

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ KHÁI NIỆM NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

NGUYỄN THỊ KHÁNH NGÂN

Khoa Luật, Trường Đại học Văn Lang

Faculty of Law, Van Lang University

Email: nguyengkhanhngan2411@gmail.com

Ngày nhận bài: 4/6/2026

Ngày sửa bài: 22/6/2026

Ngày duyệt đăng bài: 8/7/2026

Tóm tắt:

Bài viết phân tích một số vấn đề lý luận về khái niệm tài sản hình thành trong tương lai và nhà ở hình thành trong tương lai trong pháp luật Việt Nam. Trên cơ sở làm rõ bản chất pháp lý của tài sản hình thành trong tương lai, nghiên cứu đối chiếu và so sánh cách tiếp cận của Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đối với việc xác định nhà ở hình thành trong tương lai. Kết quả nghiên cứu cho thấy vẫn còn tồn tại một số điểm chưa thống nhất giữa các quy định pháp luật, dẫn đến khó khăn trong việc xác định đối tượng điều chỉnh và áp dụng pháp luật trên thực tiễn. Từ đó, bài viết đề xuất một số định hướng hoàn thiện nhằm bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật, đồng thời nâng cao hiệu quả bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người mua nhà.

Từ khóa: tài sản hình thành trong tương lai, nhà ở hình thành trong tương lai, quyền sở hữu, nghiệm thu đưa vào sử dụng

Some theoretical issues concerning the concept of future-formed housing

Abstract:

This study examines theoretical issues concerning future-formed assets and future-formed housing under Vietnamese law. By clarifying the legal nature of future-formed assets, the study compares the approaches adopted by the 2015 Civil Code, the 2023 Law on Housing, and the 2023 Law on Real Estate Business in identifying future-formed housing. The findings reveal inconsistencies among these legal provisions, which create difficulties in determining the regulated subject matter and applying the law in practice. The study proposes directions for legal reform to improve the consistency and coherence of the legal system and strengthen the protection of homebuyers' lawful rights and interests.

Keywords: future-formed assets, future-formed housing, ownership rights, acceptance and commissioning

1. Đặt vấn đề

Nhà ở hình thành trong tương lai (HTTTL) là một loại tài sản có vai trò quan trọng trong các giao dịch dân sự và kinh doanh bất động sản hiện nay. Khác với nhà ở có sẵn, nhà ở HTTTL chưa được hình thành hoặc chưa đủ điều kiện pháp lý xác lập quyền sở hữu tại thời điểm giao dịch. Chính đặc điểm này làm phát sinh nhiều vấn đề pháp lý liên quan đến việc xác định bản chất của tài sản. Bộ luật Dân sự (BLDS) 2015 tiếp cận tài sản HTTTL trên cơ sở không chỉ căn cứ vào trạng thái vật chất của tài sản, mà còn căn cứ vào thời điểm xác lập quyền sở hữu. Trong khi đó, Luật Nhà ở (L.NO) 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản (L.KDBĐS) 2023 chủ yếu nhận diện nhà ở HTTTL thông qua quá trình đầu tư xây dựng và việc nghiệm thu đưa vào sử dụng. Sự khác biệt trong cách tiếp cận này có thể dẫn đến tình trạng cùng một tài sản nhưng được nhận diện theo các trạng thái pháp lý khác nhau trong quá trình áp dụng pháp luật. Vì vậy, việc nghiên cứu khái niệm nhà ở HTTTL có ý nghĩa cần thiết nhằm làm rõ cơ sở lý luận, đánh giá sự phù hợp của quy định hiện hành và đề xuất hướng hoàn thiện pháp luật.

2. Khái niệm tài sản hình thành trong tương lai

Tài sản HTTTL là một khái niệm có nguồn gốc từ lý luận dân sự truyền thống và ngày càng được sử dụng rộng rãi trong các giao dịch hiện đại. Về bản chất, tài sản HTTTL là những tài sản chưa tồn tại hoặc chưa thuộc quyền sở hữu của chủ thể tại thời điểm xác lập giao dịch nhưng được dự liệu sẽ hình thành hoặc thuộc về chủ thể đó trong tương lai. Đặc điểm cốt lõi của loại tài sản này là sự tồn tại chưa hoàn toàn hiện hữu tại thời điểm giao kết giao dịch, song việc hình thành hoặc xác lập quyền sở hữu đối với tài sản được kỳ vọng trên cơ sở những căn cứ pháp lý, kỹ thuật hoặc thực tế nhất định.

