KIỂM SOÁT ĐIỀU KIỆN MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM

TRẦN VANG PHỦ*
LƯU VIỆT CƯỜNG**
HUỲNH MINH NHỰT***

Bài viết phân tích các quy định pháp luật hiện hành và một số vấn đề phát sinh trong quá trình áp dụng trên thực tiễn. Kết quả nghiên cứu cho thấy, bên cạnh các cơ chế kiểm soát đã được thiết lập, vẫn tồn tại những vấn đề cần tiếp tục làm rõ. Trên cơ sở đó, bài viết đề xuất tăng cường liên thông dữ liệu và khai thác mã định danh điện tử của từng sản phẩm bất động sản, làm rõ hậu quả pháp lý của việc không tuân thủ thủ tục thông báo và kiểm tra, phân hóa hậu quả pháp lý theo tính chất của điều kiện bị vi phạm và hoàn thiện chế tài nhằm nâng cao hiệu quả bảo vệ người mua.

Từ khóa: *Nhà ở hình thành trong tương lai; điều kiện mua bán; kinh doanh bất động sản; công khai thông tin; bảo vệ người mua.*

This article analyzes current legal provisions and several issues arising from their practical application. The research findings indicate that, despite the establishment of control mechanisms, certain issues still require further clarification. Accordingly, the article proposes strengthening data interoperability and using electronic identification codes for individual real estate properties; clarifying the legal consequences of non-compliance with notification and inspection procedures; differentiating legal consequences based on the nature of the violated conditions; and improving sanctions to enhance the effectiveness of buyer protection.

Keywords: *Housing to be formed in the future; conditions for sale and purchase; real estate business; information disclosure; buyer protection.*

NGÀY NHẬN: 09/10/2026 NGÀY PHẢN BIỆN, ĐÁNH GIÁ: 25/10/2026 NGÀY DUYỆT ĐĂNG: 18/11/2026

Email: phutv@uef.edu.vn; policuong@gmail.com; minhnhut2609@gmail.com

DOI: https://doi.org/10.59394/qlnn.372.2026.1705

1. Đặt vấn đề

Nhà ở hình thành trong tương lai là loại nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng tại khoản 24 Điều 2 Văn bản hợp nhất số 79/VBHN-VPQH ngày 26/3/2026 về *Luật Nhà ở* năm 2023 (Văn phòng Quốc hội, 2026); khoản 5 Điều 3 Văn bản hợp nhất 06/VBHN-VPQH ngày 21/02/2025 về *Luật*

** TS, Trường Đại học Kinh tế - Tài chính TP. Hồ Chí Minh*
*** ThS, NCS của Trường Đại học Kinh tế - Tài chính TP. Hồ Chí Minh*
**** ThS, NCS của Trường Đại học Kinh tế - Tài chính TP. Hồ Chí Minh*

Kinh doanh bất động sản năm 2023 (Văn phòng Quốc hội, 2025). Do đối tượng giao dịch chưa hoàn thiện tại thời điểm xác lập quan hệ mua bán, bên mua thường phải thực hiện nghĩa vụ tài chính trong khi chưa thể kiểm chứng đầy đủ chất lượng công trình, khả năng hoàn thành dự án, thời điểm bàn giao và việc xác lập quyền sở hữu. Đặc điểm này làm cho giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tiềm ẩn nhiều rủi ro và đặt ra yêu cầu phải có cơ chế pháp lý kiểm soát chặt chẽ trước khi nhà ở được đưa vào kinh doanh. Đồng thời, việc bảo vệ bên mua trong loại giao dịch này không chỉ phụ thuộc vào cơ chế xử lý tranh chấp sau khi rủi ro phát sinh mà cần được bảo đảm ngay từ giai đoạn xác lập giao dịch (Lê Thị Thìn, 2025). Pháp luật Việt Nam hiện hành đã thiết lập nhiều cơ chế kiểm soát điều kiện mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, bao gồm: các yêu cầu về tình trạng pháp lý của dự án và nhà ở, mức độ hoàn thành xây dựng, công khai thông tin, thủ tục thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, bảo lãnh và kiểm soát việc nhận tiền của người mua (Văn phòng Quốc hội, 2025, Điều 6, Điều 23, Điều 24, Điều 25, Điều 26). Đồng thời, theo Nghị định số 357/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025, việc xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản cùng với mã định danh điện tử của từng sản phẩm bất động sản đã tạo cơ sở pháp lý mới cho việc số hóa, quản lý và kết nối thông tin (Chính phủ, 2025).

Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng vẫn đặt ra một số vấn đề đáng chú ý. Việc thông tin được công khai chưa đồng nghĩa với việc người mua có thể dễ dàng kiểm chứng tình trạng pháp lý hiện tại của từng sản phẩm; hậu quả pháp lý trong trường hợp thủ tục thông báo và kiểm tra nhà ở đủ điều kiện bán chưa hoàn tất, và hậu quả dân sự khi một hoặc một số điều kiện mua bán bị vi phạm, cũng cần tiếp tục được làm rõ. Do đó, bài viết tập trung phân tích cơ chế kiểm soát điều kiện mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo pháp luật Việt Nam hiện hành, nhận diện những hạn chế trong thực tiễn áp dụng và đề xuất một số kiến nghị hoàn thiện theo hướng tăng cường khả năng kiểm chứng tình trạng pháp lý của nhà ở, làm rõ hậu quả pháp lý của việc vi phạm điều kiện mua bán và nâng cao hiệu quả bảo vệ bên mua.

2. Cơ chế kiểm soát điều kiện mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo pháp luật hiện hành

Mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là loại giao dịch tiềm ẩn nhiều rủi ro do tại thời điểm giao kết, nhà ở chưa hoàn thiện hoặc chưa được nghiệm thu để đưa vào sử dụng. Vì vậy, pháp luật Việt Nam thiết lập nhiều cơ chế nhằm kiểm soát điều kiện mua bán nhà ở hình thành trong tương lai từ các điều kiện pháp lý, kỹ thuật của dự án và nhà ở, nghĩa vụ công khai thông tin đến thủ tục thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán và các chế tài khi có vi phạm.

Điều 24 *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023, nhà ở hình thành trong tương lai chỉ được đưa vào kinh doanh khi đáp ứng các điều kiện cơ bản, như: đã được khởi công xây dựng; chủ đầu tư có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất; có hồ sơ xây dựng theo quy định; dự án đáp ứng yêu cầu về nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật tương ứng với tiến độ và đối với nhà chung cư hoặc tòa nhà hỗn hợp có nhà ở, phải có giấy tờ chứng minh đã nghiệm thu hoàn thành phần móng. Nhà ở phải thuộc dự án bất động sản được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, không thuộc trường hợp đang có tranh chấp được cơ quan có thẩm quyền thụ lý, không bị kê biên, cấm giao dịch hoặc đình chỉ giao dịch và chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định (Quốc hội, 2023a). Các điều kiện này kiểm soát cơ sở pháp lý của dự án và mức độ hoàn thành cần thiết của nhà ở trước khi được đưa vào giao dịch.

Bên cạnh điều kiện của dự án và nhà ở, pháp luật còn sử dụng nghĩa vụ công khai thông tin như một cơ chế phòng ngừa rủi ro từ giai đoạn trước giao kết. Đối với nhà ở hình thành trong tương lai, thông tin công khai bao gồm các nội dung liên quan đến vị trí, quy mô, tiến độ xây dựng, hồ sơ thiết kế, giấy phép xây dựng hoặc thông báo khởi công và những tài liệu pháp lý có liên quan. Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 đặt ra nghĩa vụ cập nhật thông tin trong thời hạn 5 ngày làm việc kể từ ngày có sự thay đổi (Chính phủ, 2024).

