầu tư soạn thảo sẵn theo mẫu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành nên việc ký kết hợp đồng này khiến cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai trở thành bên yếu thế trong hợp đồng. Đồng thời nếu theo hướng này còn giúp xác định rõ ràng cơ chế pháp lý trong việc điều chỉnh đối với vấn đề này. Mặt khác, các mẫu hợp đồng nêu trên chỉ đang đưa ra các điều khoản và nội dung cơ bản và vì vậy để có thể sử dụng, các bên phải “điền” vào nhiều nội dung thỏa thuận chi tiết. Cho nên, nếu một doanh nghiệp KDBĐS muốn đăng ký hợp đồng mẫu theo các mẫu hợp đồng này của Nghị định 02 thì họ phải

bổ sung rất nhiều thông tin cụ thể khác. Hay nói cách khác, để đáp ứng yêu cầu về đăng ký và quản lý hợp đồng mẫu, doanh nghiệp phải vượt qua hai cánh cổng: một là phải sử dụng đúng mẫu hợp đồng của Nghị định 96/2024/NĐ-CP và hai là hoàn thiện để làm sao đó các nội dung bổ sung tiếp theo trong hợp đồng vượt được cửa kiểm duyệt của Bộ Công Thương theo các tiêu chí của Luật BVQLNTD năm 2023 [7].

Việc đăng ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo mẫu, thực tế có quan điểm cho rằng, để bảo đảm quyền lợi cho bên còn lại, pháp luật luôn đặt ra những yêu cầu cho quá trình sử dụng hợp đồng theo mẫu; như buộc bên xây dựng và sử dụng hợp đồng mẫu phải công khai hợp đồng, dành thời gian hợp lý cho bên được đề nghị giao kết hợp đồng nghiên cứu nội dung... Ngoài ra, bên đưa ra hợp đồng mẫu cũng sẽ chịu sự bất lợi hơn trong giải thích nội dung các điều khoản thiếu rõ ràng. Tuy nhiên, điểm “mờ” cần lưu ý nhất hiện nay chính là quy định về công khai hợp đồng theo mẫu. Quy định này khiến chúng ta liên tưởng đến hợp đồng “mẫu” được kiểm soát bởi Luật BVQLNTD. Đương nhiên, luật này điều chỉnh quan hệ hợp đồng tiêu dùng và điều đó cũng không phải là ngoại lệ với hợp đồng mẫu. Nói như vậy để hiểu rằng, không phải tất cả các hợp đồng mẫu đều phải tuân theo quy trình công khai của luật này. Theo báo cáo của Bộ Công Thương về kết quả kiểm soát hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung theo Luật Bảo vệ người tiêu dùng năm 2010, Bộ này đã tiếp nhận 1.714 hồ sơ đăng ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, các dịch vụ sinh hoạt do đơn vị quản lý khu chung cư cung cấp trong giai đoạn 2012-2023. Kết quả cho thấy, tỷ lệ hồ sơ được chấp nhận khá thấp, giai đoạn 2020-2022 chỉ đạt 30-40%, 10 tháng đầu năm 2023 chỉ còn 27%. Trong đó, có khoảng 35% số lượng hồ sơ đăng ký có từ 40 lỗi trở lên, 50% có từ 20-40 lỗi và gần 15% có dưới 20 lỗi [8].

