

**BẢO VỆ QUYỀN CỦA NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN
TRONG HOẠT ĐỘNG CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM HIỆN NAY**

Đỗ Nguyễn Thành Trung¹, Nguyễn Hữu Lâm², TS. Lê Anh Văn³

^{1,3}Trường Đại học Thái Bình Dương

²Hội Luật gia tỉnh Quảng Nam

Tác giả liên hệ: trung178.dnt@gmail.com

Ngày nhận: 14/4/2025

Ngày nhận bản sửa: 18/4/2025

Ngày duyệt đăng: 24/4/2025

Tóm tắt

Bài viết phân tích việc bảo vệ quyền của người mua bất động sản trong hoạt động chuyển nhượng dự án theo pháp luật Việt Nam hiện nay, tập trung vào khung pháp lý mới của Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023. Khung pháp lý này đã cải tiến đáng kể, với các quy định về công khai thông tin, bảo lãnh ngân hàng, và kế thừa nghĩa vụ của chủ đầu tư mới, giúp giảm rủi ro cho người mua. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy quyền lợi người mua vẫn chưa được bảo vệ triệt để do thiếu minh bạch, hợp đồng “lách luật”, và tranh chấp sau chuyển nhượng. Các hạn chế bao gồm: thiếu yêu cầu đồng thuận khách hàng, giám sát yếu, và chế tài chưa đủ mạnh. Bài viết đề xuất sửa đổi pháp luật để yêu cầu đồng thuận khách hàng, tăng cường giám sát, xử phạt, hoàn thiện hệ thống thông tin quốc gia, và nâng cao nhận thức pháp lý, nhằm xây dựng thị trường bất động sản minh bạch và bền vững.

Từ khóa: Chuyển nhượng dự án, quyền của người mua bất động sản, Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 2023.

Protecting the Rights of Real Estate Buyers in Project Transfer Activities under Current Vietnamese Legal Framework

Do Nguyen Thanh Trung¹, Nguyen Huu Lam², Dr. Le Anh Van³

^{1,3}Thai Binh Duong University

²Quang Nam Province Lawyers Association

Corresponding Author: trung178.dnt@gmail.com

Abstract

This article analyzes the protection of the rights and interests of real estate buyers in project transfer activities under current Vietnamese law, focusing on the new legal framework established by the Law on Real Estate Business 2023 and the Law on Consumer Protection 2023. This legal framework has seen significant improvements, with provisions for information disclosure, bank guarantees, and the assumption of obligations by new investors, thereby mitigating risks for buyers. However, practical challenges indicate that buyers' rights are still inadequately protected due to a lack of transparency, contractual circumvention, and disputes arising post-transfer. Key limitations include the absence of mandatory purchaser consent, weak oversight, and insufficient enforcement measures. The article proposes legislative amendments to mandate purchaser consent, enhance oversight and sanctions, improve the national information system, and promote legal awareness. These measures aim to foster a transparent and sustainable real estate market.

Keywords: Project transfer; Real estate purchaser; Law on Real Estate Business 2023; Law on Consumer Protection 2023.

1. Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản Việt Nam trong những năm gần đây chứng kiến nhiều biến động, đặc biệt trong hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản khi chủ đầu tư không đủ nguồn vốn để hoàn thành dự án,

dẫn đến việc chuyển giao cho nhà đầu tư mới chậm trễ kéo dài thời gian. Tuy nhiên, quá trình này thường gây ra tranh chấp, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của người mua bất động sản. Việc ban hành Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 thông

qua ngày 28/11/2023, Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 thông qua ngày 20/6/2023, cùng các Nghị định hướng dẫn, đã mang lại những cải tiến trong bảo vệ quyền lợi người mua, nhưng vẫn còn hạn chế, như thiếu yêu cầu đồng thuận khách hàng trước khi chuyển nhượng. Bài viết này nhằm phân tích khung pháp lý hiện hành, đánh giá thực trạng và hạn chế trong việc bảo vệ quyền của người mua bất động sản trong chuyển nhượng dự án, từ đó, đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật, góp phần xây dựng thị trường bất động sản minh bạch và bền vững. Phạm vi nghiên cứu tập trung vào các quy định pháp luật Việt Nam hiện hành, các vụ việc thực tiễn, và kinh nghiệm quốc tế để đưa ra các giải pháp khả thi.

