**Kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai: Những sai phạm thường gặp và giải pháp ngăn chặn**

Khái niệm nhà ở hình thành trong tương lai lần đầu tiên được đề cập đến trong Luật Nhà ở năm 2014. Theo đó, “nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng” (Điều 3).

**Quy định của pháp luật về kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai**

Kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai là hoạt động cụ thể do các nhà đầu tư thực hiện trên thực tế với các công trình là nhà ở hình thành trong tương lai được xây dựng chưa xong và chưa được nghiệm thu. Pháp luật hiện hành cho phép các chủ thể này được tiến hành các hoạt động bán, cho thuê hay cho thuê mua đối với những công trình là nhà ở hình thành trong tương lai. Tuy nhiên trên thực tế, các chủ thể là các nhà đầu tư hay các doanh nghiệp phải bảo đảm những điều kiện nhất định khi tham gia vào hoạt động này. Các điều kiện kinh doanh góp phần giúp cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai phần nào tránh được những rủi ro nhất định từ các hoạt động kinh doanh này. Việc kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai có thể được các nhà đầu tư thực hiện dưới các hình thức sau:

Nhà đầu tư bán nhà ở hình thành trong tương lai: Thông qua hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư hoặc chủ doanh nghiệp tiến hành mua đứt bán đoạn với nhau loại nhà ở này.

- Nhà đầu tư cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai: Hoạt động này được tiến hành thông qua hợp đồng cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai. Thông qua hợp đồng này, chủ đầu tư hoặc các doanh nghiệp vẫn là chủ sở hữu đối với nhà ở hình thành trong tương lai.

- Nhà đầu tư cho thuê mua nhà ở hình thành thành trong tương lai: Mục đích cuối cùng mà các bên hướng đến trong hợp đồng là khách hàng sẽ mua lại công trình nhà ở hình thành trong tương lai, quyền sở hữu cuối cùng được chuyển giao giữa các nhà đầu tư hay các doanh nghiệp cho khách hàng.

Việc kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai được điều chỉnh bởi các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai tại Chương III  Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai cũng là một trong các giao dịch dân sự, vì vậy các bên trong hợp đồng luôn có quyền và nghĩa vụ tương ứng. Ngoài những quyền và nghĩa vụ nói chung được quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2015 về giao dịch dân sự, các bên trong hợp đồng kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai còn có những quyền và nghĩa vụ đặc thù được Luật Kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 58. Hơn nữa, kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai là một trong các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, dễ gây ra rủi ro cho các bên, đặc biệt là đối với bên mua. Vì vậy, liên quan đến hoạt động kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai, pháp luật hiện hành đã có những quy định cụ thể hơn so với việc kinh doanh các tài sản thông thường hoặc kinh doanh nhà ở có sẵn, cụ thể là các quy định liên quan đến nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; quy định của pháp luật về bảo lãnh mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; các quy định của pháp luật về thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

**Nhưng sai phạm thường thấy về kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai**

Có thể nói rằng các sai phạm xảy ra trong hoạt động kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai xuất phát từ hai phía, đó là nhà đầu tư và phía khách hàng.

Về phía các nhà đầu tư hoặc doanh nghiệp:

- Chủ đầu tư chiếm dụng vốn của khách hàng. Việc thanh toán trong hoạt động kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai giữa khách hàng với nhà đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật. Theo đó “chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết” và “hành vi huy động, chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích theo cam kết là bị cấm”. Tuy nhiên, trên thực tế vẫn phát sinh ra nhiều trường hợp nhà đầu tư chiếm dụng vốn của khách hàng nhằm thực hiện sai mục đích ban đầu như không tiếp tục tiến hành dự án xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai như ban đầu mà đưa nguồn vốn vào hoạt động kinh doanh khác, hoặc lừa đảo nhằm chiếm dụng nguồn vốn huy động từ khách hàng

- Chất lượng của nhà ở hình thành trong tương lai được chủ đầu tư bàn giao cho khách hàng không đảm bảo như thỏa thuận ban đầu. Thông thường chất lượng của nhà ở so với thỏa thuận ban đầu là thấp hơn, sự kém về chất lượng trong các công trình nhà ở hình thành trong tương lai là không giống nhau, có thể là các thiết bị được sử dụng trong dự án kém chất lượng, chưa đưa vào sử dụng đã hỏng hóc hoặc bản thân nguyên vật liệu sử dụng cho công trình xây dựng cũng không đảm bảo như vỡ, rạn nứt…

- Chủ đầu tư chưa đủ điều kiện để bán nhà ở hình thành trong tương lai nhưng vẫn tiến hành mở bán: Theo quy định của pháp luật, việc mở bán nhà ở hình thành trong tương lai cần phải thỏa mãn các điều kiện nhất định do pháp luật quy định. Trên thực tế chưa có đầy đủ các điều kiện đó nhưng các chủ đầu tư đã mở bán nhà ở hình thành trong tương lai.