Quan điểm này lập luận trên cơ sở, Danh mục sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký do Thủ tướng Chính phủ ban hành được ban hành kèm theo Quyết định số 02/2012/QĐ-TTg ngày 13 tháng 01 năm 2012 về việc ban hành Danh mục hàng hóa, dịch vụ thiết yếu phải đăng ký hợp đồng mẫu, điều kiện giao dịch chung, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2012. Gần đây nhất, Thủ tướng vừa ban hành Quyết định số 07/2024/QĐ-TTg thay thế Quyết định số 02/2012/QĐ-TTg, Quyết định số 35/2015/QĐ-TTg, Quyết định số 38/2018/QĐ-TTg, Quyết định số 25/2019/QĐ-TTg. Theo đó, bãi bỏ dịch vụ “Bảo hiểm nhân thọ” khỏi Danh mục hàng hóa, dịch vụ thiết yếu phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung. Như vậy, từ ngày 20/6/2024, còn 08 loại hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, gồm: *Cung cấp điện phục vụ mục đích sinh hoạt; Cung cấp nước sinh hoạt; Truyền hình trả tiền; Dịch vụ viễn thông di động mặt đất (dịch vụ thoại, dịch vụ nhắn tin, dịch vụ truy nhập internet); Dịch vụ viễn thông cố định mặt đất (dịch vụ thoại, dịch vụ truy nhập internet); Vận chuyển hành khách đường hàng không; Vận chuyển hành khách đường sắt, Mua bán căn hộ chung cư*. Như vậy, hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, các dịch vụ sinh hoạt do đơn vị quản lý khu chung cư cung cấp thuộc Danh mục phải đăng ký. Hiện nay, Cục Quản lý cạnh tranh – Bộ Công Thương (nay là *Cục Cạnh tranh và Bảo vệ*

người tiêu dùng) tiếp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu có phạm vi áp dụng từ 02 tỉnh, thành trở lên. Sở Công Thương tiếp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu áp dụng trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Vấn đề tồn tại ở đây là pháp luật chỉ quy định bắt buộc đăng ký đối với hợp đồng theo mẫu có đối tượng là hàng hóa, lĩnh vực “thiết yếu” do Thủ tướng Chính phủ ban hành nhằm kiểm soát lưu thông trên thị trường. Thực tế có quan điểm cho rằng, pháp luật không nên giới hạn các doanh nghiệp phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, vì bất kỳ doanh nghiệp nào hoạt động trong bất kỳ lĩnh vực nào đều có thể bắt buộc hoặc tự nguyện đăng ký hợp đồng theo mẫu [9]. Đồng tình với quan điểm này, cũng có học giả lập luận rằng, các nhóm đối tượng khác nhau của hợp đồng theo mẫu được yêu cầu đăng ký (như “thiết yếu”, “bắt buộc”, hay “tự nguyện” đăng ký) chứa đựng một tập hợp các dạng hàng hóa, dịch vụ đều là đối tượng của việc tổ chức đăng ký. Vì vậy, nên quy định cả ba nhóm hàng hóa, dịch vụ là “thiết yếu”, hay “bắt buộc”, hay “tự nguyện” đăng ký hợp đồng theo mẫu thành một nhóm trong cùng một văn bản Luật, không nhất thiết chỉ quy định duy nhất nhóm hàng hóa, dịch vụ “thiết yếu”. Hiện nay có nhiều dạng hợp đồng theo mẫu áp dụng cho các loại hàng hóa, tài sản, dịch vụ thương mại khác cũng cần xây dựng khung pháp lý kiểm soát nội dung ở giai đoạn tiền hợp đồng, ví dụ như hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Bởi lẽ, khi đối chiếu quy định tại Điều 19 Luật BVQLNTD năm 2023 và Quyết định 25/2019/QĐ-TTg thì cho thấy chỉ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thuộc danh mục hàng hóa, dịch vụ thiết yếu phải đăng ký theo quy định trên. Vì vậy, chủ đầu tư (bên bán) cần thực hiện và hoàn thành thủ tục đăng ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng hoặc Sở Công Thương (tùy theo phạm vi áp dụng) trước khi ký kết với người mua nhà ở hình thành trong tương lai. Còn các loại hợp đồng được quy định từ Khoản 2 đến Khoản 8 Điều 12 Nghị định 96/2024/NĐ-CP như: (i) hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng thuê mua nhà ở; hợp đồng mua bán công trình xây dựng; (ii) hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú; (iii) hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; (iv) hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng thì chưa có sự rõ ràng có hay không việc đăng ký, quy trình đăng ký như thế nào, cơ quan nào có thẩm quyền quản lý việc đăng ký, kiểm soát bảy hợp đồng còn lại? Dẫn đến thực tế có quan điểm nhận diện việc sử dụng các mẫu hợp đồng được quy định trong Nghị định 96/2024/NĐ-CP không đương nhiên loại trừ chủ đầu tư (bên bán) khỏi nghĩa vụ đăng ký hợp đồng mẫu. Hiện tại cho thấy đang có quy định chồng chéo về việc sử dụng Hợp đồng mẫu theo Nghị định 96/2024/NĐ-CP, nhưng vẫn phải đăng ký hợp đồng theo mẫu theo Quyết định số 07/2024/QĐ-TTg đối với các hợp đồng mua bán căn hộ chung cư [10]. Trái lại, có tác giả nhận định có thể hiểu rằng, bảy mẫu hợp đồng còn lại được Nghị định 96/2024/NĐ-CP ban hành không cần tuân theo quy định về hợp đồng mẫu, ở cả trường hợp hợp đồng mẫu phải đăng ký và hợp đồng mẫu không cần phải đăng ký. Trên cơ sở