Trong lý luận pháp lý của giới học giả phương Tây, đặc biệt là học thuyết của Pothier, “tài sản tương lai” (“choses futures”) được hiểu là những vật chưa tồn tại vào thời điểm xác lập nghĩa vụ nhưng sự hiện hữu của chúng được mong đợi trong tương lai. Ví dụ điển hình cho loại tài sản này là rượu vang sẽ thu hoạch được từ vụ mùa năm nay hoặc các sản phẩm nông nghiệp dự kiến sẽ có¹. Bản chất cốt lõi của giao dịch tài sản tương lai là một nghĩa vụ phụ thuộc vào điều kiện tài sản đó sẽ tồn tại thực tế. Nếu vật tương lai không bao giờ hình thành (ví dụ: vườn nho bị sương giá dẫn đến không có thu hoạch), nghĩa vụ sẽ chấm dứt vì thiếu đối tượng, như thể chưa từng được giao kết². Trong giai đoạn tài sản chưa hình thành hoặc chưa được bàn giao, người mua không có quyền trực tiếp đối với vật mà chỉ có quyền đối với hành vi (“jus ad rem”) - một quyền cá nhân để yêu cầu người nợ thực hiện hành vi bàn giao khi tài sản hiện hữu³. Quyền sở hữu thực sự hay quyền đối với vật (“jus in re”) chỉ được xác lập thông qua việc bàn giao thực tế hoặc tượng trưng (“tradition”) sau khi vật đã hình thành⁴. Các luật về quản lý hành chính có thể nghiêm cấm việc mua bán nông sản trước khi thu hoạch (như mua lúa non) để ngăn chặn các hành vi trục lợi hoặc bảo vệ thị trường⁵.

Dưới góc độ kinh tế, tài sản tương lai được nhìn nhận là các nguồn lực có khả năng tạo ra một dòng thu nhập hoặc lợi ích trong tương lai, chẳng hạn như tiền thuê nhà từ một tòa chung cư, tiền bản quyền từ bằng sáng chế⁶. Việc trả tiền ở thời điểm hiện tại cho một lời hứa chuyển giao hàng hóa trong tương lai được gọi là hợp đồng tương lai, đóng vai trò như một công cụ bảo hiểm rủi ro trước biến động giá⁷.

Theo lý thuyết pháp lý hiện đại, tài sản tương lai được coi là một tập hợp phức hợp các quan hệ pháp lý bao gồm: các quyền yêu cầu (claims), đặc quyền (privileges), năng lực pháp lý (powers) và quyền miễn trừ (immunities). Trong các giao dịch như bán hàng có điều kiện, người mua nắm giữ năng lực pháp lý (legal power) để tước bỏ quyền sở hữu của người bán và tự xác lập quyền sở hữu ngay khi các điều kiện theo thỏa thuận được thực hiện⁸.

Tại Việt Nam, khái niệm tài sản HTTTL lần đầu tiên được quy định tại khoản 7 Điều 2 Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19/11/1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Theo đó: “Tài sản hình thành trong tương lai là động sản, bất động sản hình thành sau thời điểm ký kết giao dịch bảo đảm và sẽ thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm như hoa lợi, lợi tức, tài sản hình thành từ vốn vay, công trình đang xây dựng, các tài sản khác mà bên bảo đảm có quyền nhận”.

Sau đó, Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm thay thế

Nghị định số 165/1999/NĐ-CP đã mở rộng phạm vi khái niệm tài sản HTTTTL khi thừa nhận cả trường hợp tài sản đã được hình thành nhưng sau thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm mới thuộc sở hữu của bên bảo đảm. Theo đó, khoản 2 Điều 4 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP quy định: “Tài sản hình thành trong tương lai là tài sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm sau thời điểm nghĩa vụ được xác lập hoặc giao dịch bảo đảm được giao kết. Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm cả tài sản đã được hình thành tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm, nhưng sau thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm mới thuộc sở hữu của bên bảo đảm”. “Ở đây, tài sản HTTTTL dường như được hiểu sang thành quyền tài sản HTTTTL. Có nghĩa là gồm cả tài sản đã hình thành nhưng việc chuyển giao quyền sở hữu cho bên thế chấp chưa được hoàn thành”⁹.

