

CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI THEO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023: TỪ RÀO CẢN THỰC TIỄN ĐẾN GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN

BÙI THỊ NHÂM

Công ty Luật TNHH Nhâm Bùi và cộng sự

Nhận bài ngày 22/6/2026. Sửa chữa xong 12/7/2026. Duyệt đăng 25/7/2026.

Abstract

The 2023 Law on Real Estate Business, which took effect on 1 August 2024, together with Decree No. 96/2024/ND-CP detailing its implementation, has introduced significant changes to Vietnam's secondary real estate market, particularly with respect to the assignment of contracts for the sale and purchase of off-plan housing. This article systematically examines the new legal framework and identifies major legal and practical obstacles arising during the transitional period from late 2024 to 2026. Particular attention is given to inconsistencies between the Ministry of Construction and local land registration offices in interpreting the provisions governing the assignment of contracts for apartments that have been physically handed over but for which applications for certificates of land use rights and ownership of assets attached to land have not yet been submitted. The article also addresses difficulties in determining taxable transfer prices for personal income tax purposes. Drawing on a case study concerning Official Dispatch No. 4969/BXD-QLN dated 12 June 2025, issued by the Ministry of Construction to Vingroup, the article proposes institutional reforms and measures to enhance the effectiveness of law enforcement, improve market liquidity, and safeguard the lawful property rights and interests of purchasers.

Keywords: Contract assignment; Decree No. 96/2024/ND-CP; land registration office; off-plan housing; the 2023 Law on Real Estate Business.

1. Đặt vấn đề

Giao dịch nhà ở hình thành trong tương lai là phương thức huy động vốn phổ biến và đóng vai trò huyết mạch đối với các dự án đầu tư bất động sản tại Việt Nam. Nhằm thiết lập một môi trường kinh doanh minh bạch, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người mua nhà trước những rủi ro lạm dụng vốn, Quốc hội đã thông qua Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 để thay thế cho Luật năm 2014. Khung pháp lý mới này không chỉ thắt chặt các điều kiện kinh doanh của chủ đầu tư mà còn chuẩn hóa các giao dịch trên thị trường thứ cấp. Mặc dù mang tính tiến bộ cao, quá trình triển khai thực tế trong giai đoạn từ cuối năm 2024 đến năm 2026 đã bộc lộ những rào cản hành chính và xung đột trực diện trong việc áp dụng pháp luật. Sự thiếu đồng bộ giữa cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng và cơ quan đăng ký đất đai tại địa phương trong việc giải quyết thủ tục chuyển nhượng hợp đồng đối với nhà ở đã bàn giao thực tế nhưng chưa nộp hồ sơ cấp sổ hồng đang tạo ra điểm nghẽn nghiêm trọng, làm suy giảm niềm tin của nhà đầu tư và gây ách tắc giao dịch. Do đó, việc phân tích thấu đáo các quy định mới, nhận diện các rào cản thực tiễn và đề xuất giải pháp hoàn thiện là yêu cầu cấp thiết để khơi thông dòng chảy kinh tế cho thị trường bất động sản.

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Khái quát về nhà ở hình thành trong tương lai và bản chất của chuyển nhượng hợp đồng

Theo quy định tại khoản 24 Điều 2 Luật Nhà ở năm 2023, nhà ở hình thành trong tương lai được hiểu là 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. Điểm đặc thù mang tính bản chất của loại tài sản này là tại thời

Email: buithinham.lawyer@gmail.com.

điểm các bên giao kết hợp đồng mua bán, đối tượng giao dịch chưa tồn tại về mặt vật lý một cách hoàn chỉnh hoặc chưa được xác lập quyền sở hữu cá nhân thông qua Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, dưới lăng kính của Bộ luật Dân sự năm 2015, loại nhà ở này hoàn toàn thỏa mãn các tiêu chí của tài sản hình thành trong tương lai và là một đối tượng hợp pháp trong các giao dịch dân sự.

Bản chất pháp lý của việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai không phải là giao dịch mua bán nhà ở thông thường, mà là sự chuyển giao vị trí chủ thể trong quan hệ hợp đồng. Đối tượng của giao dịch chuyển nhượng là tập hợp các quyền tài sản và nghĩa vụ dân sự phát sinh từ hợp đồng mua bán ban đầu mà bên bán đã xác lập với chủ đầu tư. Khi thực hiện chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng sẽ kế thừa toàn bộ các quyền yêu cầu chủ đầu tư bàn giao nhà, quyền nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu, đồng thời phải gánh vác các nghĩa vụ tài chính chưa hoàn thành theo tiến độ của hợp đồng.