- Chủ đầu tư chậm tiến độ bàn giao nhà: Đây là trường hợp chủ đầu tư bàn giao nhà chậm so với thỏa thuận bao đầu của các bên. Khách hàng có thể đã thanh toán xong nghĩa vụ tài chính của mình cho chủ đầu tư, nhưng chủ đầu tư đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình, gây hoang mang và bức xúc cho khách hàng.

- Hợp đồng trong hoạt động kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai: Thường là hợp đồng theo mẫu do chủ đầu tư tự soạn thảo, sau đó mới đưa cho khách hàng ký kết. Các điều khoản trong hợp đồng này có thể gây ra bất lợi cho khách hàng. Hơn nữa, trong quá trình soạn thảo hợp đồng theo mẫu về nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư sẽ tự soạn thảo ra những điều khoản mà giúp cho chủ đầu tư xa rời trách nhiệm và khó quy kết trách nhiệm cho chủ đầu tư.

Các sai phạm xảy ra từ phía khách hàng:

Thực tế cho thấy trong kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai, nhiều sai phạm xảy ra lại xuất phát từ phía các khách hàng:

- Nhiều khách hàng chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng. Hành vi này có thể do khách hàng không mong muốn khi mà khả năng tài chính hiện tại của họ không đủ đáp ứng với quy trình thanh toán nghĩa vụ của mình. Nhiều khách hàng không tính toán được nghĩa vụ thanh toán lâu dài dẫn đến tình trạng đến thời hạn mà không thể thực hiện được nghĩa vụ của mình. Cũng có trường hợp, khách hàng cố tình thực hiện chậm nghĩa vụ thanh toán để nghe ngóng sự biến động giá cả của nhà ở hình thành trong tương lai, để quyết định có hay không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

- Khách hàng thường bán trao tay hợp đồng nhà ở hình thành trong tương lai cho nhiều đối tượng. Nhiều khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai vì mục đích kinh doanh, nên khi giá cả của nhà ở hình thành trong tương lai ở thời điểm hiện tại cao hơn so với thời điểm họ xác lập, họ sẵn sàng trao tay.

**Nguyên nhân của các sai phạm về kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai**

- Lợi ích - nguyên nhân đầu tiên dẫn đến sự sai phạm trong kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai. Chủ đầu tư và khách hàng đều có lợi ích trong kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai. Khi lợi ích của các bên bị xâm phạm hoặc vì chính lợi ích (lợi nhuận) bị xâm phạm, bị ảnh hưởng thì các chủ thể này sẵn sàng thực hiện các hành vi vi phạm. Chẳng hạn, nhiều chủ đầu tư sẵn sàng chịu phạt để bán nhà chậm tiến độ cho khách hàng, bởi thực tế mức phạt so với lợi nhuận mà nhà đầu tư có được không đáng là bao nhiêu. Đối với khách hàng, khi giá cả nhà ở hình thành trong tương lai biến động theo hướng bất lợi cho họ, họ có thể đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không đủ căn cứ.

- Sự thiếu hiểu biết của khách hàng cũng là một nguyên nhân dẫn đến những sai phạm của số lượng lớn khách hàng. Đa số khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai với mục đích để ở, nhưng cũng không ít người mua theo “phong trào”,… Tuy nhiên, dù với bất kỳ mục đích nào, nhưng nếu khách hàng chủ quan, không  xem xét kỹ các quy định của pháp luật, đặc biệt là các điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng, không chọn kỹ lưỡng chủ đầu tư… thì sai phạm xảy ra là tất yếu. Hơn nữa, một số chủ đầu tư cũng lợi dụng sự chủ quan, sự thiếu hiểu biết của khách hàng để thực hiện những hoạt động có lợi cho mình.