các điều khoản của các mẫu hợp đồng đó, các bên có thể tiếp tục thương lượng các nội dung chi tiết, thậm chí có thể bổ sung thêm các nội dung khác [11].

3. Quy định về xử lý trường hợp chủ đầu tư không đăng ký hợp đồng mẫu theo quy định và trường hợp không sử dụng “hợp đồng mẫu” đã đăng ký để giao kết với người mua nhà ở hình thành trong tương lai

3.1. Quy định về xử lý hậu quả pháp lý đối với trường hợp chủ đầu tư không đăng ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo mẫu

Hợp đồng theo mẫu được xem như “lý lịch 3 đời” của đối tượng trong giao dịch bất động sản, đó là căn cứ của tất cả hồ sơ pháp lý được phê duyệt, có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà; có xác nhận đủ điều kiện được bán hàng của sở xây dựng; có hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng; có bản vẽ mặt bằng căn hộ; danh mục vật liệu căn hộ và thời gian bảo hành; nội quy nhà chung cư... [12]. Tuy nhiên, khi tra cứu trên trang web của Sở Công thương Thành phố Hồ Chí Minh cũng như từ Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng thì thời điểm công bố hợp đồng theo mẫu từ năm 2018 đến nay, số lượng chủ đầu tư đăng ký không nhiều so với thực tế các dự án mở bán. Theo báo cáo thường niên của Cục Cảnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng năm 2019, số lượng hồ sơ đăng ký hợp đồng theo mẫu/điều kiện giao dịch chung của lĩnh vực mua bán chung cư trong năm 2019 là 130 hồ sơ, thấp hơn năm 2018 (151 hồ sơ), trong khi đó trên thực tế thì có hàng trăm chủ đầu tư xây dựng nhà ở chung cư hiện nay. Bởi lẽ, có nhiều trường hợp chủ đầu tư không thực hiện việc đăng ký hợp đồng theo mẫu với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chính vì thế sẽ dẫn đến trường hợp là có nhiều điều khoản mẫu không rõ ràng, gây khó hiểu cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai trên thực tế. Cụ thể, với người mua, khi phải đọc một hợp đồng mua bán nhà chung cư quá dày thì thường sẽ có tâm lý là lựa chọn đọc tới những điều khoản mà mình quan tâm thông qua tên điều khoản. Nắm bắt được tâm lý này, các chủ đầu tư thường quy định trong hợp đồng theo mẫu nhiều hơn một điều khoản nói đến thời hạn bàn giao nhà, tuy nhiên, chỉ có một điều khoản có tên là thời hạn bàn giao. Do vậy, nếu người mua không đọc hết và đọc kỹ hợp đồng thì sẽ không biết về việc thời hạn bàn giao là khác so với nội dung được quy định tại điều khoản về thời hạn bàn giao [13]. Mặt khác, như đã trình bày trên, từ khi Nghị định 96/2024/NĐ-CP ban hành, quy định tám loại hợp đồng mẫu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản thì chỉ có hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thuộc đối tượng phải thực hiện đăng ký, kiểm soát được quy định rạch ròi. Còn bảy hợp đồng còn lại pháp luật chưa có quy định rõ ràng và chi tiết về quy trình đăng ký cũng như thẩm quyền phê duyệt.

