

XÁC NHẬN GIAO DỊCH QUA SÀN VÀ CÔNG CHỨNG ĐỐI VỚI GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN: LIÊN HỆ PHÁP LUẬT MỘT SỐ QUỐC GIA VÀ KINH NGHIỆM THAM KHẢO CHO VIỆT NAM

● ĐẶNG THỊ THU PHƯƠNG

TÓM TẮT:

Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đang được tổ chức lấy ý kiến sâu rộng trong nhân dân. Một trong những nội dung được quan tâm và tranh luận nhiều là vấn đề liên quan đến quy định phải xác nhận giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản (BDS) và hợp đồng không phải công chứng. Bài viết này tập trung phân tích bản chất của hoạt động xác nhận giao dịch qua sàn và công chứng đối với giao dịch BDS, liên hệ pháp luật của một số quốc gia như Pháp và Đức. Qua đó, tham khảo kinh nghiệm để đánh giá sự phù hợp của quy định xác nhận qua sàn của giao dịch BDS trong Dự thảo Luật Kinh doanh BDS, đưa ra một số góp ý nhằm hoàn thiện pháp luật và hướng đến mục tiêu đảm bảo an toàn pháp lý đối với giao dịch BDS.

Từ khóa: giao dịch bất động sản, xác nhận qua sàn, công chứng.

1. Đặt vấn đề

Tại kỳ họp thứ 5 sắp tới, Quốc hội khóa XV, Quốc hội sẽ cho ý kiến nhiều đạo luật quan trọng có ảnh hưởng và chi phối đến sự phát triển kinh tế - xã hội như Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh BDS (sửa đổi), tiến tới sửa đổi Luật Công chứng hiện hành.

Với mục tiêu hoàn thiện cơ chế, chính sách nhằm phát triển thị trường BDS ổn định, lành mạnh; đảm bảo vận hành các quan hệ kinh doanh BDS theo cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, Dự thảo Luật Kinh doanh BDS (sửa đổi) đã được đưa ra để lấy ý kiến với nhiều quy định được

sửa đổi, bổ sung, nhiều nội dung cũng được quy định mới, trong đó, có quy định về xác nhận giao dịch qua sàn đối với giao dịch BDS. Tuy nhiên, quy định này lại nhận về rất nhiều quan điểm trái chiều. Nhiều chuyên gia cho rằng, việc xác nhận qua sàn đối với giao dịch BDS là không thật sự cần thiết trong khi văn bản công chứng đã và đang làm tốt chức năng xác thực này.

2. Bản chất của xác nhận giao dịch qua sàn và giá trị pháp lý của văn bản công chứng trong giao dịch BDS

Khoản 6 Điều 3 Luật Kinh doanh BDS năm 2014 định nghĩa sàn giao dịch BDS là nơi diễn ra

các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua BĐS. Đây sẽ là bên trung gian làm nhiệm vụ của cả hai bên thực hiện giao dịch, đứng ra trao đổi, đàm phán và ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua BĐS. Tại Điều 57 Dự thảo Luật Kinh doanh BĐS (Dự thảo lần thứ 3)¹, đã có quy định mới liên quan đến sàn giao dịch BĐS, cụ thể: chủ đầu tư bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS phải thực hiện thông qua sàn giao dịch BĐS. Nhà nước cũng khuyến khích tổ chức, cá nhân mua, bán, cho thuê nhà ở, các công trình xây dựng không thuộc trường hợp trên thực hiện giao dịch BĐS thông qua sàn để đảm bảo công khai, minh bạch và quyền lợi của các bên. Vậy bản chất của các giao dịch BĐS khi phải thông qua sàn BĐS là gì?

- *Một là*, đối tượng bắt buộc của việc xác nhận qua sàn giao dịch BĐS là các giao dịch mua, bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có cơ sở hạ tầng trong dự án BĐS. Có thể thấy, đất đai, nhà ở (sẵn có), công trình xây dựng (sẵn có) khi là đối tượng của các hình thức giao dịch trên thì không bắt buộc phải thông qua sàn BĐS. Nói cách khác, Dự thảo Luật hướng đến đối tượng phải thực hiện việc xác nhận qua sàn là những BĐS hình thành trong tương lai hoặc quyền sử dụng đất đã có cơ sở hạ tầng trong dự án BĐS, còn đối với những giao dịch khác có liên quan đến BĐS thì chỉ mang tính chất khuyến khích từ phía cơ quan nhà nước.