- Quy định của pháp luật liên quan đến kinh doanh nhà ở trong tương lai còn thiếu và yếu, đặc biệt là các biện pháp chế tài còn chưa thỏa đáng với mức độ vi phạm, nhất là những sai phạm của chủ đầu tư. Ngoài ra, công tác quản lý nhà nước trong hoạt động này cũng chưa đạt hiệu quả cao, dẫn đến tình trạng lách luật vẫn xảy ra trong hoạt động kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai.

**Một số giải pháp khắc phục sai phạm hướng đến hoàn thiện pháp luật về nhà ở hình thành trong tương lai**

Các giải pháp khắc phục sai phạm của chủ đầu tư:

**-** Để phần vốn trong kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai không bị chiếm dụng thì khách hàng có thể đóng tiền cho ngân hàng, ngân hàng sẽ giải ngân cho dự án theo đúng tiến độ thi công thay vì việc đóng tiền trực tiếp như trước đây cho nhà đầu tư.

- Trong trường hợp nhà đầu tư bàn giao nhà chậm tiến độ theo thỏa thuận ban đầu thì người mua có quyền kiện ra tòa đề đòi quyền lợi và yêu cầu chủ đầu tư phải bồi thường theo thỏa thuận, cũng như phải gánh chịu mức phạt theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng và không được vượt quá lãi suất mà pháp luật quy định.

- Đối với hợp đồng theo mẫu do bên chủ đầu tư soạn thảo trước khi ký hợp đồng, khách hàng cần xem xét kỹ nội dung của hợp đồng trước khi giao kết. Ngoài ra, pháp luật cần có những cơ chế kiểm soát các điều khoản này để bảo đảm rằng luôn có sự ràng buộc trách nhiệm cho chủ đầu tư khi thực hiện giao kết hợp đồng với khách hàng.

- Về vấn đề bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai không bảo đảm chất lượng, bản thân khách hàng có quyền từ chối nhận nhà và yêu cầu hoàn trả lại số tiền đã thanh toán trước đây và lãi suất tính theo giá thị trường. Trong trường hợp khách hàng vẫn nhận nhà, thì khách hàng có quyền yêu cầu chủ đầu tư tiến hành khắc phục sửa chữa theo đúng thỏa thuận ban đầu nhằm đảm bảo chất lượng nhà ở cho khách hàng.

Các giải pháp khắc phục sai phạm của khách hàng:

Những sai phạm của khách hàng như phân tích ở trên hầu hết thuộc yếu tố chủ quan, đó là sự thiếu hiểu biết của khách hàng. Sự thiếu hiểu biết ở đây là những hiểu biết liên quan đến quy định của pháp luật. Đôi khi khách hàng thiết lập hợp đồng mua bán, thuê mua… nhà ở hình thành trong tương lai vì lợi nhuận (mua đi bán lại). Vì vậy, giải pháp trước hết cần đặt ra đối với khách hàng là cần khuyến khích động viên họ tìm hiểu các quy định pháp luật có liên quan trước khi thiết lập giao dịch dân sự nói chung và hoạt động kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai nói riêng. Bên cạnh đó, khách hàng cũng cần phải tìm hiểu kỹ các nhà đầu tư mà mình sẽ thiết lập một giao dịch cụ thể. Từ đó có thể lựa chọn được nhà đầu tư có vị thế, có uy tín trong hoạt động kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai.

Các giải pháp khác:

- Tăng mức phạt xử phạt vi phạm hành chính khi các chủ thể có hành vi vi phạm. Trước đây, mức phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản tại Nghị định số 139/2017/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27/11/2017 là 300 triệu đồng. Mức phạt này đã được điều chỉnh nhưng nhìn chung vẫn còn thấp, chưa đủ sức răn đe, đặc biệt là đối với chủ đầu tư. Đôi khi, chủ đầu tư chấp nhận mức phạt này để có được lợi nhuận cao hơn thế gấp nhiều lần.

- Cần có chế tài xử lý hình sự: Chế tài này thể hiện sự nghiêm minh của pháp luật đối với hành vi vi phạm. Bất kỳ hành vi của chủ thể nào mà cấu thành tội phạm thì cần thiết phải được áp dụng chế tài hình sự để bảo đảm tính ổn định của hoạt động kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai.

**Tác giả: Ths. Nguyễn Thị Kim Thanh**

Nguồn: Tạp chí điện tử Luật sư Việt Nam