

YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ MUA BÁN NHÀ Ở HIỆN NAY VÀ CÁC PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

● BÙI QUANG HIẾU

Trường Đại học Luật Hà Nội

DOI: <https://doi.org/10.62831/202526035>

TÓM TẮT:

Giá mua bán và phương thức thanh toán là hai yếu tố then chốt của một hợp đồng mua bán nhà ở. Trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam đang trong quá trình đô thị hóa nhanh, thị trường bất động sản liên tục biến động, việc xác định giá và lựa chọn phương thức thanh toán chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố như cung cầu, chính sách, quy hoạch, hạ tầng, kinh tế vĩ mô, yếu tố xã hội, môi trường và tâm lý thị trường. Trên cơ sở phân tích các quy định pháp luật hiện hành và thực tiễn giao dịch, bài viết tập trung làm rõ 6 nhóm yếu tố tác động tới giá nhà ở, 5 phương thức thanh toán phổ biến trong hợp đồng mua bán nhà ở tại Việt Nam. Qua đó, tác giả đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện khung pháp lý, thúc đẩy minh bạch thị trường, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong giao dịch nhà ở.

Từ khóa: giá mua bán nhà ở, hợp đồng mua bán nhà ở, yếu tố ảnh hưởng, phương thức thanh toán, pháp luật nhà ở.

1. Đặt vấn đề

Nhà ở là một trong những nhu cầu cơ bản của con người, gắn liền với quyền sở hữu tài sản và quyền có nơi ở của công dân. Ở Việt Nam, sự phát triển kinh tế - xã hội và tốc độ đô thị hóa nhanh đã kéo theo nhu cầu nhà ở tăng mạnh, đặc biệt tại các đô thị lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng. Tuy nhiên, giá nhà ở trong nhiều năm qua vẫn ở mức cao so với thu nhập bình quân của người dân, tạo ra khoảng cách lớn giữa khả năng chi trả và giá trị tài sản.

Luật Nhà ở năm 2023 và Bộ luật Dân sự năm 2015 đã đặt ra những nguyên tắc cơ bản về giá và phương thức thanh toán trong hợp đồng mua bán nhà ở, nhưng thực tiễn giao dịch cho thấy nhiều yếu tố ngoài pháp luật vẫn ảnh hưởng mạnh mẽ đến giá cả và hình thức thanh toán. Cùng với đó, thị trường bất động sản Việt Nam đang chịu tác động đan xen của chính sách tín dụng, quy hoạch, đầu tư hạ tầng, biến động kinh tế vĩ mô và tâm lý nhà đầu tư.

Nghiên cứu này nhằm phân tích, chỉ ra các yếu tố chính ảnh hưởng đến giá mua bán nhà ở

và hệ thống các phương thức thanh toán đang được áp dụng. Từ đó, đề xuất một số giải pháp để nâng cao tính minh bạch, giảm thiểu rủi ro và đảm bảo quyền lợi của các bên trong giao dịch mua bán nhà ở.

2. Những yếu tố ảnh hưởng đến giá mua bán nhà ở hiện nay

Khi tham gia xác lập hợp đồng mua bán nhà ở, các bên tham gia thỏa thuận với nhau về giá của căn nhà. Thỏa thuận đi theo hướng xác định một mức giá cụ thể cho tài sản, sử dụng phương pháp xác định giá hoặc xác định hệ số trượt giá đối với những tài sản có sự biến động về giá trị. Trong trường hợp các bên tham gia không thể tìm được tiếng nói chung về giá cả, pháp luật đã có quy định cho phép các bên được mời bên thứ ba như cơ quan thẩm định giá hoặc bên thứ ba có chuyên môn về định giá tài sản tham gia vào việc xác định giá trị của nhà ở. Nhờ vào các quy định pháp luật, việc xác định giá mua bán nhà ở rõ ràng và linh hoạt hơn, đồng thời đảm bảo tính công bằng và minh bạch cho bên bán và bên mua.

Tuy nhiên, hiện nay, giá nhà ở tương đối cao và là thách thức lớn cho người dân và Nhà nước trong việc kiểm soát giá nhà ở sát với giá trị thực tế nhất. Đây là một bài toán nan giải, bởi giá mua nhà ở bị chi phối nhiều yếu tố, có thể kể đến một số yếu tố chính tác động đến giá nhà ở hiện nay như sau:

Thứ nhất, yếu tố cung cầu. Không chỉ riêng nhà ở mà bất kỳ mặt hàng nào bày bán trên thị trường thì giá đều bị chi phối bởi mối quan hệ giữa cung và cầu. Từ lâu trong giới kinh doanh đã có câu: “Có cung ắt có cầu và ngược lại”, thể hiện mối quan hệ tác động qua lại của cung và cầu. Trong mua bán nhà ở, khi nguồn cung lớn, tức nhà ở nhiều và nguồn cầu nhỏ tức số người mong muốn sở hữu nhà ít thì giá nhà ở sẽ giảm để bên bán có thể thu hồi lại vốn và ngược lại nếu nguồn cung ít khi nguồn cầu nhiều thì nhà ở sẽ trở nên khan hiếm và đó là cơ hội để bên bán ép giá nhà ở tăng cao nhằm mục đích thu lợi nhuận nhiều nhất có thể. Hiện nay ở Việt Nam, sự tăng trưởng về

dân số và tốc độ đô thị hóa nhanh đã làm tăng nhu cầu về nhà ở, trong khi nguồn cung nhà ở các khu vực trung tâm ngày càng khan hiếm.

Thứ hai, yếu tố chính sách và quy hoạch. Các chính sách từ Chính phủ và các kế hoạch quy hoạch đô thị cũng ảnh hưởng mạnh mẽ đến giá nhà ở. Ví dụ như chính sách tín dụng của Ngân hàng Nhà nước điều chỉnh lãi suất vay mua nhà đã ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng mua của người dân hay những khu vực được quy hoạch thành các trung tâm kinh tế mới như Thủ Thiêm tại Thành phố Hồ Chí Minh thường ghi nhận mức tăng giá nhà ở đáng kể.

Thứ ba, yếu tố hạ tầng giao thông. Hạ tầng giao thông là một yếu tố quan trọng quyết định đến giá nhà ở tại một khu vực nào đó. Hạ tầng giao thông tốt, việc đi lại sẽ trở nên dễ dàng và thuận lợi. Điều này sẽ trực tiếp thu hút người dân đến ở những nơi có hạ tầng giao thông tốt và gián tiếp làm cho cung cầu thay đổi làm cho giá nhà ở tại khu vực đó cũng thay đổi theo.

Thứ tư, yếu tố kinh tế. Kinh tế vĩ mô có nhiều tác động đến sự thay đổi về giá nhà ở. Một nền kinh tế phát triển, tốc độ tăng trưởng GDP nhanh sẽ tạo cơ hội cho thị trường BĐS được hỗ trợ mạnh mẽ. Điều này đồng nghĩa với việc người dân có thể mua nhà ở với một mức giá phải chăng hơn. Ngược lại, một nền kinh tế trì trệ, lạm phát, việc mua nhà trở nên khó khăn hơn. Đồng tiền mất giá, giá nguyên vật liệu xây dựng tăng là nguyên nhân trực tiếp đẩy giá nhà ở lên cao.

Thứ năm, yếu tố xã hội và môi trường. Trong vài năm trở lại đây, cùng với sự phát triển vượt bậc về kinh tế, mức sống của người dân nước ta đã được cải thiện rõ rệt và tốt hơn trước rất nhiều, do vậy nhu cầu về nơi ở cũng được nâng cao hơn. Ngày nay, người dân khi mua nhà ở, ngoài việc quan tâm đến kết cấu, vị trí, giá của ngôi nhà, họ còn quan tâm đến an ninh khu vực, không gian sống xung quanh... Theo thống kê cho thấy, các dự án nhà ở, khu dân cư có tích hợp công viên, hồ nước được người dân ưu tiên lựa chọn khi mua nhà, khiến giá nhà ở tại khu vực này tăng từ 15 - 30% so với các

khu vực khác. Ngoài ra, khu vực nhà ở có mức độ an ninh tốt cũng ghi nhận giá nhà ở tại đó cao hơn so với khu vực có mức độ an ninh thấp.

Thứ sáu, yếu tố tâm lý thị trường. Tâm lý của nhà đầu tư và người mua nhà đóng vai trò không nhỏ đối với sự thay đổi giá mua nhà ở. Việc mua bán nhà ở thông qua người này tuyên truyền cho người kia, từ đó tạo ra hiệu ứng đám đông gây tác động không nhỏ đến giá mua nhà ở.

3. Các phương thức thanh toán hợp đồng mua bán nhà

Trong hợp đồng mua bán nhà ở, các bên tham gia được pháp luật cho phép tự do thỏa thuận về phương thức thanh toán. Với sự phát triển vượt bậc của khoa học công nghệ, đặc biệt là sự tiện lợi của các giao dịch điện tử, hiện nay, các phương thức thanh toán không chỉ giới hạn ở việc “tiền trao cháo múc” như trước kia nữa. Ngày nay, các phương thức thanh toán rất đa dạng. Dưới đây là những phương thức thanh toán phổ biến trong hợp đồng mua bán nhà ở:

Một là, thanh toán bằng tiền mặt. Đây là phương thức thanh toán trực tiếp, dễ dàng thực hiện và là phương thức “lâu đời” nhất. Cho đến nay, phương thức này vẫn còn được sử dụng trong một số giao dịch mua bán nhà ở nhất định, tuy nhiên, nó bị pháp luật giới hạn về số tiền tối đa có thể giao dịch. Mặc dù là phương thức thanh toán “lâu đời” nhưng hiện nay phương thức này không được khuyến khích sử dụng trong các giao dịch mua bán tài sản có giá trị lớn, đặc biệt là nhà ở.