- *Hai là*, một giao dịch BĐS khi thực hiện qua sàn giao dịch BĐS bao gồm nhiều hoạt động như giới thiệu, kiểm tra giấy tờ về BĐS bảo đảm đủ điều kiện giao dịch; niêm yết, cung cấp công khai thông tin về BĐS cho các bên tham gia có nhu cầu giao dịch, làm trung gian cho các bên trao đổi, đàm phán và ký kết hợp đồng; cung cấp các thông tin giao dịch BĐS cho cơ quan quản lý nhà nước... Khi một BĐS thuộc đối tượng bắt buộc phải qua sàn thì sàn sẽ được thực hiện một, một

số các công việc trên, trong đó, có xác nhận thông tin về BĐS tham gia giao dịch là đủ điều kiện theo quy định của pháp luật, cũng như cung cấp thông tin về tính thanh khoản của BĐS tham gia giao dịch.

- *Ba là*, về giá trị pháp lý của giao dịch BĐS được thực hiện qua sàn giao dịch BĐS. Tại khoản 6 Điều 61 Dự thảo Luật Kinh doanh BĐS đã ghi nhận giá trị của giao dịch BĐS qua sàn. Theo đó, xác nhận các giao dịch BĐS thực hiện thông qua sàn sẽ làm cơ sở cho các chủ thể tham gia giao dịch kê khai nộp thuế cho Nhà nước, đăng ký biến động, sang tên quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất. Khi một giao dịch được xác nhận qua sàn thì người sử dụng đất sẽ dùng văn bản xác thực đó để làm cơ sở cho việc thực hiện các nghĩa vụ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tức là, sự xác nhận của sàn giao dịch BĐS với các giao dịch thông qua sàn sẽ có giá trị như xác nhận hợp đồng của tổ chức hành nghề công chứng². Giá trị xác nhận ở đây được hiểu trong mối quan hệ giữa chủ thể tham gia giao dịch thực hiện các nghĩa vụ về đất đai đối với cơ quan nhà nước. Hơn nữa, việc xác nhận trong trường hợp này chưa đủ giá trị pháp lý trong vai trò kiểm soát, cảnh báo, phòng ngừa và ngăn chặn rủi ro cho người dân khi giao dịch BĐS như công chứng đối với giao dịch BĐS. Theo Luật Kinh doanh BĐS năm 2014, các hợp đồng của chủ đầu tư khi bán BĐS không buộc phải công chứng, nay Dự thảo buộc phải qua sàn có giá trị như công chứng là không đúng.

Bản chất giữa việc xác nhận BĐS giao dịch thông qua sàn giao dịch BĐS và công chứng trong giao dịch BĐS là khác nhau. Nếu công chứng đang thực hiện chức năng là cung cấp dịch vụ công về phòng ngừa tranh chấp của Nhà nước với một vai trò độc lập thì xác nhận BĐS thông qua sàn giao dịch BĐS chỉ đang thực hiện một trong các nội dung hoạt động của sàn. Tại Điều 61 Dự thảo Luật Kinh doanh BĐS quy định: "*giấy xác nhận giao dịch qua sàn là cơ sở để các chủ thể tham gia giao dịch kê khai nộp thuế cho Nhà nước, đăng ký biến động, sang tên quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất theo quy định Luật này và các luật khác có liên quan*". Cần nghiên cứu, xem xét lại quy định này để đảm bảo thống nhất với Dự

thảo Luật Đất đai, pháp luật về công chứng. Hiện nay, quy định của pháp luật đất đai về đăng ký quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không căn cứ vào giấy xác nhận giao dịch qua sàn. Pháp luật về công chứng quy định về việc công chứng các giao dịch, hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất và đây là một trong các căn cứ quan trọng để thực hiện các thủ tục như: thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Quy định pháp luật của một số quốc gia về xác nhận giao dịch qua sàn và công chứng trong giao dịch BĐS

Hiện nay, pháp luật một số quốc gia trên thế giới đã có những quy định về xác nhận giao dịch qua sàn và công chứng đối với giao dịch BĐS.