Cơ chế công khai thông tin hiện tiếp tục được hỗ trợ thông qua Nghị định số 357/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 quy định việc xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu theo hướng tập trung, thống nhất từ trung ương đến địa phương, đồng thời thiết lập mã định danh điện tử đối với từng sản phẩm bất động sản. Việc định danh ở cấp độ từng sản phẩm tạo cơ sở pháp lý và kỹ thuật cho việc quản lý, tra cứu và kết nối thông tin về từng nhà ở cụ thể, thay vì chỉ quản lý thông tin ở cấp độ dự án. Ngoài ra, pháp luật còn thiết lập một lớp kiểm soát trước giao dịch thông qua thủ tục thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán. Cụ thể, trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải gửi văn bản thông báo kèm hồ sơ đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh; trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan này có trách nhiệm kiểm tra điều kiện của nhà ở và trả lời bằng văn bản; trường hợp nhà ở không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do (Văn phòng Quốc hội, 2025, khoản 4 Điều 24). Để rõ hơn khi thực hiện, Nghị định số 96/2024/NĐ-CP tiếp tục cụ thể hóa thành phần hồ sơ, trình tự thực hiện và việc công khai văn bản trả lời trên cổng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Như vậy, trước khi nhà ở được bán, việc đáp ứng điều kiện không chỉ dựa trên hồ sơ do chủ đầu tư nắm giữ mà còn được đặt trong cơ chế kiểm tra của cơ quan quản lý nhà nước.

Cùng với các cơ chế kiểm soát trước giao dịch trên, pháp luật còn đặt ra các biện pháp bảo vệ người mua trong quá trình thực hiện giao dịch bằng việc quy định chủ đầu tư chỉ được nhận tiền đặt cọc khi nhà ở đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh và mức đặt cọc không vượt quá 5% giá bán; việc thanh toán phải được thực hiện theo tiến độ xây dựng và trong trường hợp bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận thì bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng (Văn phòng Quốc hội, 2025, khoản 5 Điều 23; khoản 1, khoản 3 Điều 25). Đối với bảo lãnh, pháp luật yêu cầu chủ đầu tư phải được ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của mình trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, đồng thời cho phép bên mua lựa chọn có hoặc không có bảo lãnh theo điều kiện luật định (Văn phòng Quốc hội, 2025, khoản 1, khoản 3 Điều 26).

Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026 đã tăng mức xử phạt đối với hành vi đưa nhà ở hình thành trong tương lai chưa đủ điều kiện vào kinh doanh, đồng thời, bổ sung hoặc cụ thể hóa chế tài đối với việc thu tiền đặt cọc, thanh toán, sử dụng tiền của bên mua và vi phạm nghĩa vụ công khai thông tin (Chính phủ, 2026b, Điều 66, Điều 68). Bên cạnh chế tài hành chính, hiệu lực của giao dịch và trách nhiệm dân sự phát sinh khi có vi phạm còn được xác định trên cơ sở các quy định của *Bộ luật Dân sự* năm 2015 và pháp luật chuyên ngành có liên quan.

3. Những bất cập và vấn đề đặt ra

Một là, cơ chế công khai thông tin chưa bảo đảm đầy đủ khả năng kiểm chứng trạng thái pháp lý của từng sản phẩm. Tình trạng pháp lý của một sản phẩm cụ thể phụ thuộc vào dữ liệu về đất đai, hồ sơ dự án, xây dựng và nghiệm thu, thế chấp - giải chấp, nghĩa vụ

tài chính và kết quả kiểm tra điều kiện bán. Điển hình như trường hợp liên quan đến dự án Hòa Bình Green Đà Nẵng trong Bản án phúc thẩm số 425/2023/DS-PT ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, khi xác định thời hạn sử dụng đất 50 năm nhưng Công ty TNHH Hòa Bình vẫn cung cấp cho người mua Giấy chứng nhận thể hiện thời hạn sử dụng đất lâu dài và không giải thích đầy đủ về sự thay đổi này, dẫn đến những mâu thuẫn khiến bên mua hiểu sai về đối tượng của giao dịch (Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, 2023).

Hiện nay, việc pháp luật thiết lập mã định danh điện tử cho từng sản phẩm bất động sản thông qua Nghị định số 357/2025/NĐ-CP nhằm tạo cơ sở thuận lợi để khắc phục tình trạng này. Tuy nhiên, mã định danh chỉ thực sự có giá trị kiểm chứng khi được liên kết với các dữ liệu pháp lý có liên quan và phản ánh được sự thay đổi theo thời gian. Nếu mã định danh chỉ thực hiện chức năng nhận diện sản phẩm, trong khi bên mua vẫn phải tự tra cứu và đối chiếu nhiều nguồn dữ liệu thì khoảng cách giữa việc công khai thông tin và việc xác định trạng thái đủ điều kiện mua bán vẫn chưa được giải quyết. Bất cập này làm giảm chức năng phòng ngừa của cơ chế kiểm soát trước giao dịch.