Về đồng tiền được sử dụng để thanh toán tiền mua nhà ở, hiện nay, đa phần các giao dịch về mua bán nhà ở tại Việt Nam đều sử dụng Việt Nam Đồng (VNĐ) để thanh toán tiền nhà ở. Tuy nhiên, tồn tại một số trường hợp sử dụng ngoại tệ để thanh toán tiền nhà ở phổ biến là Đô la Mỹ (USD), đồng Euro (EUR), đồng Yên Nhật (JPY), Bảng Anh (GBP) và một số loại ngoại tệ khác. Theo Điều 22 Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005 (sửa đổi, bổ sung bởi khoản 13 Điều 1 Pháp lệnh số 06 năm 2013) quy định về hạn chế sử dụng ngoại hối nêu rõ, trên

lãnh thổ Việt Nam, mọi giao dịch, thanh toán, niêm yết, quảng cáo, báo giá, định giá, ghi giá trong hợp đồng, thỏa thuận và các hình thức tương tự khác của người cư trú, người không cư trú không được thực hiện bằng ngoại hối, trừ các trường hợp được phép theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Tại Điều 4 Thông tư số 32/2013/TT-NHNN (sửa đổi, bổ sung bởi khoản 1 Điều 1 Thông tư số 16/2015/TT-NHNN và Điều 1 Thông tư số 03/2019/TT-NHNN) đã quy định về các trường hợp được sử dụng ngoại tệ trên lãnh thổ Việt Nam... tất cả các trường hợp khác đều không được sử dụng ngoại tệ. Trong Điều 4 của Thông tư nói trên không đề cập đến bất kỳ một trường hợp nào được phép thanh toán hợp đồng mua bán nhà ở bằng ngoại tệ. Như vậy, theo pháp luật Việt Nam hiện hành, việc thanh toán tiền mua nhà ở bằng ngoại tệ không được phép trong hầu hết các trường hợp, trừ các trường hợp được pháp luật cho phép.

Hai là, thanh toán thông qua tài khoản ngân hàng. Đây là phương thức phổ biến nhất và được xem là xu thế của thời đại công nghệ hiện nay. Thật không khó bắt gặp một giao dịch mua bán nhà ở sử dụng phương thức thanh toán thông qua tài khoản ngân hàng trên thực tế bởi sự tiện lợi và an toàn mà phương thức này đem lại. Bên mua nhà ở chỉ việc thực hiện chuyển khoản số tiền mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở trên các thiết bị điện tử như điện thoại, máy tính bảng, laptop... vào tài khoản ngân hàng của bên bán nhà ở và giao dịch đó sẽ được ghi nhận trên hệ thống của ngân hàng. Phương thức này giúp tránh các rủi ro khi sử dụng tiền mặt, và có bằng chứng rõ ràng về việc thanh toán.

Ba là, thanh toán theo tiến độ xây dựng. Đây là phương thức thanh toán đặc biệt chỉ có trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, theo đó, việc thanh toán sẽ được thực hiện thành nhiều đợt dựa trên tiến độ hoàn thành của dự án nhà ở. Phương thức này giúp bên mua chủ động việc kiểm soát nguồn tiền của mình và buộc bên bán hay bên thi công phải hoàn thiện theo đúng tiến

độ đã thỏa thuận. Các đợt thanh toán trong phương thức này thường bao gồm: đặt cọc ban đầu, thanh toán khi hoàn thành móng, xây thô, hoàn thiện và khi nhận bàn giao nhà.

Bốn là, thanh toán qua bảo lãnh ngân hàng. Đây là phương thức thanh toán có sự tham gia của bên thứ ba trong quá trình thanh toán số tiền đã thỏa thuận tại hợp đồng mua bán nhà ở. Hình thức này chỉ áp dụng trong trường hợp cả hai bên muốn sự an toàn tuyệt đối trong giao dịch. Khi đó, ngân hàng sẽ đứng ra bảo lãnh thanh toán cho bên bán, bên mua, thay vì chuyển khoản trực tiếp số tiền đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở vào tài khoản của bên bán sẽ chuyển vào tài khoản bảo lãnh của ngân hàng đứng ra bảo lãnh và chỉ khi các điều kiện hợp đồng được thực hiện đầy đủ ngân hàng mới giải ngân số tiền đó và thực hiện thanh toán cho bên bán.