Quy trình này có cấu trúc pháp lý phức tạp bởi nó không chỉ chịu sự ràng buộc bởi ý chí của hai bên giao dịch mà còn có sự tham gia bắt buộc mang tính xác thực của chủ đầu tư dự án nhằm đảm bảo giao dịch được ghi nhận và tiếp tục thực hiện.

2.2. Quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 về chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã dành riêng Mục 2 Chương VI để điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản. Khung pháp lý mới này đã bổ sung và hoàn thiện nhiều quy định nhằm kiểm soát chặt chẽ rủi ro, chống thất thu thuế và minh bạch hóa dòng tiền trên thị trường bất động sản.

2.2.1. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại hình thành trong tương lai phải bảo đảm các điều kiện cốt lõi sau:

Thứ nhất, nhà ở thuộc hợp đồng chuyển nhượng phải thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Thứ hai, hợp đồng mua bán nhà ở phải được xác lập hợp pháp giữa chủ đầu tư và khách hàng theo đúng các quy định về mẫu hợp đồng và điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh.

Thứ ba, hợp đồng mua bán không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Thứ tư, nhà ở thuộc hợp đồng mua bán không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp (thường là ngân hàng thương mại cấp tín dụng) đồng ý bằng văn bản.

Thứ năm, quy định về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản tại mục này không áp dụng đối với các hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội.

2.2.2. Trình tự, thủ tục và số lượng bản gốc hợp đồng chuyển nhượng

Quy trình thực hiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được hướng dẫn chi tiết tại Điều 13 Nghị định của Chính phủ số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản (Nghị định 96/2024/NĐ-CP). Theo đó, các bên phải thực hiện công chứng văn bản chuyển nhượng hợp đồng tại tổ chức hành nghề công chứng trong phạm vi tỉnh nơi có bất động sản. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân 2% tại cơ quan thuế, các bên nộp hồ sơ đề nghị chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng.

Để đảm bảo tính liên thông kiểm soát giữa chủ đầu tư, cơ quan thuế và cơ quan đăng ký đất đai, khoản 2 Điều 13 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP quy định hợp đồng chuyển nhượng phải được lập thành 08 bản gốc. Việc phân bổ số lượng các bản gốc hợp đồng này được thực hiện cụ thể theo cấu trúc luân chuyển hồ sơ pháp lý sau:

Bảng 1: Phân bổ 08 bản gốc hợp đồng chuyển nhượng theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

Chủ thể lưu trữ	Số lượng bản gốc	Mục đích và vai trò pháp lý
Chủ đầu tư dự án	02 bản	Lưu trữ hồ sơ theo dõi dự án và cập nhật danh sách khách hàng mới.
Cơ quan thuế	01 bản	Phục vụ công tác đối chiếu, kiểm tra và quyết toán thuế thu nhập cá nhân.
Cơ quan cấp Giấy chứng nhận	01 bản	Làm căn cứ để Văn phòng Đăng ký đất đai thẩm định và cấp sổ hồng cho người nhận chuyển nhượng cuối cùng.
Bên chuyển nhượng	02 bản	Làm chứng cứ pháp lý xác nhận việc chấm dứt quyền và nghĩa vụ hợp đồng đối với căn hộ.
Bên nhận chuyển nhượng	02 bản	Làm căn cứ pháp lý chứng minh quyền sở hữu hợp pháp đối với hợp đồng để thực hiện các giao dịch tiếp theo.

Lưu ý: Trong trường hợp các bên thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng, hồ sơ phải lập thêm 01 bản gốc để lưu tại tổ chức hành nghề công chứng theo quy định của Luật Công chứng.

2.2.3. Các kiểm soát tài chính mới đối với chủ đầu tư và dự án bất động sản

Bên cạnh việc siết chặt quy trình giao dịch của khách hàng, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP còn thiết lập hệ thống rào cản kỹ thuật nhằm kiểm soát năng lực tài chính của chủ đầu tư. Điều này giúp ngăn chặn tình trạng chủ đầu tư sử dụng đòn bẩy tài chính quá đà dẫn đến đình trệ dự án, gây thiệt hại cho dòng vốn của người mua nhà.