Trong những trường hợp chủ đầu tư không tiến hành đăng ký hợp đồng mẫu theo quy định nhưng vẫn sử dụng để giao kết với người mua nhà ở hình thành trong tương lai thì hậu quả pháp lý của việc chủ đầu tư không đăng ký hợp đồng theo mẫu theo quy định của pháp

luật sẽ bị xử lý như thế nào? Bàn luận về vấn đề này, hiện nay phổ biến có hai luồng quan điểm về hậu quả pháp lý của việc chủ đầu tư không đăng ký hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật. Quan điểm thứ nhất cho rằng việc đăng ký hợp đồng mẫu theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ chỉ là thủ tục hành chính nên không dẫn tới hợp đồng vô hiệu. Điều này trái ngược với quan điểm thứ hai, không đăng ký hợp đồng mẫu là vi phạm về hình thức của hợp đồng; vì vậy, hợp đồng này vô hiệu theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bản chất của hợp đồng sinh ra là không để bị tuyên bố vô hiệu mà là để được thực hiện nhằm đem lại cho các bên lợi ích mà các bên mong muốn khi xác lập hợp đồng. Do đó, cần hạn chế tối đa việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nhất là khi hợp đồng chỉ vi phạm quy định về hình thức.

Như đã phân tích ở trên, việc tạo và đăng ký hợp đồng mẫu đối với các giao dịch mà pháp luật yêu cầu phải đăng ký mẫu một mặt giúp cho chủ đầu tư dự án nhà ở hình thành trong tương lai rút ngắn thủ tục hành chính trong việc tạo ra hợp đồng khi giao dịch đã đi đến thống nhất giữa hai bên, đặc biệt là đối với những doanh nghiệp có số lượng giao dịch mua bán căn hộ chung cư lớn. Hợp đồng mẫu nhìn ở khía cạnh quản trị của chủ đầu tư nó còn thể hiện tính chuyên nghiệp trong mắt người mua nhà ở hình thành trong tương lai, đặc biệt là đối tác nước ngoài. Tuy vậy, ở một mặt nào đó, việc tạo lập và đăng ký hợp đồng theo mẫu sẽ khiến doanh nghiệp phải tuân thủ cái “khung” mà chính họ đã tạo ra. Hay nói cách khác, hợp đồng theo mẫu sẽ làm gò bó việc linh hoạt của chủ đầu tư, đặc biệt trong các trường hợp chủ đầu tư muốn dành một số ưu đãi cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai thân thuộc hoặc những đối tượng người mua nhà tiềm năng. Đối với người mua nhà ở hình thành trong tương lai việc áp dụng hợp đồng theo mẫu do chủ đầu tư tạo ra phần lớn sẽ gây khó khăn cho họ và thực tế cho thấy trong quá trình thực hiện hợp đồng, người mua nhà ở hình thành trong tương lai gặp những khó khăn nhất định. Đặc biệt là các điều khoản mẫu chốt, quan trọng của hợp đồng như điều khoản tiến độ bàn giao căn hộ, giá trị, phí dịch vụ, thanh toán, phạt vi phạm... Tuy nhiên, trong nhiều trường hợp, người mua nhà ở hình thành trong tương lai vẫn chọn giao kết hợp đồng mặc dù họ chưa hoàn toàn đồng ý với các điều khoản của hợp đồng. Lý do lớn nhất là người mua nhà ở hình thành trong tương lai với tầm nhìn và kiến thức kinh doanh, họ hoàn toàn nhận thấy được tính tiềm năng của căn hộ chung cư, chẳng hạn về việc tăng giá, phong thủy, hướng hoặc vị trí địa lý tiềm năng.