Cách tiếp cận này tiếp tục được hoàn thiện tại Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP. Theo đó khoản 2 Điều 1 quy định:

“Tài sản hình thành trong tương lai gồm:

- a) Tài sản được hình thành từ vốn vay;
- b) Tài sản đang trong giai đoạn hình thành hoặc đang được tạo lập hợp pháp tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm;
- c) Tài sản đã hình thành và thuộc đối tượng phải đăng ký quyền sở hữu, nhưng sau thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm thì tài sản đó mới được đăng ký theo quy định của pháp luật.

Tài sản hình thành trong tương lai không bao gồm quyền sử dụng đất”.

Khái niệm tài sản HTTTTL theo quy định của các văn bản trên khá cụ thể nhưng chỉ giới hạn tài sản HTTTTL là đối tượng của giao dịch bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

Bước phát triển quan trọng nhất của khái niệm tài sản HTTTTL là được ghi nhận tại BLDS 2015. Theo đó, BLDS 2015 khẳng định tài sản gồm tài sản hiện có và tài sản HTTTTL và quy định cụ thể về khái niệm tài sản HTTTTL tại khoản 2 Điều 108 BLDS 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”.

Như vậy, đây là lần đầu tiên, khái niệm tài sản HTTTTL được quy định trong đạo luật gốc của hệ thống pháp luật dân sự, tạo cơ sở cho các ngành luật khác tiếp cận. “Chế định tài sản HTTTTL là một bước tiến lớn trong khoa học pháp lý và là sản phẩm tất yếu của sự phát triển các giao dịch dân sự”¹⁰. Quy định này ra đời phù hợp với sự biến đổi không ngừng của các quan hệ xã hội và sự phát triển của khoa học pháp lý; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể và đảm bảo sự quản lý của Nhà nước một cách có hệ thống, minh bạch.

3. Khái niệm nhà ở hình thành trong tương lai

Về khái niệm nhà ở, tùy thuộc vào góc độ nghiên cứu có nhiều cách hiểu khác nhau. Chẳng hạn trên góc độ xây dựng và sinh hoạt, nhà ở là sản phẩm của hoạt động xây dựng mà không gian bên trong có tổ chức được ngăn cách với môi trường bên ngoài, dùng để ở và bảo vệ con người trước các hiện tượng tự nhiên. Trên góc độ quản lý kinh tế thì nhà ở là tài sản có giá trị lớn và đặc biệt, là nhu cầu thiết yếu của con người trong bất kỳ xã hội nào. Trên góc độ xã hội thì nhà ở phản ánh đời sống của con người và gắn với những quá trình khác của đời sống chính trị, xã hội¹¹.

Dưới góc độ pháp luật, nhà ở trước hết được nhận diện là một loại tài sản. Theo BLDS 2015, nhà ở thuộc nhóm bất động sản và là đối tượng của một số giao dịch dân sự như giao dịch dân sự như mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, thế chấp nhà ở... Cách tiếp cận này cho thấy, nhà ở không chỉ là nơi cư trú, mà còn là một loại tài sản có thể trở thành đối tượng của các giao dịch dân sự, kinh doanh, thương mại.

L.NƠ 2023 đã cụ thể hóa khái niệm và phân loại nhà ở trên cơ sở các tiêu chí khác nhau. Theo Điều 2 L.NƠ 2023, nhà ở được phân thành nhiều loại như: nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư, nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở cũ, nhà ở thuộc tài sản công hoặc là nhà ở có sẵn, nhà ở HTTTTL. So

với L.NƠ 2014, L.NƠ 2023 đã bổ sung thêm 4 loại nhà ở là: nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở cũ, nhà ở thuộc tài sản công. Sự bổ sung này phản ánh yêu cầu điều chỉnh đa dạng hơn đối với các loại hình nhà ở trong bối cảnh phát triển kinh tế - xã hội hiện nay.

