

CNC®

Hãng Luật Chuyên Sâu Lĩnh Vực Bất Động Sản



## Bán Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai

Chuẩn bị bởi CNC

---

**BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

Cùng với việc gia tăng nhu cầu nhà ở và mở rộng chính sách đầu tư xây dựng và phát triển nhà ở tại Việt Nam, hoạt động hình kinh doanh các loại nhà ở, trong đó có nhà ở hình thành trong tương lai, trở nên sôi động.

Tại Việt Nam, khung pháp lý về các giao dịch về nhà ở hình thành trong tương lai trong thời gian qua cũng đã có những bước phát triển đáng kể. Bắt đầu từ việc thừa nhận giao dịch cầm cố, thế chấp<sup>2</sup> nhà ở hình thành trong tương lai, chấp thuận các giao dịch mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai<sup>3</sup> cho tới việc ban hành hàng loạt các văn bản luật và văn bản hướng dẫn liên quan như Luật Kinh doanh bất động sản 2006, Nghị định 71/2010/NĐ-CP, Thông tư 16/2010/TT-BXD, v.v.

Đến thời điểm hiện tại, Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014 cùng các văn bản hướng dẫn đã có những quy định chi tiết hơn, chặt chẽ hơn nhằm khắc phục những hạn chế, thiếu sót về quy định của pháp luật trong việc mua bán, bảo lãnh, thế chấp, thuê và thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Trong bản tin này, chúng tôi tập trung đề cập đến các điều kiện và thủ tục pháp lý mà chủ đầu tư cần tuân thủ để mở bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật hiện hành. Bài viết tiếp cận theo phương pháp đi từ cái nhìn tổng quan về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, đến đối tượng giao dịch của hợp đồng mua bán, nội dung, hình thức của hợp đồng và quy trình để chủ đầu tư mở bán nhà ở hình thành trong tương lai.

**1. Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai**

- 1.1. Cách tiếp cận của Luật Kinh doanh bất động sản 2014<sup>4</sup> và Luật nhà ở 2014<sup>5</sup> về khái niệm nhà ở hình thành trong tương lai khá giống nhau và cũng giống với tinh thần của Luật Kinh doanh bất động sản 2006. Theo đó, “nhà ở hình thành trong tương lai” được hiểu là *nhà ở đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng*.
- 1.2. Định nghĩa nói trên cũng đồng nghĩa rằng luật pháp cho phép các chủ đầu tư dự án sử dụng một kênh huy động vốn khá thuận lợi bằng việc cho phép bán<sup>6</sup> nhà ở hình thành trong

---

<sup>2</sup> Xem thêm tại Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29 /12/1999 về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng; Khoản 1, Điều 342, Bộ luật dân sự 2005.

<sup>3</sup> Luật Kinh doanh bất động sản 2006.

<sup>4</sup> Khoản 4, Điều 3, Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

<sup>5</sup> Khoản 19, Điều 3, Luật Nhà ở 2014.

<sup>6</sup> Khoản 1, Điều 54, Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

tương lai – khi nó vẫn còn trong giai đoạn xây dựng, tạo lập. Nói cách khác, luật không đòi hỏi các chủ đầu tư dự án phải có vốn đầy đủ để hoàn thiện nhà ở trước khi mở bán ra thị trường.

- 1.3. Bên cạnh đó, người mua nhà cũng sẽ có cơ hội được hưởng mức giá ưu đãi cũng như khả năng chuẩn bị tài chính thuận lợi hơn so với nhà ở đã có sẵn. Tuy nhiên, trên thực tế, việc mua nhà ở hình thành trong tương lai tiềm ẩn nhiều rủi ro cho người mua nên chính sách pháp luật ngày càng siết chặt hơn các điều kiện để nhà ở hình thành trong tương lai được mở bán trên thị trường.

## 2. Điều Kiện Đưa Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai Vào Kinh Doanh

- 2.1. Bán nhà ở hình thành trong tương lai là một cách để huy động vốn của chủ đầu tư, và vì mục đích huy động vốn, chủ đầu tư có xu hướng cố gắng tối ưu kênh huy động vốn này khi bắt đầu bất kỳ một dự án xây dựng nhà ở nào. Tuy nhiên, đặc điểm của loại bất động sản này – chưa tồn tại vào thời điểm mua bán, nên nó chứa đựng nhiều rủi ro và bất lợi cho người mua.
- 2.2. Để bảo vệ các lợi ích của các bên, pháp luật đặt ra những quy định như một hàng rào pháp lý cần thiết mà ở đó nhà ở hình thành trong tương lai cần phải đáp ứng trước khi được bán ra bên ngoài. Bên cạnh đó, việc đặt ra những điều kiện nhất định cũng là một công cụ hữu hiệu để cơ quan chức năng liên quan có thể kiểm soát được hoạt động mua bán loại bất động sản này trên thị trường.
- 2.3. Cụ thể, tại Điều 55, Luật Kinh doanh bất động sản 2014, yêu cầu chung là phải có các giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án.
- 2.4. Ngoài ra Luật Kinh doanh bất động sản 2014 có thêm hai điểm mới đáng chú ý chính thức có hiệu lực từ ngày 1/7/2015 là:
  - 2.4.1. Phải hoàn thành xong phần móng mới được mở bán các dự án chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở:
    - (a) Trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.
    - (b) Trước đây, theo Nghị định 71/2010/NĐ-CP, chủ đầu tư dự án sẽ được huy động vốn 20% số lượng căn hộ khi chưa xây dựng xong móng. Nhưng kể từ 01/7/2015, nếu như chưa xây xong móng mà chủ đầu tư muốn huy động nguồn tài chính cho các dự án nêu trên thì phải ký hợp đồng hợp tác đầu tư với các