Do đó, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người mua nhà ở hình thành trong tương lai, đảm bảo việc kinh doanh nằm trong vùng pháp lý an toàn, bảo đảm việc áp dụng pháp luật được thống nhất, tác giả kiến nghị cần bổ sung quy định hướng dẫn làm rõ, chi tiết về hậu quả pháp lý của hành vi không đăng ký hợp đồng theo mẫu đối với các đối tượng thuộc danh mục hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký hợp đồng theo mẫu và theo quy định của pháp luật. Cụ thể, hậu quả pháp lý của hành vi này là hợp đồng đã ký giữa hai chủ thể sẽ tùy thuộc vào từng trường hợp sau: (i) nếu việc không đăng ký nhưng gây bất lợi cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai thì mới vô hiệu; (ii) trường hợp người mua nhà ở hình thành trong tương

lai thấy có lợi và chấp nhận thì hai bên thỏa thuận ký hợp đồng theo mẫu đã đăng ký và lúc này chủ đầu tư có nghĩa vụ đăng ký hợp đồng theo mẫu.

3.2. Quy định về Xử lý đối với trường hợp nội dung hợp đồng thực tế khác với “hợp đồng mẫu”

Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải đảm bảo có đầy đủ các nội dung theo quy định tại Điều 46 Luật KDBĐS năm 2023 và mẫu hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai do Chính phủ ban hành cũng phải bảo đảm có đầy đủ các nội dung chính theo quy định tại Điều này. Trên cơ sở quy định của Luật KDBĐS năm 2023 và Nghị định 96/2024/NĐ-CP thì các doanh nghiệp bất động sản buộc phải sử dụng các mẫu hợp đồng có sẵn theo quy định của pháp luật. Mặc dù khi các chủ đầu tư đã tiến hành đăng ký hợp đồng mẫu theo đúng trình tự nhưng thực tế cũng xuất hiện phổ biến trường hợp chủ đầu tư sử dụng hợp đồng khác với hợp đồng đã đăng ký trước đó, tức nội dung hợp đồng thực tế khác với “hợp đồng mẫu” đã đăng ký với cơ quan có thẩm quyền. Chẳng hạn như vụ việc xảy ra vào năm 2018, bà Đ ký hợp đồng mua căn hộ của dự án O, thuộc thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Sau khi đối chiếu, bà thấy hợp đồng ký với chủ đầu tư không đúng nội dung hợp đồng mẫu đã được Cục Quản lý cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng (Bộ Công thương) chấp thuận. Sau đó, có 2 người mua nhà ở hình thành trong tương lai gửi đơn khiếu nại tương tự đến Sở Công thương tỉnh Bình Dương. Thấy sự vụ lùm xùm, mới đây Sở Công thương tỉnh Bình Dương đã chuyển toàn bộ hồ sơ nêu trên đến Cục Quản lý thị trường tỉnh để “tiến hành kiểm tra, xử lý theo quy định hiện hành”. Sự xuất hiện tình trạng nội dung hợp đồng thực tế khác với “hợp đồng theo mẫu” có thể do nhiều nguyên nhân. Một phần do các bộ phận, phòng ban thuộc chủ đầu tư dự án nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện không đúng với chỉ đạo của doanh nghiệp vì tác động của việc “chốt hợp đồng” và chạy theo doanh số bán hàng. Một phần có thể do doanh nghiệp cố tình “quên” tuân thủ hợp đồng theo mẫu đã đăng ký vì mục đích lợi nhuận. Hoặc cũng có trường hợp, đây là hệ quả của sự thống nhất giữa người mua nhà ở hình thành trong tương lai và chủ đầu tư. Tuy nhiên, thực tế trong quá trình thực hiện khi xảy ra tranh chấp các bên mới thẩm được hệ quả của việc chỉnh sửa hợp đồng. Vấn đề này, khi xem xét quy định trong Luật KDBĐS năm 2023 là văn bản điều chỉnh trực tiếp, đến quy định của Luật BVQLNTD năm 2023 và quy định chung tại Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng không nêu rõ hướng xử lý đối với trường hợp này mà chỉ tìm thấy quy định chế tài xử lý trường hợp “Hợp đồng kinh doanh bất động sản không được lập thành văn bản hoặc lập hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đầy đủ các nội dung chính theo quy định hoặc trái quy định của pháp luật” là hành vi vi phạm trong hoạt động KDBĐS có thể bị phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng. Biện pháp khắc phục hậu quả buộc lập hợp đồng theo đúng quy định.

