

KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VỀ KIỂM SOÁT DÒNG TIỀN THANH TOÁN THEO HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

TRỊNH XUÂN ĐỨC*
DIỆP HUYỀN THẢO**

Trong bối cảnh thị trường bất động sản Việt Nam phát triển nhanh, việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai ngày càng phổ biến nhưng tiềm ẩn nhiều rủi ro, đặc biệt liên quan đến việc sử dụng dòng tiền thanh toán. Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã thiết lập cơ chế thanh toán theo tiến độ xây dựng và giới hạn tỷ lệ thanh toán, song vẫn tồn tại khoảng trống pháp lý trong kiểm soát mục đích sử dụng dòng tiền. Bài viết phân tích cơ sở lý luận, thực trạng pháp luật Việt Nam và kinh nghiệm của Singapore, Hoa Kỳ và Australia trong kiểm soát dòng tiền dự án. Trên cơ sở đó, đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về kiểm soát dòng tiền thanh toán theo hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Việt Nam nhằm bảo vệ người mua và nâng cao tính minh bạch, ổn định của thị trường bất động sản.

Từ khóa: Nhà ở hình thành trong tương lai; kiểm soát dòng tiền; tiến độ thanh toán hợp đồng; bảo vệ người mua.

In Viet Nam's rapidly developing real estate market, the sale and purchase of future residential properties has become increasingly common but entails various risks, particularly those associated with payment flows. Article 25 of the 2023 Law on Real Estate Business has established a mechanism for payments based on construction progress and set limits on payment proportions; however, legal gaps remain in controlling how these payment flows are used. The article analyzes the theoretical foundations, the current Vietnamese legal framework, and the experiences of Singapore, the United States, and Australia in controlling project-related payment flows. On this basis, it proposes solutions to improve Viet Nam's legal framework for controlling payment flows under contracts for the sale of future residential properties, thereby protecting buyers and enhancing the transparency and stability of the real estate market.

Keywords: Future residential properties; payment flow control; contractual payment schedule; buyer protection.

NGÀY NHẬN: 12/4/2026 NGÀY PHẢN BIỆN, ĐÁNH GIÁ: 27/8/2026 NGÀY DUYỆT ĐĂNG: 18/9/2026

Email: ductrinh.dhdn@gmail.com; diepthao@tvu.edu.vn

DOI: <https://doi.org/10.59394/qlnn.369.2026.1642>

1. Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản là một trong những trụ cột quan trọng của nền kinh tế Việt Nam, có tác động lan tỏa đến nhiều ngành, lĩnh vực khác. Những năm gần đây,

mô hình kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai đã trở thành phương thức phổ biến,

* ThS, NCS, Đại học Trà Vinh

** TS, Trường Kinh tế - Luật, Đại học Trà Vinh

giúp chủ đầu tư huy động vốn từ người mua ngay từ giai đoạn đầu của dự án. Tuy nhiên, mô hình này cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro, đặc biệt là rủi ro liên quan đến người mua khi chủ đầu tư sử dụng dòng tiền thanh toán không đúng mục đích. Thực tiễn cho thấy, nhiều chủ đầu tư đã sử dụng nguồn tiền này để đầu tư sang dự án khác, trả nợ hoặc phục vụ mục đích tài chính không liên quan, dẫn đến tình trạng chậm tiến độ, thậm chí dự án bị đóng băng. Điều này gây thiệt hại nghiêm trọng cho người mua và làm suy giảm niềm tin vào thị trường bất động sản.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã có những bước tiến đáng kể, như tại Điều 25 khi quy định giới hạn tỷ lệ thanh toán phù hợp theo tiến độ xây dựng. Tuy nhiên, quy định này chủ yếu kiểm soát mức thanh toán chứ chưa kiểm soát dòng tiền thực tế, tức là chưa có cơ chế bảo đảm tiền của người mua được sử dụng đúng mục đích cho dự án. Trong khi đó, nhiều quốc gia trên thế giới đã thiết lập các cơ chế kiểm soát dòng tiền rất hiệu quả, như tài khoản phong tỏa, tài khoản ủy thác. Những kinh nghiệm này là nguồn tham khảo quan trọng cho Việt Nam trong quá trình hoàn thiện pháp luật.