Cụ thể, Điều 5 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP đã bổ sung quy định khống chế tỷ lệ dư nợ tín dụng và dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đối với từng dự án:

Bảng 2: Định mức kiểm soát đòn bẩy tài chính của chủ đầu tư dự án theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

Quy mô sử dụng đất của dự án	Giới hạn tỷ lệ dư nợ vay tín dụng và trái phiếu trên vốn chủ sở hữu
Dự án có quy mô dưới 20ha	Không vượt quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với dự án đó.
Dự án có quy mô từ 20ha trở lên	Không vượt quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với dự án đó.
Mọi quy mô dự án	Tổng dư nợ vay và dư nợ trái phiếu phát hành để thực hiện dự án không được vượt quá 100% tổng vốn đầu tư của chính dự án đó.

Ngoài ra, nhằm ngăn chặn tình trạng chủ đầu tư “tay không bắt giặc”, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định chủ đầu tư chỉ được phép thu tiền đặt cọc tối đa không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở khi dự án đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định.

Hơn nữa, quy định mới cũng mang tính linh hoạt cao khi cho phép người mua có quyền quyết định việc có áp dụng bảo lãnh ngân hàng đối với nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư hay không, giúp người mua chủ động tiết kiệm chi phí mua nhà từ các chủ đầu tư uy tín.

2.3. Những rào cản pháp lý và thực tiễn áp dụng trong giai đoạn từ năm 2024 đến năm 2026

Thực tiễn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 từ ngày 01/8/2024 đến nay đã phát sinh một số xung đột pháp lý mang tính hệ thống giữa các cơ quan ban ngành, trực tiếp ảnh hưởng đến quyền định đoạt tài sản của người dân.

2.3.1. Rào cản lớn nhất: Ách tắc chuyển nhượng hợp đồng sau khi đã bàn giao nhà thực tế nhưng chưa cấp sổ hồng

Đây là điểm nghẽn nghiêm trọng nhất trên thị trường bất động sản thứ cấp trong giai đoạn 2025 - 2026. Theo quy định trước đây của Luật Nhà ở năm 2014 và Thông tư số 19/2016/TT-BXD¹, khách hàng đã nhận bàn giao căn hộ từ chủ đầu tư vẫn có quyền thực hiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán bình thường, miễn là chưa nộp hồ sơ xin cấp sổ hồng cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tuy nhiên, sau ngày 01/8/2024, nhiều Văn phòng Đăng ký đất đai tại các địa phương đã đồng loạt trả hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp người dân nhận chuyển nhượng hợp đồng sau thời điểm bàn giao nhà. Lập luận được cơ quan đăng ký đất đai đưa ra là dựa trên khoản 23 và khoản 24 Điều 2 Luật Nhà ở năm 2023, nhà ở đã hoàn thành xây dựng và được nghiệm thu đưa vào sử dụng thì đã trở thành “nhà ở có sẵn” chứ không còn là “nhà ở hình thành trong tương lai”.

1) Bộ Xây dựng (2016). Thông tư số 19/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng: Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở

Do đó, đối với nhà ở có sẵn, giao dịch chuyển nhượng bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sở hữu theo đúng nguyên tắc chung, việc ký văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai sau thời điểm bàn giao nhà là không đúng đối tượng giao dịch.

Sự giải thích cứng nhắc này đã đẩy người mua nhà vào thế bế tắc. Do chủ đầu tư thường mất nhiều thời gian thực hiện các thủ tục hoàn công và hoàn thành nghĩa vụ tài chính đất đai của toàn bộ dự án, khoảng thời gian từ lúc bàn giao căn hộ thực tế đến khi nộp hồ sơ cấp sổ hồng có thể kéo dài nhiều năm. Nếu không cho phép chuyển nhượng hợp đồng trong giai đoạn này, tài sản của khách hàng bị đóng băng hoàn toàn tính thanh khoản, gây thiệt hại lớn cho những người có nhu cầu chuyển nhượng để cơ cấu lại tài chính.