khách hàng. Trong hợp đồng hợp tác đầu tư, chủ đầu tư được nhận vốn góp của khách hàng và trả bằng lãi suất, chứ không được trả bằng căn hộ.

2.4.2. Phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua

(a) Khoản 2, Điều 55, Luật Kinh doanh bất động sản quy định trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh sẽ có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.<sup>7</sup>

(b) Theo đó, những dự án nêu trên muốn được mở bán sau ngày 01/7/2015 phải đáp ứng thêm hai điều kiện nêu trên. Điều này không phụ thuộc vào thời điểm của dự án được chấp thuận đầu tư, giao đất, cho thuê đất trước hay sau ngày 01/7/2015.

### 3. Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

#### 3.1. Tổng quan

3.1.1. Theo Điều 430, BLDS 2015, Hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua và bên mua trả tiền cho bên bán. Đối với hợp đồng mua bán nhà ở hoặc nhà để sử dụng vào mục đích khác thì Bộ luật dân sự dẫn chiếu đến Luật Nhà ở và các luật khác có liên quan.

3.1.2. Tuy nhiên, tính đến thời điểm hiện tại, Luật Nhà ở 2014 cũng như Luật Kinh doanh bất động sản 2014 cùng các văn bản hướng dẫn liên quan đều không định nghĩa về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai mà đi vào chi tiết các yếu tố của hợp đồng này về hình thức, nội dung các điều khoản, quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Như vậy, nhìn chung, hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là văn bản biểu hiện về mặt hình thức thể hiện thỏa thuận của các bên trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

3.1.3. Theo đó, bên bán sẽ bàn giao nhà ở và quyền sử dụng đất cho bên mua khi xây dựng hoàn thành và bên mua phải thanh toán cho bên bán theo giá cả và phương thức thanh toán đã thỏa thuận trong hợp đồng. Mặc dù sự thỏa thuận dựa trên tự do ý chí của các bên nhưng đối với giao dịch chứa đựng nhiều rủi ro và có giá trị tài sản lớn như

<sup>7</sup> Xem thêm tại Điều 19, Nghị định 99/2015/NĐ-CP

giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, pháp luật luôn có những quy định cụ thể và chặt chẽ về hợp đồng để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

### 3.2. Nội dung hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Nội dung trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cũng bao gồm các nội dung cơ bản của hợp đồng mua bán bất động sản có sẵn được liệt kê tại Điều 18, Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 như thông tin của nhà ở, giá mua bán và phương thức thanh toán, ... Tuy nhiên, hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai có một số điểm khác biệt cần chú ý gồm:

#### 3.2.1. Điều khoản thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

- (a) Trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, giá mua bán nhà ở do các bên thỏa thuận nhưng phương thức thanh toán phải tuân thủ theo quy định tại Khoản 1, Điều 57, Luật Kinh doanh Bất động sản 2014.
- (b) Cụ thể, việc thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai phải được thực hiện nhiều lần. Trong đó, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà cho khách hàng. Đặc biệt, nếu bên bán là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.
- (c) Trong trường hợp bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua,

#### 3.2.2. Nghĩa vụ cung cấp thông tin của chủ đầu tư.

- (a) Do đối tượng của hợp đồng là tài sản được hình thành trong tương lai tiềm ẩn nhiều rủi ro cho người mua nên Điều 58, Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 quy định thêm về quyền yêu cầu bên bán cung cấp thông tin cho bên mua về tiến độ xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình. Đây là quyền của bên mua, đồng thời cũng là nghĩa vụ của bên bán. Theo đó, nghĩa vụ này của bên bán bắt đầu từ khi hai bên thỏa thuận giao kết hợp đồng và duy trì trong suốt khoảng thời gian thực hiện hợp đồng.
- (b) Cụ thể, trước khi giao kết hợp đồng, chủ đầu tư có nghĩa vụ cung cấp cho người mua các thông tin về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công

đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp đã có giấy phép xây dựng, giấy tờ nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án, trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

3.2.3. Người mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

- (a) Theo khoản 1, Điều 59, Luật Kinh doanh Bất động sản 2014, bên mua nhà ở hình thành trong tương lai có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- (b) Việc chuyển nhượng này chỉ áp dụng đối với bên mua là hộ gia đình, cá nhân, tổ chức không kinh doanh bất động sản và việc chuyển nhượng cũng phải được lập thành văn bản có xác nhận của chủ đầu tư.<sup>8</sup>
- (c) Quyền được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là một điểm khác biệt so với quyền của bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư phân chia sản phẩm là nhà ở. Theo đó, pháp luật hiện hành quy định bên được phân chia nhà ở không được chuyển nhượng quyền được phân chia nhà ở cho tổ chức cá nhân khác trong thời gian chưa ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư.