2. Pháp luật Việt Nam về thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai

Theo quy định tại *Bộ luật Dân sự* năm 2015, tài sản hình thành trong tương lai bao gồm: “a) Tài sản chưa hình thành; b) Tài sản đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch” (khoản 2 Điều 108) và “2. Tài sản bao gồm bất động sản và động sản. Bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai” (khoản 2 Điều 105). Khoản 5 Điều 3 *Luật Kinh doanh Bất động sản* năm 2023 và khoản 24 Điều 2 *Luật Nhà ở* năm 2023 đều đưa ra chung một khái niệm về nhà ở hình thành trong tương

lai, như sau: “Nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định pháp luật về xây dựng”.

Nhà ở hình thành trong tương lai là loại tài sản chưa tồn tại hoàn chỉnh tại thời điểm giao dịch, việc ký hợp đồng mua bán chủ yếu dựa trên hồ sơ pháp lý và cam kết của chủ đầu tư. Khi thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, việc thanh toán của người mua được thực hiện theo tiến độ xây dựng, mang tính “ứng trước”, tiềm ẩn nhiều rủi ro như chủ đầu tư chiếm dụng vốn và sử dụng tiền sai mục đích, dự án chậm tiến độ hoặc không hoàn thành. Ngoài ra, người mua phụ thuộc nhiều vào năng lực tài chính, uy tín và nghĩa vụ thực hiện của chủ đầu tư.

Khoản 1 Điều 25 *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023 quy định: “Việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần...; trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của *Luật* này thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng”. Ngoài ra, phụ lục hợp đồng mua bán nhà ở ban hành kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023 quy định các bên thỏa thuận cụ thể về tiến độ thanh toán tiền mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Các quy định nêu trên đã thiết lập khuôn khổ pháp lý quan trọng nhằm điều chỉnh hoạt động thanh toán trong giao dịch mua bán nhà ở và công trình xây dựng hình thành trong tương lai. Đồng thời, pháp luật cũng đặt ra giới hạn tổng mức thanh toán không quá 95% giá trị hợp đồng khi người mua chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Ngoài ra, các bên thỏa thuận cụ thể về tiến độ thanh toán tiền mua nhà ở hình thành

trong tương lai, điều này phù hợp với nguyên tắc thỏa thuận trong hợp đồng của pháp luật dân sự (Điều 385 *Bộ luật Dân sự* năm 2015).

Từ góc độ chính sách, quy định này thể hiện nỗ lực trong việc kiểm soát hoạt động huy động vốn từ người mua trong các dự án bất động sản hình thành trong tương lai. Trước hết, việc giới hạn tỷ lệ thanh toán từng giai đoạn góp phần giảm thiểu áp lực tài chính đối với người mua, tránh tình trạng phải thanh toán phần lớn giá trị hợp đồng khi tài sản chưa được hình thành. Đồng thời, cơ chế thanh toán theo tiến độ xây dựng giúp gắn nghĩa vụ tài chính của người mua với nghĩa vụ thực hiện dự án của chủ đầu tư, qua đó, tạo ra sự cân bằng tương đối về lợi ích giữa các bên. Việc khống chế tổng tỷ lệ thanh toán trước khi bàn giao còn có tác dụng hạn chế tình trạng chủ đầu tư huy động vốn quá mức, qua đó, góp phần kiểm soát rủi ro tài chính trong lĩnh vực bất động sản.

Tuy pháp luật đã có những bước tiến nhất định trong việc kiểm soát hoạt động thanh toán, quy định này vẫn bộc lộ những hạn chế đáng kể khi xem xét dưới góc độ kiểm soát dòng tiền thanh toán theo hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, cụ thể:

(1) Pháp luật hiện hành chưa đặt ra yêu cầu bắt buộc về việc mở tài khoản riêng biệt cho từng dự án để tiếp nhận và quản lý dòng tiền thanh toán từ người mua. Điều này dẫn đến nguy cơ các khoản tiền này bị hòa trộn với dòng tiền chung của doanh nghiệp và có thể bị sử dụng cho các mục đích khác ngoài dự án.