Để tháo gỡ vướng mắc cho các dự án quy mô lớn, Tập đoàn Vingroup đã có văn bản đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện. Ngày 12/6/2025, Bộ Xây dựng đã ban hành Công văn số 4969/BXD-QLN gửi Tập đoàn Vingroup để làm rõ cơ sở pháp lý. Bộ Xây dựng khẳng định: Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 49 và Điều 50 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, điều kiện cốt lõi để được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là căn hộ đó chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 hoàn toàn không giới hạn hay cấm đoán quyền chuyển nhượng hợp đồng đối với trường hợp khách hàng đã nhận bàn giao nhà ở trên thực tế từ chủ đầu tư. Việc bàn giao vật lý căn hộ không làm mất đi quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán hợp pháp của khách hàng. Mặc dù Công văn số 4969/BXD-QLN đã làm rõ tinh thần của luật, trên thực tế xung đột giữa Bộ Xây dựng và hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai (thuộc ngành Tài nguyên và Môi trường quản lý) vẫn chưa được giải quyết triệt để ở nhiều địa phương. Sự thiếu thống nhất này phản ánh sự thiếu liên thông và đồng bộ giữa pháp luật về đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2.3.2. Rào cản về thẩm định giá tính thuế thu nhập cá nhân đối với giao dịch cắt lỗ

Trong bối cảnh thị trường có những giai đoạn điều chỉnh sâu, nhiều khách hàng gặp khó khăn về tài chính không thể tiếp tục đóng tiền theo tiến độ hợp đồng đã phải chấp nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán ngang giá gốc hoặc bán cắt lỗ sâu. Tuy nhiên, khi nộp hồ sơ kê khai thuế thu nhập cá nhân 2% trên giá trị chuyển nhượng, cơ quan thuế tại nhiều địa phương thường từ chối áp dụng mức giá giao dịch thực tế thấp này.

Cơ quan thuế có xu hướng áp đặt giá tính thuế dựa trên khung giá đất và bảng giá tính lệ phí trước bạ nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành, hoặc áp đặt mức giá tối thiểu bằng đúng số tiền khách hàng đã nộp cho chủ đầu tư tính đến thời điểm chuyển nhượng. Việc áp đặt cơ chế hành chính này không chỉ gây chậm trễ nghiêm trọng cho tiến trình hoàn thành thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mà còn gây bất công bằng cho người dân khi họ phải nộp thuế trên một khoản thu nhập không có thật (khi thực tế họ đang chịu lỗ nặng).

2.3.3. Quy trình thế chấp, giải chấp phức tạp và rủi ro tranh chấp hợp đồng

Phần lớn các giao dịch mua nhà ở hình thành trong tương lai hiện nay đều sử dụng vốn vay ngân hàng thương mại với phương thức thế chấp chính quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán. Khi khách hàng muốn chuyển nhượng hợp đồng, quy trình xử lý ba bên (bên bán - bên mua - ngân hàng nhận thế chấp) vô cùng phức tạp.

Bên bán phải thực hiện tất toán khoản vay để rút hợp đồng gốc, tiến hành thủ tục “xóa chấp” tại Văn phòng Đăng ký đất đai trước khi có thể tiến hành công chứng văn bản chuyển nhượng. Việc thiếu một cơ chế chuẩn hóa quy trình giải chấp liên thông giữa ngân hàng, chủ đầu tư và tổ chức công chứng dẫn đến rủi ro tranh chấp cao, đặc biệt khi bên mua đã giải ngân tiền đặt cọc để bên bán giải chấp nhưng giao dịch sau đó bị ách tắc hoặc bên bán đổi ý.

2.3.4. Khoảng trống pháp lý về quyền nhận chuyển nhượng của người nước ngoài

Luật Nhà ở năm 2023 cho phép cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở thương mại tại Việt Nam thông qua hình thức mua trực tiếp từ chủ đầu tư dự án. Tuy nhiên, cả Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đều chưa có quy định rõ ràng về việc người nước ngoài có được

nhận chuyển nhượng lại hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai từ các cá nhân, tổ chức trong nước hay không.

Sự không rõ ràng này khiến các tổ chức hành nghề công chứng thường từ chối công chứng các văn bản chuyển nhượng hợp đồng mà bên nhận chuyển nhượng là cá nhân nước ngoài để tránh rủi ro pháp lý, vô hình trung hạn chế một nguồn cầu lớn và hợp pháp đối với phân khúc bất động sản cao cấp.