Hai là, hậu quả pháp lý của việc vi phạm thủ tục thông báo và kiểm tra nhà ở đủ điều kiện bán chưa được xác định rõ ràng. So với pháp luật trước đây, khoản 4 Điều 24 *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023 đã tăng cường cơ chế kiểm soát trước giao dịch, trong đó yêu cầu chủ đầu tư phải thông báo và cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh phải kiểm tra điều kiện của nhà ở, trả lời bằng văn bản trong thời hạn 15 ngày. Tại Điều 8 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP tiếp tục cụ thể hóa hồ sơ, trình tự và việc công khai kết quả kiểm tra. Sự thay đổi này góp phần khắc phục tình trạng việc mở bán có thể tiếp tục dựa chủ yếu vào sự tự chịu trách nhiệm của chủ đầu tư khi cơ quan quản lý phản hồi chậm. Tuy nhiên, pháp luật hiện hành vẫn chưa quy định trực tiếp về hậu quả dân sự của hợp đồng trong trường hợp chủ đầu tư ký kết khi thủ tục kiểm tra chưa hoàn tất hoặc chưa nhận được văn bản trả lời từ cơ quan có thẩm quyền. Vấn đề này đặc biệt đáng lưu ý khi nhà ở trên thực tế đã đáp ứng các điều kiện pháp lý, kỹ thuật khác nhưng chủ đầu tư chưa hoàn tất các thủ tục nêu trên.

Ba là, hậu quả dân sự khi vi phạm điều kiện mua bán chưa được phân hóa rõ ràng theo tính chất của từng nhóm vi phạm. *Luật Nhà ở* năm 2023 và *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023 đặt ra nhiều điều kiện đối với việc đưa nhà ở hình thành trong tương lai vào kinh doanh nhưng không thiết lập nguyên tắc rằng, mọi vi phạm các điều kiện đó đều đương nhiên làm cho giao dịch vô hiệu (Quốc hội, 2023b; Quốc hội, 2023a). Khi tranh chấp phát sinh, việc xác định hiệu lực vẫn phải được xem xét trong mối quan hệ với các quy định của *Bộ luật Dân sự* năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch, giao dịch vi phạm điều cấm, giao dịch do bị lừa dối và hậu quả của giao dịch vô hiệu (Quốc hội, 2015). Điểm chưa hoàn thiện pháp luật là chưa đưa ra tiêu chí đủ rõ ràng để xác định hậu quả dân sự tương ứng. Việc một chủ thể không có quyền bán hoặc nhà ở chưa đáp ứng điều kiện pháp lý, kỹ thuật cốt lõi tác động trực tiếp đến tính hợp pháp của việc đưa tài sản vào giao dịch; đồng thời, chưa phân hóa rõ các nhóm vi phạm dẫn đến hai nguy cơ đi ngược nhau. Do vậy, pháp luật cần có cơ sở phân biệt giữa vi phạm tác động đến tính hợp pháp của giao dịch, vi phạm tác động đến sự tự nguyện của bên mua và vi phạm chủ yếu làm phát sinh trách nhiệm do không thực hiện đúng nghĩa vụ.

Bốn là, cơ chế chế tài chưa thể hiện đầy đủ sự tương ứng với một số nghĩa vụ quan trọng của chủ đầu tư. Khoản 8 Điều 39 *Luật Nhà ở* năm 2023 đặt trách nhiệm này cho