Ở Pháp, tại Chương V Bộ luật Dân sự Pháp năm 2013 quy định về Cơ quan đăng ký công cộng về quyền lợi đất đai và BĐS, cụ thể là Điều 710-1 quy định về hình thức của hành vi xác thực giao dịch BĐS như sau³: mọi hành vi hay quyền, để thực hiện các thủ tục công khai liên quan đến đất đai đều phải được thể hiện dưới hình thức văn bản công chứng do một công chứng viên hành nghề tại Pháp lập, quyết định của Tòa án hay một văn bản của cơ quan hành chính. Tuy nhiên, quy định này sẽ không áp dụng đối với các thủ tục công khai đất đai, chẳng hạn như liên quan đến việc nộp đơn khiếu nại tại Tòa án, các lệnh cấu thành việc tịch thu tài sản, các hành vi tố tụng và phán quyết khác nhau liên quan đến chúng...

Như vậy ở Pháp, tất cả các giao dịch BĐS diễn ra đều phải được xác thực bởi công chứng viên⁴. Nói cách khác, giá trị pháp lý của văn bản công chứng và vai trò của công chứng viên là yêu cầu bắt buộc, việc xác nhận qua sàn đối với giao dịch BĐS là không mang tính bắt buộc và phụ thuộc vào sự tự nguyện của người dân. Theo đó, trong các giao dịch BĐS, các bên và công chứng viên sẽ thực hiện một chứng thư chuyển nhượng có công chứng, tức là văn bản công chứng, có đóng dấu và được đăng ký với cơ quan đăng ký đất đai địa phương kể từ khi thực hiện để việc chuyển nhượng quyền sở hữu đối với BĐS sẽ có hiệu lực đối với bên thứ ba⁵. Công chứng viên sẽ chịu trách nhiệm pháp lý về giá trị pháp lý của văn bản được công

chứng nên ở Pháp, độ tin cậy của những văn bản này luôn ở mức cao và vấn đề an toàn minh bạch trong giao dịch BĐS luôn được bảo đảm. Do vậy, các giao dịch BĐS mà thực hiện qua sàn tại nước này sẽ không được công nhận về mặt pháp lý, điều này cũng đồng nghĩa rằng, các bên của giao dịch phải thực hiện thủ tục công chứng để thi hành giao dịch BĐS này trên thực tế.

Còn tại Đức, giá trị pháp lý của văn bản công chứng đối với các giao dịch bất động luôn được đề cao. Tại Điều 925 Bộ luật Dân sự Đức năm 2002, sửa đổi năm 2021⁶ có quy định: hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu BĐS giữa người chuyển nhượng và người mua cần được công chứng với sự có mặt của cả hai bên trước cơ quan có thẩm quyền. Có như vậy, giá trị pháp lý của hợp đồng này mới được công nhận. Cũng tương tự với Pháp, hoạt động công chứng và công chứng viên tại Đức có một vai trò đặc biệt quan trọng trong xác thực các giao dịch, trong đó có giao dịch đối với BĐS. Theo đó, các thỏa thuận về mua bán ở quốc gia này có yêu cầu khá khắt khe về mặt công chứng nếu đối tượng của giao dịch mua bán ở đây là BĐS. Cho nên, một thỏa thuận riêng tư bằng văn bản thì không đủ để cấu thành nghĩa vụ ràng buộc về mặt pháp lý và có hiệu lực thi hành chuyển nhượng BĐS đối với các bên. Vì vậy, khi thực hiện các giao dịch có liên quan đến BĐS, buộc các bên phải đảm bảo tuân thủ quy định về công chứng giao dịch.