2. Phương pháp nghiên cứu

Bài viết sử dụng kết hợp các phương pháp nghiên cứu để đánh giá việc bảo vệ quyền của người mua bất động sản trong chuyển nhượng dự án theo pháp luật Việt Nam hiện nay: phân tích pháp lý các văn bản pháp luật, so sánh với khung pháp lý cũ; nghiên cứu thực tiễn qua các vụ việc để rút ra bài học; cùng phương pháp tổng hợp, phân tích tài liệu học thuật và thực tiễn nhằm đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật, đảm bảo tính toàn diện và thực tiễn.

3. Cơ sở lý luận và thực tiễn

3.1. Khung pháp lý hiện hành về bảo vệ quyền của người mua bất động sản

Theo Minh Anh (2024), chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh khi dự án đang trong thời hạn thực hiện được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Khung pháp lý hiện hành về bảo vệ quyền của người mua bất động sản trong hoạt động chuyển nhượng dự án tại Việt Nam được quy định chủ yếu trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023, và các Nghị định hướng dẫn, bao gồm 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, Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản và Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng. Các văn bản này đã tạo nên một hệ thống pháp luật toàn diện hơn so với khung pháp lý trước đó.

Thứ nhất, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đặt ra các nguyên tắc và điều kiện

chặt chẽ để bảo vệ quyền của người mua bất động sản trong hoạt động chuyển nhượng dự án. Theo quy định tại khoản 2 Điều 39, khi thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải đảm bảo không thay đổi quy hoạch, mục tiêu dự án; đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của người mua, mang tính ràng buộc cao hơn so với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Theo quy định Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định các điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai chỉ được đưa vào kinh doanh khi có giấy phép xây dựng, nghiệm thu đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, trường hợp đối với nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải có giấy tờ chứng minh đã được nghiệm thu xây dựng phần móng (đối với nhà chung cư), và văn bản thông báo đủ điều kiện từ cơ quan quản lý, giúp hạn chế các hợp đồng mua bán bất hợp pháp. Ngoài ra, tại Điều 26 quy định về việc yêu cầu bảo lãnh ngân hàng cho các giao dịch bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, đảm bảo hoàn trả tiền nếu chủ đầu tư không bàn giao đúng cam kết, từ đó, giảm rủi ro tài chính cho người mua.

Trách nhiệm của chủ đầu tư được quy định rõ tại điểm b khoản 1 Điều 43 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, buộc chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hay một phần dự án bất động sản phải thông báo công khai, kịp thời và giải quyết thỏa đáng quyền lợi khách hàng và tại điểm a khoản 2 Điều 43 yêu cầu chủ đầu tư mới phải kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư cũ, đảm bảo cam kết với người mua không bị gián đoạn. Nghị định 96/2024/NĐ-CP cụ thể hóa thủ tục chuyển nhượng, mẫu hợp đồng, và yêu cầu giải quyết quyền lợi khách hàng trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, tăng tính minh bạch so với Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 01/3/2022. Hơn nữa, Nghị định 94/2024/NĐ-CP bổ sung quy định công khai thông tin dự án trên hệ thống thông tin quốc gia, cho phép người mua kiểm tra tính pháp lý, giảm thiểu rủi ro từ thông tin sai lệch và nâng cao khả năng tự bảo vệ quyền lợi của mình trong các giao dịch chuyển nhượng dự án.

Thứ hai, Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023 đã bổ sung các cơ chế quan trọng để bảo vệ người mua bất động sản với tư cách là người tiêu dùng. Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4, người mua được đảm bảo an toàn tài sản, nhận thông tin chính xác, đầy đủ về sản phẩm, và có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu quyền lợi bị xâm phạm. Cùng với đó, tại điểm a khoản 1 Điều 10 nghiêm cấm tổ chức, cá nhân kinh doanh cung cấp thông tin sai lệch hoặc gây

nhằm lẫn, áp dụng trực tiếp vào các giao dịch mua bán hoặc chuyển nhượng dự án bất động sản. Đồng thời, để giải quyết tranh chấp giữa người tiêu dùng và tổ chức cá nhân kinh doanh cũng đã được quy định rõ ràng, chi tiết tại Điều 54 đến Điều 73 của Luật này, quy định các phương thức như: thương lượng, hòa giải, trọng tài, và tòa án, được cụ thể hóa bởi Nghị định 55/2024/NĐ-CP cho phép người mua yêu cầu cơ quan quản lý hoặc tổ chức xã hội hỗ trợ nếu chủ đầu tư từ chối giải quyết. Ngoài ra, tại Điều 8 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023, quy định về việc ưu tiên bảo vệ người tiêu dùng dễ bị tổn thương, như: người cao tuổi, người khuyết tật, hoặc người dân tộc thiểu số, đảm bảo họ không bị thiệt hại trong các giao dịch bất động sản.