chủ đầu tư trong thời hạn luật định, trừ trường hợp bên mua tự nguyện thực hiện; pháp luật đất đai làm rõ hơn phạm vi trách nhiệm giữa chủ đầu tư và cơ quan đăng ký đất đai trong quá trình cấp Giấy chứng nhận. Tuy nhiên, khi đối chiếu với hệ thống hành vi vi phạm tại Nghị định số 339/2026/NĐ-CP chưa thể hiện rõ một cấu thành xử phạt riêng đối với trường hợp chủ đầu tư không thực hiện hoặc không cung cấp đầy đủ hồ sơ thuộc trách nhiệm để phục vụ việc cấp Giấy chứng nhận cho bên mua. Trong khi đó, đây là nghĩa vụ ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng hoàn thiện quyền sở hữu của người mua sau khi nhận nhà. Khoảng cách giữa nghĩa vụ được xác lập và chế tài bảo đảm thực hiện có thể làm giảm hiệu lực thực tế của quy định, bởi bên mua có thể rơi vào tình trạng đã thanh toán, nhận nhà nhưng kéo dài thời gian chưa được đăng ký quyền sở hữu, qua đó hạn chế khả năng chuyển nhượng, thế chấp hoặc thực hiện các quyền tài sản khác. Vì vậy, mức độ hoàn chỉnh của cơ chế kiểm soát cần được đánh giá không chỉ thông qua số lượng điều kiện và mức xử phạt mà còn ở sự tương ứng giữa từng nghĩa vụ quan trọng của chủ đầu tư và hậu quả pháp lý cụ thể khi nghĩa vụ đó không được thực hiện.

4. Một số kiến nghị

Thứ nhất, cần phát triển mã định danh điện tử cho từng sản phẩm bất động sản để làm đầu mối kiểm tra trạng thái pháp lý của nhà ở hình thành trong tương lai. Nghị định số 357/2025/NĐ-CP đã tạo nền tảng cho việc định danh và quản lý dữ liệu ở cấp độ từng sản phẩm. Theo đó, mã định danh của từng nhà ở nên được liên kết với các dữ liệu có ý nghĩa quyết định đến điều kiện mua bán, như: chủ đầu tư có quyền bán, tình trạng pháp lý về đất đai, hồ sơ xây dựng và nghiệm thu, thế chấp - giải chấp, bảo lãnh và kết quả kiểm tra nhà ở đủ điều kiện được bán. Hệ thống cần thể hiện nguồn cung cấp dữ liệu, thời điểm cập nhật gần nhất và trạng thái của từng điều kiện để người mua có thể tra cứu từ một đầu mối thống nhất. Các điều kiện tại Điều 24 *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023 có thể được chuyển thành bộ tiêu chí điện tử, trong đó xác định rõ dữ liệu làm căn cứ và cơ quan chịu trách nhiệm cập nhật cho từng tiêu chí. Khi dữ liệu thay đổi, chẳng hạn nhà ở được giải chấp hoặc phát sinh tình trạng ảnh hưởng đến khả năng tiếp tục giao dịch, trạng thái pháp lý gắn với mã định danh cũng phải được cập nhật tương ứng. Như vậy, cơ chế công khai sẽ chuyển từ việc cung cấp nhiều tài liệu riêng lẻ sang cung cấp một trạng thái pháp lý có thể kiểm chứng, qua đó giảm gánh nặng tự đối chiếu thông tin cho bên mua.

Thứ hai, cần làm rõ giá trị pháp lý và hậu quả của việc không tuân thủ thủ tục thông báo, kiểm tra nhà ở đủ điều kiện được bán. Khoản 4 Điều 24 *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023 đã quy định thủ tục kiểm tra bắt buộc trước khi nhà ở được bán, tuy nhiên, pháp luật chưa xác định trực tiếp hậu quả dân sự khi chủ đầu tư ký hợp đồng trước khi thủ tục này hoàn tất. Vì vậy, cần có hướng dẫn thống nhất theo hướng phân biệt giữa vi phạm điều kiện nội dung và vi phạm thủ tục kiểm tra. Trường hợp chủ đầu tư tự ý ký hợp đồng khi chưa thực hiện hoặc chưa hoàn thành nghĩa vụ thông báo cần được phân biệt với trường hợp chủ đầu tư đã nộp đầy đủ hồ sơ nhưng quá trình kiểm tra, trả lời bị kéo dài do phía cơ quan quản lý. Cách tiếp cận này vừa duy trì tính bắt buộc của cơ chế kiểm soát trước giao dịch, vừa tránh để hậu quả dân sự của hợp đồng phụ thuộc hoàn toàn vào một thiếu sót về thủ tục mà không xem xét tình trạng thực tế của nhà ở và chủ thể chịu trách nhiệm về vi phạm.