(2) Quy định chưa thiết lập cơ chế kiểm soát cụ thể đối với mục đích sử dụng dòng tiền, dẫn đến khả năng chủ đầu tư sử dụng vốn không đúng cam kết, chẳng hạn như đầu tư chéo hoặc phục vụ nghĩa vụ tài chính khác.

(3) Pháp luật cũng chưa quy định về một cơ chế giám sát độc lập (chẳng hạn thông qua

ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc bên thứ ba) nhằm theo dõi và kiểm soát việc sử dụng dòng tiền theo tiến độ thực tế của dự án.

Trong thời gian qua, các chủ đầu tư đã lợi dụng sơ hở này để trục lợi. Sau khi huy động được vốn (có thể hình thành từ huy động vốn góp của khách hàng, tiền mua, thuê mua nhà trả trước), chủ dự án sử dụng để triển khai nhiều dự án khác hoặc sử dụng sai mục đích, hậu quả là chủ đầu tư không còn khả năng chi trả, gây bất lợi cho người mua nhà. Điển hình như vụ việc của Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Việt Nam (VINALAND). Công ty VINALAND đã cấp “chứng chỉ quyền mua nhà” cùng với bản “quy chế quỹ tiết kiệm nhà ở” do Công ty phát hành, ghi rõ nội dung khách hàng cho Công ty vay tiền sẽ được “quyền chuyển đổi nợ thành quyền mua nhà” trong vòng 60 tháng. Người mua chứng chỉ có quyền được chọn căn hộ tại Dự án Vinaland Tower ở Quận 7 (cũ), TP. Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, đến kỳ hạn, dự án chỉ là “trên giấy” và chưa được triển khai do Công ty vẫn chưa xây dựng. Đây thực chất là chiêu trò lách luật để huy động vốn của hàng trăm khách hàng với tổng số tiền lên đến hàng chục tỷ đồng (Hoàng Việt Trung, 2026).

Trong bối cảnh đó, việc kiểm soát dòng tiền thanh toán trong các giao dịch bất động sản hình thành trong tương lai có ý nghĩa đặc biệt quan trọng. Đây là công cụ hữu hiệu nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua, chủ thể thường ở vị thế yếu hơn do hạn chế về thông tin và khả năng kiểm soát dự án. Bên cạnh đó, việc minh bạch hóa dòng tiền góp phần nâng cao tính công khai, minh bạch của thị trường bất động sản, qua đó củng cố niềm tin của nhà đầu tư và người tiêu dùng. Quan trọng hơn, kiểm soát dòng tiền còn giúp giảm thiểu rủi ro mang tính hệ thống, hạn chế tình trạng đổ vỡ dây chuyền do việc sử dụng vốn sai mục đích, từ đó góp phần ổn định thị trường bất động sản và nền kinh tế nói chung.

3. Kinh nghiệm từ một số quốc gia trên thế giới

3.1. Singapore

Singapore áp dụng tài khoản dự án để quản lý dòng tiền thanh toán của người mua cho dự án. Theo Mục 22 Chương 130 *Đạo luật cấp phép và kiểm soát các nhà phát triển nhà ở* (Singapore, 1960). Singapore áp dụng tài khoản dự án. Theo đó, yêu cầu:

(1) Chủ đầu tư phải mở tài khoản dành riêng cho dự án và ngay lập tức chuyển vào tài khoản dự án tất cả các khoản trả góp tiền mua nhà (bao gồm cả phí đặt cọc) mà người mua phải trả cho việc mua một căn hộ trong dự án xây dựng.

(2) Tiền trong tài khoản dự án chỉ dùng cho dự án và sử dụng vào các mục đích cụ thể như thanh toán tiền thuế đất, chi phí pháp lý liên quan, chi phí bảo hiểm, chi phí thực hiện dự án và quan trọng nhất là thanh toán cho chi phí xây dựng,...