4. Một số đề xuất về việc xác nhận giao dịch qua sàn và công chứng giao dịch BĐS trong Dự thảo Luật Kinh doanh BĐS (sửa đổi)

Quy định về xác nhận giao dịch qua sàn đối với giao dịch BĐS trong Dự thảo Luật Kinh doanh BĐS không thật sự thuyết phục vì một số lý do sau:

- *Thứ nhất*, đây từng là nội dung đã được Luật Kinh doanh BĐS 2006 điều chỉnh, tuy nhiên quy định này đã bị bãi bỏ bởi Luật Kinh doanh BĐS 2014. Đến Dự thảo Luật sửa đổi lần này, nội dung về xác nhận giao dịch qua sàn lại tiếp tục được đưa vào. Trước đó, Luật Kinh doanh BĐS 2006 quy định, tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS phải bán nhà, công trình xây dựng thông qua sàn giao dịch BĐS (khoản 2 Điều 22); tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS cho thuê, cho thuê mua nhà, công

trình xây dựng phải thực hiện thông qua sàn giao dịch BĐS (khoản 2 Điều 28, khoản 3 Điều 33). Như đã phân tích ở phần 2, hiện nay, pháp luật một số quốc gia không bắt buộc các giao dịch BĐS phải thực hiện qua sàn, nói cách khác, chỉ cần giao dịch BĐS được công chứng viên công chứng là đã đủ giá trị pháp lý về việc tuân thủ các nghĩa vụ của hợp đồng giữa các chủ thể tham gia giao dịch, giữa các chủ thể với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai và cơ quan có thẩm quyền khác khi xác lập giao dịch.

- *Thứ hai*, việc xác nhận giao dịch qua sàn giao dịch BĐS tiềm ẩn nhiều rủi ro khó lường, cụ thể:

Một là, sàn giao dịch BĐS chưa đủ sự an toàn về mặt pháp lý để đảm bảo một giao dịch bất động khi được xác nhận qua sàn là xác thực như văn bản được công chứng. Theo đó, điều kiện để thành lập sàn giao dịch BĐS là khá đơn giản, cụ thể, tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch BĐS phải thành lập doanh nghiệp; phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS; người quản lý, điều hành sàn giao dịch BĐS phải có chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS và sàn phải có quy chế hoạt động, tên, địa chỉ, cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động (Điều 69). Có thể thấy rằng, về bản chất, sàn giao dịch BĐS chỉ là nơi trung gian diễn ra các giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua BĐS và cũng chỉ là một doanh nghiệp được thành lập theo pháp luật về doanh nghiệp, hoạt động như các doanh nghiệp khác và không phải là cơ quan nhân danh nhà nước⁷.

Hai là, thực tế hiện nay, việc phân bố sàn giao dịch BĐS là chưa đồng đều trong phạm vi cả nước. Theo thống kê, tập trung nhiều nhất là ở TP. Hồ Chí Minh có 280 sàn giao dịch BĐS, Hà Nội với 154 sàn giao dịch, tiếp theo là Quảng Ninh, Đồng Nai, Bình Định, Thành phố Cần Thơ, Thái Nguyên lần lượt là 51, 19, 14, 10, 5 và thấp nhất là Bình Thuận với 0 sàn giao dịch BĐS⁸. Với số lượng sàn giao dịch BĐS không đồng đều giữa các địa phương như hiện nay, khi quy định về xác nhận giao dịch thông qua sàn là bắt buộc đối với một số trường hợp thì ở các địa phương chưa có sàn giao dịch BĐS sẽ phải áp dụng nội dung này như thế nào.

Ba là, nguy cơ độc quyền và gia tăng các khoản phí không cần thiết khi xác nhận giao dịch BĐS qua sàn. Vì khi có quy định bắt buộc các giao dịch gồm bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS phải thực hiện thông qua sàn giao dịch BĐS thì bắt buộc các chủ đầu tư phải tìm đến các sàn giao dịch BĐS để thực hiện việc xác nhận giao dịch. Xuất phát từ yếu tố ràng buộc về mặt pháp lý mà các chủ đầu tư không còn lựa chọn nào khác, từ đó, nhiều sàn giao dịch BĐS sẽ lợi dụng điểm này để độc quyền hoặc cấu kết với một trong các bên tham gia giao dịch gây ra tình trạng nhiễu loạn thị trường⁹.