Trên cơ sở đặc thù của quan hệ tư là sự tự do thỏa thuận và hạn chế các biện pháp tư pháp vào sự tự do ý chí của các bên trong giao dịch dân sự, đối với trường hợp này, chúng ta nên cho phép các bên thương lượng, thỏa thuận lại hợp đồng, khuyến khích theo hướng xem xét các điều khoản giữa hợp đồng thực tế và hợp đồng theo mẫu, nếu hợp đồng thực tế có

những quy định bất lợi cho người mua, người thuê trong giao dịch bất động sản thì nên theo hướng tuyên bố hợp đồng đó là vô hiệu để đảm bảo quyền lợi cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai. Đồng thời, việc cụ thể hóa trong văn bản pháp luật về cơ chế giải quyết khi hợp đồng thực tế ký kết giữa các bên và hợp đồng theo mẫu có nội dung khác nhau là vô cùng cấp thiết, nhằm tạo ra cơ chế để bảo vệ tính khả thi của hợp đồng. Ngoài ra, tranh chấp về giao dịch liên quan đến bất động sản khá phổ biến hiện nay, do đó, cần theo hướng đề xuất ban hành án lệ có liên quan để giải quyết vấn đề này.

4. Kết luận

Kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai là loại hình kinh doanh tiềm ẩn nhiều rủi ro đối với người mua, người thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Dẫu vậy, việc mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai vẫn hấp dẫn người mua nhà ở hình thành trong tương lai; bởi lẽ, họ không phải trả ngay một khoản tiền có giá trị lớn để thanh toán cho việc mua nhà ở, thuê mua nhà ở. Tuy nhiên, để ngăn ngừa tình trạng lừa đảo chiếm đoạt tiền hoặc mượn vốn ứng trước của người mua nhà ở, người thuê mua nhà ở... từ phía chủ đầu tư kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai; bảo đảm an toàn về mặt pháp lý đối với giao dịch mua nhà ở, thuê mua nhà ở thì sự hình thành pháp luật về kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai là một đòi hỏi tất yếu. Sự ra đời của Luật BVQLNTD năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023; Luật KDBĐS năm 2023... với nhiều quy định mới, tiến bộ điều chỉnh quan hệ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đã đánh dấu sự phát triển của quá trình lập pháp, thể hiện sự quyết tâm trong đề cao quyền lợi NTD.