Trong hệ thống các loại nhà ở, nhà ở HTTTTL là loại tài sản có tính chất pháp lý đặc biệt, bởi tại thời điểm xác lập giao dịch, nhà ở chưa hoàn thành việc xây dựng hoặc chưa đủ điều kiện pháp lý để đưa vào sử dụng. L.NƠ 2014 và L.KDBĐS 2014 là những văn bản quan trọng khi lần đầu ghi nhận và định nghĩa cụ thể khái niệm nhà ở HTTTTL. Đến L.NƠ 2023, L.KDBĐS 2023 khái niệm này tiếp tục được kế thừa nhưng có sự điều chỉnh nhằm bảo đảm tính đầy đủ và chặt chẽ hơn. Cụ thể như sau:

Khoản 19 Điều 3 L.NƠ 2014 quy định: “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”. Với cách quy định này, nhà ở HTTTTL được xác định dựa trên 2 dấu hiệu đồng thời: một là, nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng; hai là, nhà ở chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng. Việc sử dụng liên từ “và” dẫn đến cách hiểu nhà ở chỉ được coi là nhà ở HTTTTL khi còn đang trong quá trình đầu tư xây dựng và đồng thời chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

Trong khi đó, khoản khoản 24 Điều 2 L.NƠ 2023 quy định: “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 của pháp luật về xây dựng.”. So với L.NƠ 2014, quy định này có 2 điểm điều chỉnh đáng chú ý. Thứ nhất, L.NƠ 2023 thay liên từ “và” bằng liên từ “hoặc”. Thứ hai, Luật bổ sung cụm từ “theo quy định của pháp luật về xây dựng” để làm rõ căn cứ xác định việc nghiệm thu đưa vào sử dụng.

Việc thay đổi từ “và” sang “hoặc” có ý nghĩa quan trọng vì cho phép nhận diện nhà ở HTTTTL một cách rộng hơn và phù hợp hơn với thực tế. Theo đó, không chỉ nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng mới được xem là nhà ở HTTTTL, mà cả trường hợp nhà ở đã hoàn thành về mặt xây dựng nhưng chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng cũng vẫn thuộc phạm vi nhà ở HTTTTL. Cách tiếp cận này phản ánh đúng hơn trạng thái pháp lý của nhà ở trong giai đoạn chuyển tiếp từ khi hoàn thành công trình đến khi được phép đưa vào khai thác, sử dụng.

Sự điều chỉnh này góp phần khắc phục khoảng trống pháp lý trong trường hợp công trình đã hoàn thành về mặt vật chất nhưng chưa đáp ứng đầy đủ điều kiện pháp lý, kỹ thuật để đưa vào sử dụng. Về bản chất, việc nhà ở đã xây dựng xong chưa đồng nghĩa với việc nhà ở đã đủ điều kiện an toàn, đủ điều kiện bàn giao hoặc đủ cơ sở để xác lập đầy đủ quyền của người mua. Do đó, việc tiếp tục xem nhà ở trong giai đoạn này là nhà ở HTTTTL có ý nghĩa quan trọng trong việc kiểm soát rủi ro và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bên mua.

Bên cạnh đó, việc L.NƠ 2023 bổ sung cụm từ “theo quy định của pháp luật về xây dựng” cũng có ý nghĩa làm rõ tiêu chí pháp lý để xác định thời điểm nhà ở không còn là nhà ở HTTTTL. Theo đó, việc nghiệm thu đưa vào sử dụng không chỉ được hiểu là việc bàn giao trên thực tế hoặc sự thỏa thuận giữa chủ đầu tư và bên mua, mà phải căn cứ vào trình tự, điều kiện và tiêu chuẩn kỹ thuật theo pháp luật về xây dựng. Quy định này góp phần bảo đảm sự thống nhất giữa pháp luật nhà ở và pháp luật xây dựng trong việc xác định tình trạng pháp lý của nhà ở.

Như vậy, có thể thấy L.NƠ 2023 đã hoàn thiện khái niệm nhà ở HTTTTL theo hướng rõ ràng, linh hoạt và phù hợp hơn với thực tiễn. Việc sử dụng liên từ “hoặc” và việc dẫn chiếu đến pháp luật về xây dựng giúp mở rộng phạm vi nhận diện nhà ở HTTTTL, đồng thời tạo cơ sở pháp lý chặt chẽ hơn để kiểm soát điều kiện nghiệm thu, điều kiện bàn giao và bảo vệ quyền lợi của người mua trong các giao dịch về nhà ở HTTTTL.