3.3. Hình thức của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

3.3.1. Theo Khoản 2, Luật Kinh doanh bất động sản 2014, hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận, trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên là hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 10<sup>9</sup> của Luật này thì phải công chứng hoặc chứng thực.

3.3.2. Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai nói chung cũng là hợp đồng kinh doanh bất động sản nên phải tuân thủ các quy định về hình thức của hợp đồng mua bán bất động sản nói chung. Vì vậy, hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương

<sup>8</sup> Xem thêm Khoản 1, Điều 59, Luật Kinh doanh Bất động sản 2014. Khoản 9.2(a) và Khoản 11.2, Nghị Định 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015.

<sup>9</sup> Khoản 2, Điều 10, Luật Kinh doanh bất động sản áp dụng đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên.

lai phải được lập thành văn bản, việc công chứng chứng thực không bắt buộc mà theo thỏa thuận giữa các bên.

3.3.3. Hợp đồng mẫu do bên bán soạn thảo phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về hình thức, nội dung và thủ tục đăng ký hợp đồng. Khoản 2, Điều 7, Nghị định 76/2015/NĐ-CP quy định hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản ban hành theo nghị định này có giá trị tham khảo đối với các bên trong quá trình thương thảo, ký kết hợp đồng.

3.3.4. Các bên có thể thỏa thuận bổ sung các điều, khoản trong hợp đồng mẫu nhưng hợp đồng do các bên ký kết phải bảo đảm có đầy đủ các nội dung chính đã được quy định tại Điều 18, Điều 47 và Điều 53 Luật Kinh doanh bất động sản. Nội dung cụ thể trong hợp đồng do các bên thỏa thuận nhưng không được trái với quy định của pháp luật.

#### **4. Quy trình bán nhà ở hình thành trong tương lai**

(Xem trang kế bên).

Quy trình bán nhà ở hình thành trong tương lai

**Bước 1.** Chuẩn bị đủ các điều kiện cần thiết để nhà ở hình thành trong tương lai được phép đưa vào kinh doanh



0732389233



**Hồ sơ cần thiết:**

- Giấy tờ về quyền sử dụng đất
- Hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt
- Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng.
- Giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án.
- Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà (áp dụng đối với nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai).

Nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực bảo lãnh nghĩa vụ tài chính.

Có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng về việc nhà ở đủ điều kiện được bán. Sở Xây dựng phản hồi lại trong thời gian 15 ngày kể từ ngày gửi.

**Bước 2.** Đàm phán giao kết hợp đồng với người mua

- Hợp đồng được lập thành văn bản.
- Nội dung và điều khoản trong hợp đồng do các bên thỏa thuận và phải tuân theo quy định của pháp luật như phân tích tại mục 3.2 nêu trên.

**Bước 3.** Thực hiện hợp đồng

- Việc thanh toán được chia thành nhiều lần. Trong đó đợt 1 không quá 30% tổng giá trị hợp đồng.
- Chủ đầu tư có nghĩa vụ dùng số tiền ứng trước vào đúng mục đích thỏa thuận trong hợp đồng.
- Các đợt thanh toán sau phụ thuộc vào tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà cho khách hàng.

**Bước 4.** Hoàn thành thực hiện hợp đồng

- Chủ đầu tư bàn giao nhà, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất cho người mua.
- Người mua thanh toán phần giá trị còn lại của hợp đồng.
- Hai bên thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng. Ví dụ các vấn đề liên quan đến bảo hành, bảo trì nhà ở, ...



## LIÊN HỆ

**Nguyễn Thị Kim Ngân | Cộng Sự Cấp Cao**

T: (+84-28) 6276 9900

E: [ngan.nguyen@cncounsel.com](mailto:ngan.nguyen@cncounsel.com)

**Lê Nguyễn Hồng Nhung | Cộng Sự**

T: (+84-28) 6276 9900

E: [nhung.le@cncounsel.com](mailto:nhung.le@cncounsel.com)

**CNC® | A Boutique Property Law Firm**

63b Đường Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1 ,

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T: (+84-28) 6276 9900 | F: (+84-28) 2220 0913

[cncounsel.com](http://cncounsel.com) | [contact@cncounsel.com](mailto:contact@cncounsel.com)