Năm là, thanh toán bằng tài sản khác (bất động sản, xe cộ, hàng hóa...). Đây là phương thức ít phổ biến và ít được sử dụng nhất trên thực tế. Hình thức này thường phức tạp, bởi nó đòi hỏi tài sản mang ra thanh toán phải có giá trị ngang bằng hoặc tương đương với giá trị của căn nhà trong hợp đồng mua bán nhà ở và đòi hỏi các bên phải có kết quả định giá chính xác giá trị của tài sản đem ra trao đổi. Do vậy, phương thức này sẽ chỉ áp dụng khi các bên đã thực hiện các giao dịch nhiều lần trước đó hoặc đã trở thành đối tác quen thuộc có sự tin tưởng nhất định.

Giá mua bán nhà ở tại Việt Nam hiện nay chịu

tác động của nhiều yếu tố, trong đó cung - cầu, chính sách, hạ tầng, kinh tế vĩ mô và tâm lý thị trường đóng vai trò quyết định. Phương thức thanh toán đa dạng hơn, nhưng cần hoàn thiện khung pháp lý để đảm bảo an toàn, minh bạch. Do đó, trong thời gian tới, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần hoàn thiện pháp luật về định giá bất động sản, tăng minh bạch thông tin; phát triển hạ tầng đồng bộ để điều tiết giá hợp lý giữa các khu vực; khuyến khích thanh toán không tiền mặt và bảo lãnh ngân hàng trong giao dịch nhà ở và tăng cường kiểm soát, xử lý thông tin sai lệch gây biến động giá bất hợp lý.

4. Kết luận

Giá mua bán nhà ở tại Việt Nam chịu tác động tổng hợp của nhiều yếu tố như cung cầu, chính sách, quy hoạch, hạ tầng, điều kiện kinh tế vĩ mô, yếu tố xã hội, môi trường và tâm lý thị trường. Việc nắm bắt và phân tích các yếu tố này giúp các bên tham gia giao dịch định giá hợp lý, góp phần ổn định thị trường bất động sản. Các phương thức thanh toán trong hợp đồng mua bán nhà ở ngày càng đa dạng, phù hợp với xu thế số hóa và nhu cầu an toàn, minh bạch của các bên. Tuy nhiên, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong giao dịch nhà ở, cần tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý về định giá bất động sản, quy định cụ thể và đồng bộ về phương thức thanh toán, khuyến khích các hình thức thanh toán không dùng tiền mặt, đồng thời tăng cường kiểm soát thông tin và xử lý kịp thời các hành vi gây biến động giá bất hợp lý ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

- Quốc hội. (2015). Bộ luật Dân sự (Luật số 91/2015/QH13, ngày 24/11/2015).
- Quốc hội. (2023). Luật Kinh doanh bất động sản (Luật số 29/2023/QH15, ngày 28/11/2023).
- Quốc hội. (2023). Luật Nhà ở (Luật số 27/2023/QH15, ngày 27/11/2023).
- Quốc hội. (2024). Luật Đất đai (Luật số 31/2024/QH15, ngày 18/01/2024).
- Bộ Xây dựng. (2022). Báo cáo thị trường bất động sản Việt Nam năm 2022.

Lê Văn Bình (2021). Ảnh hưởng của hạ tầng đến giá bất động sản. Tạp chí Kinh tế & Phát triển, 292(2), 45-53.

Hà Văn Dũng (2016). Xác định các nhân tố ảnh hưởng đến giá bất động sản.

Truy cập tại <https://tapchikinhjetaichinh.vn/xac-dinh-cac-nhan-to-anh-huong-den-gia-bat-dong-san.html>

Ngày nhận bài: 24/6/2025

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 1/7/2025

Ngày chấp nhận đăng bài: 21/7/2025

FACTORS AFFECTING CURRENT HOUSING PRICES AND PAYMENT METHODS FOR HOUSING PURCHASE CONTRACTS

● **BUI QUANG HIEU**

Hanoi Law University

ABSTRACT:

The purchase price and payment method are two fundamental components of a housing purchase contract. In Vietnam's rapidly urbanizing economy, where the real estate market remains highly volatile, the determination of housing prices and the selection of payment methods are shaped by a wide range of factors, including supply and demand dynamics, government policies, urban planning, infrastructure development, macroeconomic conditions, social influences, environmental considerations, and market psychology. Drawing on an analysis of existing legal regulations and real-world transaction practices, this study identifies six key groups of factors affecting housing prices and outlines five common payment methods used in housing purchase contracts in Vietnam. Based on these findings, the study proposes several recommendations aimed at improving the legal framework, enhancing market transparency, and safeguarding the legitimate rights and interests of parties involved in housing transactions.

Keywords: house purchase price, house purchase contract, influencing factors, payment method, housing law.