4. Bất cập và kiến nghị hoàn thiện pháp luật

Như tác giả đã phân tích ở trên, khoản 2 Điều 108 BLDS 2015 quy định tài sản HTTTTL bao gồm 2 nhóm: (i) tài sản chưa hình thành; và (ii) tài sản đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu đối với tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch. Cách tiếp cận này cho thấy BLDS không chỉ căn cứ vào sự tồn tại vật chất của tài sản mà còn dựa trên thời điểm xác lập quyền sở hữu để xác định tính chất “hình thành trong tương lai” của tài sản. Nói cách khác, yếu tố quyết định không hoàn toàn là trạng thái vật chất của tài sản mà là việc chủ thể đã hay chưa có quyền sở hữu hoàn chỉnh đối với tài sản tại thời điểm giao dịch được xác lập.

Trong khi đó, L.KDBĐS 2023 và L.NO 2023 lại tiếp cận theo một tiêu chí khác. Theo đó, khoản 24 Điều 2 L.NO 2023 phân định giữa nhà ở HTTTL và nhà ở có sẵn chủ yếu dựa trên quy trình xây dựng và nghiệm thu công trình, tức là mức độ hoàn thiện về mặt vật chất của tài sản, thay vì căn cứ vào thời điểm xác lập quyền sở hữu.

Sự khác biệt trong cách tiếp cận giữa BLDS 2015 và L.KDBĐS 2023 dẫn đến một số bất cập trong quá trình áp dụng pháp luật. Chẳng hạn, đối với một căn hộ chung cư đã hoàn thành xây dựng, đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng nhưng người mua vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (“GCN”), thì theo tiêu chí của BLDS 2015, quyền sở hữu đối với căn hộ vẫn chưa được xác lập hoàn chỉnh và tài sản này vẫn có dấu hiệu của tài sản HTTTL. Tuy nhiên, theo L.KDBĐS 2023 và L.NO 2023 thì căn hộ đó đã được xem là nhà ở có sẵn vì đã hoàn tất việc xây dựng và nghiệm thu. Như vậy, cùng một đối tượng nhưng có thể được nhận diện theo 2 trạng thái pháp lý khác nhau tùy thuộc vào văn bản được áp dụng.

Sự thiếu thống nhất này làm phát sinh khoảng trống trong việc xác định bản chất pháp lý của đối tượng giao dịch, đặc biệt trong giai đoạn chuyển tiếp từ thời điểm công trình được nghiệm thu đến thời điểm người mua được cấp GCN. Trên thực tế, mặc dù căn hộ đã tồn tại về mặt vật chất và đủ điều kiện bàn giao, nhưng người mua vẫn chưa có đầy đủ quyền năng của chủ sở hữu theo nghĩa vật quyền. Trong giai đoạn này, người mua chủ yếu nắm giữ quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán (HĐMB) và quyền yêu cầu chủ đầu tư hoàn tất thủ tục để xác lập quyền sở hữu. Điều đó cho thấy, tiêu chí nghiệm thu công trình chưa phản ánh đầy đủ trạng thái pháp lý của căn hộ trong quan hệ mua bán nhà ở HTTTL.

Bất cập nêu trên còn được thể hiện rõ trong quy định về chuyển nhượng HĐMB nhà ở HTTTL tại Điều 50 L.KDBĐS 2023. Theo quy định này, bên mua được quyền chuyển nhượng HĐMB khi chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp GCN. Điều đó đồng nghĩa với việc trong nhiều trường hợp căn hộ đã được xây dựng hoàn chỉnh, đã nghiệm thu và thậm chí đã được bàn giao cho người mua, nhưng người mua vẫn chưa thể thực hiện giao dịch mua bán căn hộ với tư cách chủ sở hữu mà chỉ có thể chuyển nhượng HĐMB. Thực trạng này cho thấy, mặc dù tài sản đã được xem là “nhà ở có sẵn” theo tiêu chí của L.KDBĐS và L.NO, nhưng về phương diện quyền sở hữu, người mua vẫn đang ở trạng thái chưa hoàn tất việc xác lập quyền đối với tài sản.

Từ những phân tích trên, tác giả thấy cần nghiên cứu hoàn thiện khái niệm nhà ở HTTTL theo hướng bảo đảm sự thống nhất với quy định của BLDS 2015. Với vai trò là đạo luật gốc điều chỉnh các quan hệ tài sản và quan hệ dân sự, BLDS tiếp cận vấn đề trên cơ sở thời điểm xác lập quyền sở hữu, phù hợp với bản chất của chế định vật quyền và phản ánh đầy đủ hơn trạng thái pháp lý của tài sản trong giao dịch. Theo đó, tác giả kiến nghị sửa đổi khái niệm nhà ở, công trình xây dựng HTTTL tại khoản 5 Điều 3 L.KDBĐS 2023 và khoản 24 Điều 2 L.NO 2023 theo hướng: “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 của pháp luật về xây dựng; hoặc đã hoàn thành việc xây dựng và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu đối với nhà ở sau thời điểm xác lập giao dịch”.