- *Thứ ba*, quy định về xác nhận giao dịch BĐS qua sàn sẽ tự tạo rủi ro cho giao dịch BĐS trong khi văn bản công chứng đã và đang làm tốt điều này. BĐS là một loại hàng hóa đặc biệt và có giá trị lớn nên khi trở thành đối tượng của các giao dịch thì các bên tham gia luôn đặt vấn đề an toàn pháp lý, minh bạch lên hàng đầu. Do vậy, công chứng đã được đặt ra trong các giao dịch BĐS. Văn bản công chứng là cơ sở pháp lý vững chắc để đảm bảo tính hợp pháp trung thực và tránh các sai sót về nội dung của giao dịch. Từ đó, các bên sẽ dựa vào nội dung đã được xác thực để thi hành trên thực tế. Khi xảy ra tranh chấp, các bên không tìm được cách giải quyết thỏa đáng thì Tòa án sẽ là cơ quan đứng ra giải quyết và văn bản công chứng sẽ là tài liệu mà Tòa án dựa vào để đưa ra phán quyết đối với các bên tham gia giao dịch. Có thể nói, công chứng đã và đang giữ vai trò quan trọng trong việc xác thực tính hợp pháp của các giao dịch liên quan đến BĐS.

5. Kết luận

Từ các đánh giá và phân tích trên, nhóm tác giả đề xuất điều chỉnh quy định chủ đầu tư bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS phải thực hiện thông qua sàn giao dịch BĐS tại Điều 57 của Dự thảo Luật Kinh doanh BĐS (sửa đổi) và kiến nghị sửa đổi lại Điều 57 như sau:

“Điều 57: Khuyến khích các giao dịch BĐS thông qua sàn giao dịch BĐS

Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thực hiện giao dịch BĐS thông qua sàn giao dịch BĐS để đảm bảo công khai, minh bạch và quyền lợi của các bên”.

Vấn đề có thực hiện xác nhận giao dịch BĐS thông qua sàn giao dịch BĐS hay không nên dựa trên sự tự nguyện của các bên tham gia giao dịch. Việc quy định bắt buộc như trong Dự thảo Luật Kinh doanh BĐS (sửa đổi) vô hình chung đẩy người dân vào thế khó. Vì BĐS - một loại hàng hóa có giá trị lớn, nên nhiều người không thể đặt tất cả niềm tin của mình vào sàn giao dịch BĐS trong khi đó chưa đảm bảo được độ an toàn về mặt pháp lý cho các giao dịch BĐS. Điều Dự thảo cần làm để nâng cao sự minh bạch, an toàn

đối với các giao dịch BĐS thực hiện qua sàn là hoàn thiện các quy định về vai trò của sàn giao dịch BĐS, cụ thể là các nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch BĐS, điều kiện đối với người quản lý, điều hành sàn; điều kiện về số lượng nhân sự tối thiểu có chứng chỉ hành nghề...¹⁰.

Trong bối cảnh hiện nay, việc bắt buộc các giao dịch BĐS quy định tại Điều 57 của Dự thảo phải xác nhận qua sàn là không thật sự cần thiết. Dự thảo chỉ nên quy định cụ thể về điều kiện và nội dung hoạt động của các sàn giao dịch BĐS để tăng tính minh bạch và an toàn pháp lý, còn vấn đề xác thực tính hợp pháp của giao dịch BĐS cần tập trung vào giá trị pháp lý của công chứng khi văn bản công chứng đã và đang làm rất tốt chức năng xác thực này trong thực tiễn ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

¹Bộ Xây dựng (2023). Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi). Truy cập tại <https://vibonline.com.vn/du-thao/du-thao-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-sua-doi-3?download=yes>.