Thứ ba, so với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Nghị định số 02/2022/NĐ-CP, khung pháp lý mới, bao gồm Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023, mang lại nhiều cải tiến đáng kể: luật hóa yêu cầu bảo vệ quyền lợi khách hàng, quy định chủ đầu tư mới phải kê thừa nghĩa vụ của chủ đầu tư cũ, tăng tính ràng buộc pháp lý; bổ sung cơ chế bảo lãnh ngân hàng và công khai thông tin dự án trên hệ thống thông tin quốc gia, giảm rủi ro thiệt hại cho người mua; đồng thời, cung cấp thêm công cụ pháp lý như: khiếu nại, khởi kiện, hoặc yêu cầu bồi thường để người mua tự bảo vệ quyền lợi. Tuy nhiên, khung pháp lý mới vẫn chưa yêu cầu sự đồng thuận bằng văn bản của khách hàng trước khi chuyển nhượng và thiếu cơ chế giám sát chặt chẽ việc giải quyết quyền lợi khách hàng, một hạn chế mà khung pháp lý cũ cũng không giải quyết triệt để.

3.2. Thực trạng bảo vệ quyền của người mua bất động sản trong chuyển nhượng dự án

Hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản tại Việt Nam thường xảy ra khi chủ đầu tư không đủ nguồn vốn để hoàn thành dự án, dẫn đến việc chuyển giao toàn bộ hoặc một phần dự án cho nhà đầu tư mới. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy quyền lợi của người mua bất động sản vẫn chưa được bảo vệ đầy đủ:

Thứ nhất, còn thiếu minh bạch trong thông tin dự án. Nhiều chủ đầu tư không công khai đầy đủ thông tin pháp lý hoặc tiến độ dự án, khiến người mua khó kiểm tra tính hợp pháp trước khi ký hợp đồng.

Thứ hai, còn tồn tại của hợp đồng góp vốn “lách luật”. Một số chủ đầu tư ký hợp đồng góp vốn hoặc đặt cọc khi dự án chưa đủ điều kiện mở bán, ví dụ như có trường hợp hợp đồng góp vốn mua căn hộ chung cư

bị tuyên vô hiệu do dự án chưa nghiệm thu phân móng, khiến người mua mất quyền lợi và không được chủ đầu tư mới bồi thường.

Thứ ba, còn không ít tranh chấp sau chuyển nhượng. Chủ đầu tư mới thường từ chối kế thừa nghĩa vụ của chủ đầu tư cũ, dẫn đến tình trạng người mua “mắc kẹt” tại chính.

Hậu quả để lại là người mua không chỉ mất tiền mà còn không nhận được nhà ở hoặc đất nền như cam kết, làm giảm niềm tin vào thị trường bất động sản. Các tranh chấp kéo dài cũng gây khó khăn cho cơ quan tư pháp khi giải quyết, do thiếu quy định cụ thể về trách nhiệm của chủ đầu tư mới. Mặc dù Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Nghị định 96/2024/NĐ-CP đã cải thiện bằng cách yêu cầu công khai thông tin và kê thừa nghĩa vụ, thực tiễn thực thi vẫn cho thấy nhiều bất cập, đặc biệt khi chủ đầu tư không tuân thủ nghiêm túc các quy định về thông báo và giải quyết quyền lợi khách hàng.

4. Những điểm hạn chế trong bảo vệ quyền của người mua bất động sản trong hoạt động chuyển nhượng dự án theo pháp luật Việt Nam hiện nay

Theo Nguyễn Thị Khánh Ngân (2024), khung pháp lý mới đã có nhiều cải tiến liên quan đến điều kiện chuyển nhượng dự án, tăng cường tính minh bạch, công bằng và hiệu quả trong quá trình chuyển nhượng. Dù vậy, vẫn tồn tại một số hạn chế trong việc bảo vệ quyền của người mua bất động sản trong hoạt động chuyển nhượng dự án, bao gồm:

Một là, thiếu yêu cầu đồng thuận của khách hàng, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (Điều 43) và Nghị định 96/2024/NĐ-CP chỉ yêu cầu chủ đầu tư thông báo công khai và giải quyết quyền lợi khách hàng, mà không bắt buộc phải có sự đồng ý bằng văn bản của người mua trước khi chuyển nhượng, khiến thông báo mang tính hình thức, không đảm bảo quyền lợi khách hàng được ưu tiên.