Việc hoàn thiện theo hướng này không chỉ bảo đảm tính thống nhất trong hệ thống pháp luật mà còn khắc phục tình trạng một tài sản được nhận diện theo hai trạng thái pháp lý khác nhau. Đồng thời, cách tiếp cận dựa trên thời điểm xác lập quyền sở hữu sẽ phản ánh chính xác hơn bản chất của giao dịch mua bán căn hộ chung cư HTTTL, nơi mà quyền sở hữu của người mua chỉ thực sự được hoàn thiện sau khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện luật định và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận.

5. Kết luận

Khái niệm nhà ở HTTTL cần được nhận diện không chỉ từ trạng thái xây dựng, nghiệm thu của công trình, mà còn từ thời điểm xác lập đầy đủ quyền sở hữu của người mua đối với nhà ở. Việc hoàn thiện khái niệm này theo hướng thống nhất với BLDS 2015 sẽ góp phần bảo đảm tính đồng bộ của hệ thống pháp luật, khắc phục khoảng trống trong giai đoạn chuyển tiếp và tăng cường cơ sở pháp lý bảo vệ người mua nhà ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

- ¹Robert-Joseph Pothier (1873), *Traité des obligations*, J. W. van Leeuwen, tr.50
- ²Robert-Joseph Pothier (1873), tldđ, tr.50
- ³Robert-Joseph Pothier (1873), tldđ, tr.56
- ⁴Robert-Joseph Pothier (1873), tldđ, tr.156
- ⁵Robert-Joseph Pothier (1873), tldđ, tr.51
- ⁶Robert Cooter và Thomas Ulen (2016), *Law and Economics* 6th edition, Berkeley Law Books, tr.37
- ⁷Robert Cooter và Thomas Ulen (2016), tldđ, tr.338
- ⁸Wesley Newcomb Hohfeld (1913), *Fundamental Legal Conceptions as Applied in Judicial Reasoning* by, Routledge (David Campbell và Philip Thomas biên tập 2016), tr.44 - 45
- ⁹Phạm Quang Huy (2014), “Bình luận về Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 06, tr. 30.
- ¹⁰Vũ Đình Nho & Tuấn Đạo Thanh (2009), “Luận bàn về thế chấp tài sản hình thành trong tương lai”, *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, số 10, tr. 3.
- ¹¹Nguyễn Thị Khánh Ngân (2018), “Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo pháp luật Việt Nam”, *Luận văn thạc sỹ*, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, tr.11.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

- Chính phủ (1999). Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19/11/1999 về giao dịch bảo đảm.
- Chính phủ (2006). Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm.
- Chính phủ (2012). Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.
- Nguyễn Thị Khánh Ngân. (2018). *Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo pháp luật Việt Nam (Luận văn thạc sỹ)*. Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh.
- Phạm Quang Huy. (2014). *Bình luận về Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai*. *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*. Số 06.
- Quốc hội (2014). Luật số 65/2014/QH13: Luật Nhà ở, ban hành ngày 25/11/2014.
- Quốc hội (2014). Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13, ban hành ngày 25/11/2014.
- Quốc hội (2023). Luật Xây dựng số 135/2023/QH15, ban hành ngày 10/12/2023.
- Quốc hội (2023). Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, ban hành ngày 27/11/2023.
- Quốc hội (2023). Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, ban hành ngày 28/11/2023.
- Vũ Đình Nho và Tuấn Đạo Thanh. (2009). *Luận bàn về thế chấp tài sản hình thành trong tương lai*. *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, Số 10.
- Robert Cooter và Thomas Ulen. (2016). *Law and Economics* 6th edition. Berkeley Law Books.
- Robert-Joseph Pothier. (1873). *Traité des obligations*. J. W. van Leeuwen.
- Wesley Newcomb Hohfeld. (1913). *Fundamental Legal Conceptions as Applied in Judicial Reasoning* by. Routledge (David Campbell, Philip Thomas edited in 2016).