²Ninh Thị Hiền (2023). Giao dịch bất động sản phải qua sàn: Nên thay bằng công chứng? Truy cập tại <https://plo.vn/giao-dich-bat-dong-san-phai-qua-san-nen-thay-bang-cong-chung-post720567.html>

³France (2013). Bộ luật Dân sự Pháp. Truy cập tại <https://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/en/fr/fr512en.pdf>

⁴French notary, a real-estate expert. [Online] Available at <https://www.notaires.fr/en/housing-tax-system/buying-and-selling-various-stages/notaires-property-specialists>

⁵Corinne Knopp, Deloitte Global Real Estate Leader (2022). Handbook for Real Estate Transactions. [Online] Available at <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Legal/dttl-legal-handbook-for-real-estate-transactions.pdf>

⁶Bộ luật Dân sự Đức năm 2002, sửa đổi năm 2021. Truy cập tại https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p4486

⁷Kỳ Thư (2023). Đề xuất giao dịch bất động sản qua sàn “Quy định lỗi thời, lạc hậu”. Truy cập tại <https://vietnamfinance.vn/de-xuat-giao-dich-bat-dong-san-qua-san-quy-dinh-loi-thoi-lac-hau-20180504224281228.htm>

⁸Bộ Xây dựng - Hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản. Thông tin về các sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn cả nước. Truy cập tại <https://batdongsan.xaydung.gov.vn/sanbds.aspx>

⁹Thành Chung (2023). Bắt buộc bán bất động sản qua sàn tiềm ẩn nguy cơ độc quyền, tăng chi phí. Truy cập tại <https://tuoitre.vn/bat-buoc-ban-bat-dong-san-qua-san-tiem-an-nguy-co-doc-quyen-tang-chi-phi-20230412101906952.htm>

¹⁰Bảo Yến (2023). Hoàn thiện các quy định về sàn giao dịch bất động sản khả thi, hiệu quả góp phần minh bạch hóa thị trường. Truy cập tại <https://quochoi.vn/tintuc/Pages/tin-hoat-dong-cua-quoc-hoi.aspx?ItemID=74841>

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội (2015). Luật số 91/2015/QH13: Bộ luật Dân sự, ban hành ngày 24 tháng 11 năm 2015.
2. Quốc hội (2015). Luật số 92/2015/QH13: Bộ luật Tố tụng dân sự, ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2015.
3. Quốc hội (2006). Luật số 63/2006/QH11: Luật Kinh doanh Bất động sản, ban hành ngày 12 tháng 7 năm 2006.
4. Quốc hội (2014). Luật số 66/2014/QH13: Luật Kinh doanh Bất động sản, ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2014.
5. Quốc hội (2014). Luật số 53/2014/QH13: Luật Công chứng, ban hành ngày 20 tháng 6 năm 2014.

Ngày nhận bài: 20/5/2023

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 16/6/2023

Ngày chấp nhận đăng bài: 5/7/2023

Thông tin tác giả:

ThS. ĐẶNG THỊ THU PHƯƠNG

Phân viện Học viện Hành chính Quốc gia tại TP. Hồ Chí Minh

**REGULATIONS OF SOME COUNTRIES ON THE FLOOR
CONFIRMATION FOR REAL ESTATE EXCHANGES
AND UNNOTARIZED REAL ESTATE CONTRACTS
AND RECOMMENDATIONS FOR VIETNAM**

● Master. **DANG THI THU PHUONG**

National Academy of Public Administration - Ho Chi Minh City Campus

ABSTRACT:

The draft Law on Real Estate Business (amended) is receiving comments from the public. One of the most interesting and debated contents of this draft is the regulation on floor confirmation for real estate exchanges and unnotarized real estate contracts. This paper analyzes the nature of transaction confirmation and notarization for real estate exchanges and the regulations of some countries, such as France and Germany, on these issues. Thereby, this paper assesses the suitability of Vietnam's regulation on floor confirmation for real estate exchanges and unnotarized real estate contracts. Based on the paper's findings, some commendations are made to improve the draft Law on Real Estate Business (amended).

Keywords: real estate transactions, floor confirmation, notarization.