Bảng 3: So sánh các công cụ kiểm soát giao dịch bất động sản giữa Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Nội dung kiểm soát	Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014	Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023
Giới hạn số tiền đặt cọc	Không có quy định khống chế cụ thể, dẫn đến việc chủ đầu tư thu tiền đặt cọc lên tới 30% - 50% giá trị nhà thông qua các hợp đồng góp vốn, giữ chỗ.	Khống chế chặt chẽ mức đặt cọc tối đa không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở khi dự án đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.
Bảo lãnh ngân hàng	Là quy định bắt buộc đối với mọi giao dịch bán nhà ở hình thành trong tương lai.	Vẫn là nghĩa vụ của chủ đầu tư nhưng mang tính linh hoạt cao; người mua có toàn quyền lựa chọn việc có áp dụng bảo lãnh hay không để tiết kiệm chi phí.
Hình thức thanh toán	Cho phép thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản tùy thuộc vào thỏa thuận của các bên.	Bắt buộc thanh toán qua ngân hàng đối với mọi giao dịch kinh doanh bất động sản có sự tham gia của chủ đầu tư hoặc doanh nghiệp bất động sản.
Chuyển nhượng sau khi bàn giao	Quy định rõ ràng cho phép chuyển nhượng hợp đồng mua bán ngay cả khi đã nhận bàn giao căn hộ miễn là chưa nộp hồ sơ xin cấp sổ hồng.	Về mặt luật định vẫn cho phép, nhưng thực tiễn áp dụng bị ách tắc tại hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai do xung đột cách hiểu về trạng thái tài sản.

2.4. Đề xuất giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành

Nhằm tháo gỡ các điểm nghẽn thực tiễn, thúc đẩy tính thanh khoản lành mạnh của thị trường thứ cấp và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người dân, tác giả đề xuất hệ thống giải pháp đồng bộ sau đây:

2.4.1. Ban hành văn bản hướng dẫn liên tịch thống nhất quy trình chuyển nhượng sau bàn giao nhà

Bộ Xây dựng và Bộ Nông nghiệp và Môi trường cần chủ trì phối hợp ban hành một Thông tư liên tịch hướng dẫn cụ thể về quy trình đăng ký biến động đất đai và cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Văn bản này cần quy định thống nhất và bắt buộc áp dụng đối với toàn bộ hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai cấp tỉnh, cấp huyện trên cả nước: Đối với nhà ở thuộc dự án đã bàn giao thực tế cho khách hàng nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp sổ hồng cho cơ quan nhà nước, người dân hoàn toàn được quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Cơ quan đăng ký đất đai có trách nhiệm tiếp nhận và giải quyết thủ tục cấp sổ hồng cho người nhận chuyển nhượng cuối cùng theo đúng quy định, chấm dứt tình trạng tự ý trả hồ sơ gây phiền hà cho người dân.

2.4.2. Cải cách cơ chế tính thuế thu nhập cá nhân đối với giao dịch chuyển nhượng hợp đồng

Tổng cục Thuế cần ban hành văn bản hướng dẫn chi tiết về việc thẩm định giá tính thuế thu nhập cá nhân đối với giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Trong trường hợp các bên thực hiện giao dịch cắt lỗ hoặc ngang giá gốc, nếu cung cấp đầy đủ chứng từ thanh toán thực tế không dùng tiền mặt qua tài khoản ngân hàng và có xác nhận của chủ đầu tư về số tiền thực tế đã nộp, cơ quan thuế phải chấp nhận mức giá giao dịch này để tính thuế thu nhập cá nhân 2%.

Việc này giúp bảo đảm nguyên tắc đánh thuế trên thu nhập thực tế, giảm thiểu các thủ tục thanh tra kéo dài không cần thiết.