Hai là, thiếu cơ chế giám sát thực thi, không có cơ quan cụ thể chịu trách nhiệm kiểm tra việc chủ đầu tư có thực sự giải quyết quyền lợi khách hàng trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, dẫn đến tình trạng chủ đầu tư chỉ thực hiện thông báo để hoàn thành thủ tục mà không xử lý triệt để tranh chấp với người mua.

Ba là, chế tài chưa đủ mạnh, dù Nghị định 55/2024/NĐ-CP và các quy định sửa đổi tăng mức xử phạt đối với hành vi cung cấp thông tin sai lệch, các chế tài đối với hành vi “lách luật” như ký hợp đồng góp vốn khi dự án chưa đủ điều kiện vẫn chưa đủ răn đe, khiến một số chủ đầu tư tiếp tục vi phạm, gây thiệt hại cho người mua ngay tình.

Bốn là, hạn chế trong tiếp cận thông tin: Mặc dù Nghị định 94/2024/NĐ-CP yêu cầu công khai thông tin trên hệ thống thông tin quốc gia, hệ thống này còn đang hoàn thiện, chưa đảm bảo người mua dễ dàng tra cứu hoặc nhận cảnh báo về các dự án có rủi ro.

Năm là, thiếu cơ chế bồi thường bắt buộc cho khách hàng ngay tình, trong các vụ việc như bản án số 818/2019/DS-PT, khi hợp đồng bị tuyên vô hiệu do lỗi của chủ đầu tư, người mua không được bồi thường dù là bên ngay tình; Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023, tại Điều 34 có quy định bồi thường thiệt hại nhưng chưa có hướng dẫn cụ thể cho các trường hợp này.

Những hạn chế này cho thấy khung pháp lý hiện hành, dù cải tiến, vẫn chưa đủ sức bảo vệ triệt để quyền lợi người mua, đặc biệt trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều biến động.

5. Giải pháp hoàn thiện pháp luật bảo vệ quyền lợi người mua bất động sản

Theo Quách Minh Trí và Trần Minh Pháp (2023), “chuyển nhượng dự án bất động sản là một hoạt động phổ biến và góp phần quan trọng giúp cho các dự án bị đóng băng có cơ hội hồi sinh”. Để khắc phục các hạn chế đã nêu và tăng cường bảo vệ quyền của người mua bất động sản trong hoạt động chuyển nhượng dự án, cần triển khai các giải pháp sau:

Một là, sửa đổi quy định về điều kiện chuyển nhượng dự án, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 cần bổ sung yêu cầu chủ đầu tư phải có sự đồng ý bằng văn bản của ít nhất 2/3 người mua bất động sản trong dự án trước khi cơ quan nhà nước chấp thuận chuyển nhượng. Điều này đảm bảo quyền lợi của khách hàng được ưu tiên và giảm thiểu tranh chấp. Đồng thời, cần quy định rõ trình tự giám sát việc giải quyết quyền lợi khách hàng, giao cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh kiểm tra và xác nhận trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, khắc phục tình trạng thông báo mang tính hình thức.

Hai là, tăng cường chế tài xử phạt đối với các hành vi “lách luật”, như: ký hợp đồng góp vốn hoặc đặt cọc khi dự án chưa đủ điều kiện mở bán, đồng thời, áp dụng biện pháp bồi thường bắt buộc cho người mua ngay tình nếu hợp đồng bị tuyên vô hiệu. Ngoài ra, nên bổ sung biện pháp cấm hoạt động kinh doanh bất động sản trong một thời hạn nhất định đối với chủ đầu tư vi phạm nghiêm trọng, nhằm răn đe và bảo vệ thị trường. Nghị định 55/2024/NĐ-CP cũng cần cụ thể hóa các chế tài đối với hành vi cung cấp thông tin sai lệch, đảm bảo đủ sức ngăn chặn các vi phạm gây thiệt hại cho người mua.

Ba là, nâng cao hiệu quả hệ thống thông tin quốc gia, cân hoàn thiện và phổ biến hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định 94/2024/NĐ-CP, đảm bảo người mua dễ dàng tra cứu thông tin pháp lý, tiến độ dự án, và tình trạng chuyển nhượng. Hệ thống cần tích hợp các cảnh báo tự động về các dự án có rủi ro hoặc chưa đủ điều kiện mở bán, giúp người mua tránh giao dịch với các chủ đầu tư không uy tín. Đồng thời, cơ quan quản lý cần tăng cường tuyên truyền và hướng dẫn người mua sử dụng hệ thống này, nâng cao khả năng tự bảo vệ quyền lợi trong các giao dịch bất động sản.