Về cơ bản pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người mua nhà ở hình thành trong tương lai đã tạo cơ sở pháp lý cho các chủ thể thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình, hạn chế được các rủi ro, tranh chấp phát sinh thường nhật. Tuy nhiên, chế định pháp lý này vẫn bộc lộ những hạn chế nhất định. Điều này đã dẫn đến thực tiễn một số chủ đầu tư dự án nhà ở hình thành trong tương lai đã lợi dụng khe hở hay lỗ hổng của pháp luật để thực hiện các hành vi vi phạm pháp luật nhằm mục đích thu lợi nhuận tối đa; từ đó gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua nhà ở hình thành trong tương lai.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Hàm Zico (2022), *“Quyền của bên mua nhà ở hình thành trong tương lai theo pháp luật Việt Nam”*, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh, tr. 34.
2. Doãn Hồng Nhung, Hoàng Anh Dũng (2017), *“Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng trong giao kết và thực hiện hợp đồng mẫu khi mua bán căn hộ chung cư tại Việt Nam”*, *Tạp chí Luật học*, số 9/2017, tr. 91.
3. Đặng Phước Thông, Chu Thị Thom (2023), *“Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng bằng quy định về nghĩa vụ công khai hợp đồng theo mẫu đối với bên đưa ra hợp đồng”*, *Tạp chí Khoa học pháp lý Việt Nam*, số 10 (170)/2023, tr. 40.
4. Vũ Thị Hồng Yến (2023), *“Những điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản về giao dịch dân sự liên quan đến bất động sản”*, Kỷ yếu hội thảo Góp ý những điểm mới của pháp luật về giao dịch dân sự liên quan đến bất động sản, Khoa Luật Dân sự, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, tr. 34–35.
5. Nguyễn Thị Dung (2020), *“Kiểm soát tính công bằng của các điều khoản mẫu”*, *Tạp chí Tòa án nhân dân*, số 6/2020, tr. 37.
6. Trương Anh Tuấn (2019), *“Đánh giá thực trạng pháp luật về hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản và những vướng mắc bất cập của pháp luật từ thực tiễn thi hành – đề xuất hướng hoàn thiện pháp luật”*, Hội thảo Bình luận về các chuyên đề liên quan đến hợp đồng và giải quyết tranh chấp bằng phương thức hòa giải thương mại, trọng tài thương mại do JICA và Bộ Tư pháp tổ chức tại Hà Nội ngày 07/3/2019.
7. Đỗ Thị Hiệp Trang (2019), *“Pháp luật về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và thực tiễn thi hành tại thành phố Bắc Ninh”*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.
8. Võ Minh Năng (2023), *“Pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người mua nhà ở hình thành trong tương lai”*, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật, Đại học Huế, tr. 54.

9. Châu Phụng Chi (2024), “Pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng trong mua bán căn hộ chung cư”, *Tạp chí Pháp luật và thực tiễn*, (59), xem tại: [https://tapchi.hul.edu.vn/index.php/jl/article/view/399], truy cập ngày 01/11/2024.
10. Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng (2007), “*Kinh nghiệm về xây dựng phát triển nhà ở cao tầng tại Nhật Bản – đối chiếu với mô hình Singapore*”, xem tại: [https://moc.gov.vn/tl/tin-tuc/50920/kinh-nghiem-ve-xay-dung-phat-trien-nha-o-cao-tang-tai-nhat-ban--doi-chieu-voi-mo-hinh-singapore.aspx], truy cập ngày 01/11/2024.
11. Nguyễn Phương Thảo, Nguyễn Quỳnh Như, Nguyễn Thị Mỹ Linh (2022), “*Một số vấn đề pháp lý về hợp đồng mẫu trong hoạt động kinh doanh bất động sản theo Nghị định 02/2022*”, xem tại: https://dimac-law.com/tin-tuc/mot-so-van-de-phap-ly-ve-hop-dong-mau-trong-hoat-dong-kinh-doanh-bat-dong-san-theo-nghi-dinh-022022-433.html, truy cập ngày 01/11/2024.
12. Trương Trọng Hiếu, “*Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải theo mẫu là... mẫu nào?*”, xem tại: https://thesaigontimes.vn/hop-dong-kinh-doanh-bat-dong-san-phai-theo-mau-la-mau-nao/, truy cập ngày 02/11/2024.
13. Lương Thiện (2020), “*Soi*” pháp lý chung cư qua hợp đồng mẫu”, xem tại: https://www.sggp.org.vn/soi-phap-ly-chung-cu-qua-hop-dong-mau-658359.html, truy cập ngày 02/11/2024.