2.4.3. Đơn giản hóa quy chế chuyển tiếp đối với các hợp đồng mua bán ký trước ngày 01/8/2024

Cần bổ sung quy định hướng dẫn chuyển tiếp linh hoạt tại Nghị định số 96/2024/NĐ-CP đối với các hợp đồng mua bán nhà ở được xác lập theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Khi thực hiện chuyển nhượng sau ngày Luật mới có hiệu lực, các bên không bắt buộc phải thực hiện thủ tục sửa đổi, bổ sung hợp đồng gốc theo đúng các biểu mẫu quy chuẩn của Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

Chỉ cần văn bản chuyển nhượng hợp đồng đáp ứng các nội dung cốt lõi về chuyển giao quyền và

nghĩa vụ tài sản, có công chứng hợp pháp và xác nhận của chủ đầu tư là đủ điều kiện thực hiện các bước tiếp theo.

2.4.4. Quy định chi tiết và thông thoát quyền nhận chuyển nhượng của người nước ngoài

Bộ Xây dựng cần ban hành hướng dẫn cụ thể khẳng định quyền nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai của cá nhân, tổ chức nước ngoài từ các cá nhân, tổ chức trong nước.

Quy định này cần được đặt trong cơ chế kiểm soát chặt chẽ thông qua hệ thống quản lý của chủ đầu tư dự án: chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra hộ chiếu, điều kiện nhập cảnh và kiểm soát tổng tỷ lệ sở hữu của người nước ngoài tại dự án không vượt quá mức trần 30% trước khi thực hiện xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng. Giải pháp này sẽ khơi thông dòng vốn ngoại vào thị trường bất động sản Việt Nam một cách hợp pháp và minh bạch.

2.4.5. Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia liên thông về giao dịch bất động sản

Về lâu dài, giải pháp mang tính gốc rễ để triệt tiêu các rủi ro pháp lý và đẩy nhanh tiến trình giải quyết thủ tục hành chính là thiết lập hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia liên thông giữa Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, cơ quan thuế, các tổ chức hành nghề công chứng và các chủ đầu tư dự án.

Mọi thông tin về tình trạng pháp lý của dự án, tiến độ thanh toán của căn hộ, tình trạng thế chấp tại ngân hàng, việc nộp thuế và xác nhận chuyển nhượng hợp đồng của chủ đầu tư đều được cập nhật theo thời gian thực trên hệ thống chung. Cơ chế này không chỉ giúp ngăn chặn triệt để tình trạng lừa đảo giao dịch trùng, trốn thuế mà còn rút ngắn thời gian xử lý hồ sơ từ vài tuần xuống còn vài ngày làm việc.

3. Kết luận

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 cùng với Nghị định số 96/2024/NĐ-CP đã tạo dựng một hành lang pháp lý tương đối hoàn chỉnh và chặt chẽ nhằm đưa hoạt động kinh doanh bất động sản đi vào quỹ đạo phát triển ổn định. Tuy nhiên, những rào cản phát sinh trong thực tiễn áp dụng giai đoạn từ cuối năm 2024 đến năm 2026, đặc biệt là sự chồng chéo trong cách diễn giải pháp luật giữa Bộ Xây dựng và hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai về việc chuyển nhượng sau bàn giao nhà, đang gây ảnh hưởng tiêu cực đến tính thanh khoản của thị trường thứ cấp.

Việc ban hành một Thông tư liên tịch hướng dẫn thống nhất quy trình đăng ký biến động đất đai đối với căn hộ đã bàn giao thực tế nhưng chưa nộp hồ sơ xin cấp sổ hồng, đi đôi với việc cải cách phương thức thẩm định giá tính thuế và số hóa, liên thông dữ liệu giao dịch là những bước đi mang tính quyết định. Thực hiện đồng bộ các giải pháp này không chỉ tháo gỡ điểm nghẽn cho thị trường, khơi thông dòng vốn kinh tế mà còn bảo đảm quyền định đoạt tài sản hợp pháp của người dân, hướng tới một thị trường bất động sản minh bạch, an toàn và bền vững.

Tài liệu tham khảo

Quốc hội (2015). Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13.

Bộ Xây dựng (2025). Công văn số 4969/BXD-QLN ngày 12/6/2025 gửi Tập đoàn Vingroup về việc hướng dẫn chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Quốc hội (2024). Luật Công chứng số 46/2024/QH15.

Quốc hội (2014). Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13.

Quốc hội (2023). Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

Quốc hội (2014). Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.

Quốc hội (2023). Luật Nhà ở 27/2023/QH15.

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.

Bộ Xây dựng (2016). Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.