Bốn là, tăng cường cơ chế giải quyết tranh chấp, nên khuyến khích áp dụng các phương thức giải quyết tranh chấp như thương lượng và hòa giải theo các Điều 54-65, Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023 và Nghị định 55/2024/NĐ-CP, nhằm xử lý nhanh chóng các tranh chấp phát sinh từ chuyển nhượng dự án. Các trung tâm hỗ trợ pháp lý tại địa phương cần được thành lập, phối hợp với tổ chức xã hội tham gia bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng để tư vấn và đại diện cho người mua trong các vụ tranh chấp. Ngoài ra, cần quy định rõ trách nhiệm của chủ đầu tư mới trong việc tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ với khách hàng, tránh tình trạng từ chối trách nhiệm.

Năm là, nâng cao nhận thức pháp lý của người mua, cơ quan quản lý nhà nước cần tăng cường tuyên truyền về các quy định mới trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023, đặc biệt là quyền kiểm tra thông tin dự án, yêu cầu bồi thường thiệt hại, và các điều kiện pháp lý của bất động sản trước khi giao dịch. Người mua cần được khuyến cáo không ký hợp đồng góp vốn, đặt cọc, hoặc giữ chỗ với các dự án chưa có văn bản thông báo đủ điều kiện mở bán từ cơ quan quản lý, nhằm hạn chế rủi ro từ các hành vi vi phạm của chủ đầu tư.

Những giải pháp này không chỉ khắc phục các hạn chế của khung pháp lý hiện hành mà còn góp phần xây dựng một thị trường bất động sản minh bạch, công bằng, và bền vững, bảo vệ triệt để quyền lợi của người mua bất động sản trong hoạt động chuyển nhượng dự án.

6. Kết luận

Khung pháp lý hiện hành của Việt Nam, với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023 và các Nghị định hướng dẫn, đã mang lại những cải tiến đáng kể trong việc bảo vệ quyền của người

mua bất động sản trong hoạt động chuyển nhượng dự án. Các quy định về công khai thông tin dự án, bảo lãnh ngân hàng, kê thừa nghĩa vụ của chủ đầu tư mới, và cơ chế giải quyết tranh chấp đã tăng tính minh bạch, giảm rủi ro tài chính và pháp lý cho người mua. Tuy nhiên, những hạn chế như thiếu yêu cầu đồng thuận bằng văn bản của khách hàng trước khi chuyển nhượng, thiếu cơ chế giám sát thực thi, chế tài chưa đủ mạnh, và hệ thống thông tin quốc gia chưa hoàn thiện cho thấy pháp luật chưa bảo vệ triệt để quyền lợi của người mua, đặc biệt trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều biến động.

Để khắc phục, pháp luật cần bổ sung quy định về sự đồng ý của khách hàng như: điều kiện tiên quyết trước khi chuyển nhượng, tăng cường giám sát và xử phạt nghiêm các hành vi vi phạm, hoàn thiện hệ thống thông tin quốc gia, và nâng cao nhận thức pháp lý của người mua. Việc học hỏi kinh nghiệm quốc tế, như yêu cầu hợp công khai lấy ý kiến khách hàng từ pháp luật Hoa Kỳ, cũng sẽ góp phần xây dựng một thị trường bất động sản minh bạch và bền vững. Những giải pháp này không chỉ bảo vệ quyền lợi của bên yếu thế mà còn củng cố niềm tin vào thị trường, thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của Việt Nam trong giai đoạn hiện nay.

Tài liệu tham khảo

Minh Anh. (2024). Quy định mới về chuyển nhượng dự án bất động sản. *Tạp chí Điện tử Luật sư Việt Nam*.

Nguyễn, T. K. N. (2024). Những điểm mới của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 về điều kiện chuyển nhượng dự án bất động sản. *Tạp chí Công Thương - Các kết quả nghiên cứu khoa học và ứng dụng công nghệ*, (18), 102-105.

Quách, M. T., & Trần, M. P. (2023). Hoàn thiện quy định pháp luật về chuyển nhượng dự án bất động sản. *Tạp chí Pháp lý*.