Thứ ba, cần xây dựng tiêu chí phân loại hậu quả dân sự theo tính chất và mức độ ảnh hưởng của điều kiện bị vi phạm. Việc áp dụng *Bộ luật Dân sự* năm 2015 đối với giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương

lai cần được thống nhất, có thể phân biệt thành 3 nhóm cơ bản. Đối với vi phạm tác động trực tiếp đến quyền bán hoặc các điều kiện pháp lý, kỹ thuật cốt lõi của nhà ở, hiệu lực của giao dịch cần được xem xét theo Điều 117, Điều 123 và các quy định liên quan của *Bộ luật Dân sự* năm 2015. Đối với hành vi che giấu hoặc cung cấp thông tin sai lệch khiến bên mua hiểu sai và quyết định giao kết, cần xem xét cơ chế bảo vệ tính tự nguyện của bên mua (Điều 127). Còn đối với những vi phạm về việc thực hiện nghĩa vụ sau khi giao dịch đã được xác lập mà không làm mất căn cứ pháp lý ban đầu của giao dịch thì nên ưu tiên các chế tài như buộc thực hiện nghĩa vụ, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại hoặc trách nhiệm hành chính, thay vì đương nhiên phủ nhận hiệu lực của hợp đồng. Đồng thời, khi giao dịch bị tuyên vô hiệu, cần thống nhất cách xác định các khoản phải hoàn trả và bồi thường. Việc bồi thường phải gắn với thiệt hại thực tế và mức độ lỗi của từng bên theo Điều 131 *Bộ luật Dân sự* năm 2015.

Thứ tư, cần hoàn thiện chế tài theo hướng bảo đảm mỗi nghĩa vụ quan trọng của chủ đầu tư có cơ chế thực hiện tương ứng. Trước mắt, cần rà soát Nghị định số 339/2026/NĐ-CP để làm rõ căn cứ xử lý đối với trường hợp chủ đầu tư không thực hiện, chậm thực hiện hoặc không cung cấp đầy đủ hồ sơ thuộc trách nhiệm của mình phục vụ việc cấp Giấy chứng nhận cho bên mua. Khoản 8 Điều 39 *Luật Nhà ở* năm 2023 đã xác lập trách nhiệm của chủ đầu tư, trong khi Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 tiếp tục cụ thể hóa trách nhiệm trong quá trình cấp Giấy chứng nhận; vì vậy, cơ chế xử phạt cũng cần được thiết kế tương ứng (Chính phủ, 2026a). Về lâu dài, khi ban hành hoặc sửa đổi các nghĩa vụ của chủ đầu tư trong lĩnh vực nhà ở hình thành trong tương lai, do đó, cần rà soát chế tài để tránh tình trạng nghĩa vụ đã được xác lập nhưng thiếu công cụ trực tiếp bảo đảm thực hiện. Đây là điều kiện cần thiết để cơ chế bảo vệ bên mua được duy trì xuyên suốt từ thời điểm nhà ở được đưa vào giao dịch đến khi quyền sở hữu của bên mua được hoàn thiện❐

Tài liệu tham khảo:

Chính phủ (2015). *Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.*

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.*

Chính phủ (2025). *Nghị định số 357/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.*

Chính phủ (2026a). *Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.*

Chính phủ (2026b). *Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026 quy định xử hạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý, phát triển nhà, kinh doanh bất động sản.*

Lê Thị Thìn (2025). Bảo đảm quyền lợi của bên mua trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo pháp luật Việt Nam. *Tạp chí Khoa học Đại học Huế: Khoa học Xã hội và Nhân văn*, Tập 134, số 6S-2, tr. 35-47, https://jos.hueuni.edu.vn/index.php/hujos-ssh/article/view/7540.

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.

Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội (2023). *Bản án dân sự phúc thẩm số 425/2023/DS-PT ngày 30/8/2023 về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.* https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-hop-dong-mua-ban-can-ho-so-4252023dspt-327132.

Văn phòng Quốc hội (2025). *Văn bản hợp nhất 06/VBHN-VPQH ngày 21/02/2025 về Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.*

Văn phòng Quốc hội (2026). *Văn bản hợp nhất 79/VBHN-VPQH ngày 26/3/2026 về Luật Nhà ở năm 2023.*