(3) Tài khoản dự án do ngân hàng hoặc công ty tài chính nơi chủ đầu tư mở tài khoản sẽ kiểm soát việc giải ngân, chủ đầu tư muốn giải ngân tiền trong tài khoản dự án phải cung cấp các bằng chứng tài liệu chứng minh khoản thanh toán đến hạn phải được thực hiện cho mục đích đó (ví dụ như: thanh toán tiền điện, tiền nước cho dự án phải có hóa đơn của đơn vị cung cấp, thanh toán tiền thuế đất phải có thông báo hoặc yêu cầu đóng thuế,...). Ngoài ra, đối với việc giải ngân chi phí thực hiện dự án và chi phí xây dựng phải có giấy chứng nhận từ người có thẩm quyền phụ trách dự án xây dựng nêu rõ, khoản thanh toán đến hạn phải được thực hiện cho mục đích đó.

(4) Kiểm toán viên sẽ có trách nhiệm kiểm tra tất cả các khoản trả góp tiền mua nhà đã được gửi vào tài khoản dự án và số tiền trong tài khoản dự án đã được rút ra theo đúng mục đích sử dụng cho dự án.

3.2. Hoa Kỳ

Hoa Kỳ sử dụng hệ thống tài khoản ký quỹ để quản lý dòng tiền thanh toán mà người mua đã trả cho chủ đầu tư. Hệ thống tài khoản ký quỹ tại Hoa Kỳ là một trong những cơ chế điển hình nhằm kiểm soát dòng tiền trong giao dịch bất động sản, đặc biệt trong các giao dịch mua bán nhà ở. Về bản chất pháp lý, tài khoản ký quỹ được hiểu là một cơ chế trung gian tài chính, trong đó một bên thứ ba trung lập giữ tiền hoặc tài sản của các bên cho đến khi các điều kiện trong hợp đồng được thực hiện đầy đủ. Bên thứ ba trung lập có thể là người đại diện ký quỹ, luật sư hoặc công ty thẩm định quyền sở hữu và sẽ quản lý tài khoản này. Hệ thống ký quỹ được vận hành như sau: chủ đầu tư phải chuyển tiền thanh toán của người mua vào tài khoản ký quỹ, bên thứ 3 chỉ giải ngân tiền trong tài khoản ký quỹ khi đủ điều kiện, trong đó quan trọng nhất là giải ngân theo chi phí thực tế phát sinh trong việc xây dựng nhà. Tài khoản ký quỹ được quy định cụ thể ở một số bang như sau:

Tại Bang California, theo *Bộ Luật Kinh doanh và nghề nghiệp California* năm 2024, tại mục 11013.4 quy định toàn bộ số tiền đã trả hoặc ứng trước bởi người mua các lô đất hoặc thửa đất, hoặc một phần số tiền mà ủy viên xác định là đủ để bảo vệ quyền lợi của người mua được gửi vào một tài khoản ký quỹ hoặc cơ quan khác được ủy viên chấp thuận, để được giữ toàn bộ hoặc một phần bởi tài khoản ký quỹ hoặc cơ quan khác, được giải ngân toàn bộ hoặc một phần để xây dựng nhà ở hoặc các công trình khác trên các lô đất hoặc thửa đất trong khu phân lô theo quyết định của ủy viên, theo cách thức và theo hướng dẫn mà ủy viên chấp thuận (California State - United States, 2024).

Theo *Luật tiểu Bang Florida* năm 2024 tại mục 718.202 cũng quy định: nếu bán căn hộ trước khi xây dựng hoàn tất, tất cả các khoản

thanh toán lên tới 10% giá bán từ người mua phải được đưa vào tài khoản ký quỹ và không được sử dụng bởi chủ đầu tư cho tới khi giao dịch hoàn tất hoặc trả lại cho người mua nếu họ rút khỏi hợp đồng theo quyền hợp pháp. Tất cả các khoản thanh toán vượt quá 10% giá bán được chủ đầu tư nhận từ người mua trước khi hoàn thành xây dựng, sẽ được giữ trong một tài khoản ký quỹ đặc biệt do một đại lý ký quỹ kiểm soát và không được chủ đầu tư sử dụng trước khi hoàn tất giao dịch, trừ trường hợp hoàn trả cho người mua hoặc chủ đầu tư sử dụng số tiền này cho các chi phí thực tế phát sinh trong việc xây dựng và phát triển khu chung cư, hoặc các quyền sử dụng đất và quyền gắn liền với khu chung cư đó, nơi căn hộ được bán tọa lạc (Including, 2025C).

3.3. Australia

Australia áp dụng tài khoản ủy thác để kiểm soát dòng tiền thanh toán của người mua, theo đó, tại Điều 66ZT *Đạo luật Chuyển nhượng bất động sản* năm 1919 của Bang New South Wales (NSW) quy định bất kỳ khoản tiền nào do người mua trả dưới hình thức tiền đặt cọc hoặc trả góp theo hợp đồng mua nhà trên bản vẽ phải được chuyển vào tài khoản ủy thác của bên thứ ba và có kiểm toán bắt buộc. Tài khoản ủy thác có thể là tài khoản của một đại lý bất động sản hoặc một người hành nghề chuyển nhượng bất động sản được cấp phép hoặc của một văn phòng luật sư. Các khoản tiền này chỉ được dùng để đầu tư khi các điều khoản của hợp đồng mua nhà hình thành trong tương lai cho phép (New South Wales. Conveyancing Act 1919).

4. Một số kiến nghị

Thứ nhất, bổ sung quy định bắt buộc thiết lập tài khoản chuyên biệt (tài khoản phong tỏa hoặc tài khoản dự án) cho từng dự án bất động sản hình thành trong tương lai. Kinh nghiệm từ Singapore cho thấy, việc yêu cầu chủ đầu tư mở tài khoản dự án và

chuyển toàn bộ khoản thanh toán của người mua vào tài khoản này là một công cụ hiệu quả để tách biệt dòng tiền dự án khỏi tài sản của doanh nghiệp. Tương tự, mô hình tài khoản ký quỹ tại Hoa Kỳ và tài khoản ủy thác tại Australia cũng đều dựa trên nguyên tắc tách biệt tài sản và hạn chế quyền kiểm soát trực tiếp của chủ đầu tư đối với dòng tiền.

Thứ hai, cần thiết lập cơ chế giải ngân theo tiến độ gắn với kiểm soát độc lập. Hiện nay, mặc dù Điều 25 *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023 đã gắn nghĩa vụ thanh toán với tiến độ xây dựng nhưng vẫn chưa kiểm soát việc sử dụng dòng tiền sau khi đã được thanh toán. Theo kinh nghiệm tại Singapore và một số bang của Hoa Kỳ, việc giải ngân từ tài khoản dự án hoặc tài khoản ký quỹ chỉ được thực hiện khi có đầy đủ chứng từ chứng minh chi phí thực tế phát sinh và có xác nhận của bên có thẩm quyền (như kỹ sư giám sát, ngân hàng hoặc cơ quan quản lý). Do đó, kiến nghị *Luật Kinh doanh bất động sản* cần bổ sung quy định theo hướng việc rút tiền từ tài khoản dự án phải gắn với các mốc tiến độ xây dựng và phải có xác nhận của tổ chức giám sát độc lập, qua đó bảo đảm dòng tiền được sử dụng đúng mục đích.

Thứ ba, cần thiết lập cơ chế giám sát của bên thứ ba độc lập, đặc biệt là các tổ chức tín dụng. Kinh nghiệm quốc tế cho thấy, ngân hàng đóng vai trò trung tâm trong việc kiểm soát dòng tiền thông qua việc quản lý tài khoản dự án và kiểm soát việc giải ngân. Bên cạnh đó, cơ chế kiểm toán bắt buộc như tại Australia cũng góp phần tăng cường tính minh bạch và trách nhiệm giải trình của chủ đầu tư. Vì vậy, kiến nghị cần quy định rõ trách nhiệm của ngân hàng trong việc giám sát dòng tiền của dự án, đồng thời bổ sung yêu cầu kiểm toán định kỳ đối với việc sử dụng vốn huy động từ người mua trong *Luật Kinh doanh bất động sản*.

Thứ tư, kiến nghị bổ sung quy định về việc chủ đầu tư có nghĩa vụ công khai các thông tin liên quan đến dòng tiền thu - chi của dự án, tiến độ sử dụng vốn và tình trạng thực hiện công trình. Việc công khai này không chỉ giúp người mua có cơ sở để giám sát mà còn góp phần nâng cao tính minh bạch của thị trường bất động sản nói chung.

Thứ năm, kiến nghị hoàn thiện hệ thống chế tài xử lý vi phạm theo hướng nghiêm khắc và đủ sức răn đe. Các hành vi như sử dụng vốn sai mục đích, rút tiền trái phép từ tài khoản dự án hoặc không tuân thủ cơ chế giám sát cần được xử lý bằng các biện pháp mạnh như phạt tiền ở mức cao, đình chỉ dự án, thu hồi giấy phép hoặc thậm chí truy cứu trách nhiệm hình sự trong trường hợp nghiêm trọng.

Thứ sáu, bổ sung vào Điều 25 *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023 một quy định mang tính nguyên tắc về kiểm soát dòng tiền, cụ thể: “Chủ đầu tư phải mở tài khoản thanh toán riêng cho từng dự án bất động sản tại tổ chức tín dụng; mọi khoản thanh toán của khách hàng phải được thực hiện thông qua tài khoản này và chỉ được sử dụng cho mục đích phát triển dự án. Việc giải ngân từ tài khoản phải phù hợp với tiến độ xây dựng và chịu sự giám sát của tổ chức tín dụng và các chủ thể có liên quan theo quy định của pháp luật”. Quy định này góp phần chuyển từ cơ chế kiểm soát hình thức (dựa trên tỷ lệ thanh toán) sang cơ chế kiểm soát thực chất (dựa trên dòng tiền), phù hợp với xu hướng lập pháp của nhiều quốc gia trên thế giới.

5. Kết luận

Từ phân tích pháp luật Việt Nam và so sánh với kinh nghiệm quốc tế, có thể thấy cơ chế kiểm soát thanh toán trong giao dịch nhà ở hình thành trong tương lai ở Việt Nam đã có bước tiến quan trọng, nhưng vẫn tồn tại khoảng trống trong việc kiểm soát dòng tiền

thực tế. Những hạn chế này làm gia tăng rủi ro lạm dụng vốn và ảnh hưởng đến quyền lợi của người mua. Do đó, việc hoàn thiện pháp luật theo hướng thiết lập cơ chế kiểm soát dòng tiền, tăng cường giám sát độc lập và bảo đảm tính minh bạch tài chính là yêu cầu phù hợp với thực tiễn và sự phát triển. Đồng thời, bảo đảm sự cân bằng giữa quyền tự do trong việc giao kết hợp đồng và việc bảo vệ bên yếu thế. Việc hoàn thiện pháp luật trên cơ sở tiếp thu có chọn lọc kinh nghiệm quốc tế không chỉ bảo vệ người mua mà còn góp phần xây dựng thị trường bất động sản minh bạch, bền vững và ổn định □

Tài liệu tham khảo:

- California State - United States (2024). *California Business and Professions Code*. https://codes.findlaw.com/ca/business-and-professions-code/bpc-sect-11013-4/?utm_source.
- Chính phủ (2024). *Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023*.
- Florida Senate. 2024 Florida Statutes (Including 2025C). *Website The Florida Senate*. https://www.flsenate.gov/Laws/Statutes/2024/718.202?utm_source.
- Hoàng Việt Trung (2026). Huy động vốn và kiểm soát việc sử dụng vốn của chủ đầu tư trong kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai. *Tạp chí Dân chủ & Pháp luật*. <https://tcdcl.moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/phap-luat-kinh-te.aspx?ItemID=425>.
- New South Wales. *Conveyancing Act 1919*. <https://legislation.nsw.gov.au/view/html/inforce/current/act-1919-006#sec.66ZU>.
- Quốc hội (2015). *Bộ Luật Dân sự* năm 2015.
- Quốc hội (2023). *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023.
- Quốc hội (2023). *Luật Nhà ở* năm 2023.
- Singapore (1960). *Housing Developers Control and Licensing Act (mục 22 Chương 130 Quy tắc dành cho nhà phát triển nhà ở)*. <https://sso.agc.gov.sg/SL/HDCLA1965-R2?DocDate=19970615&WholeDoc=1>