

**VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI**

NGUYỄN VĂN TÚY

**HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở
THEO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014**

**Chuyên ngành: Luật kinh tế
Mã số: 60.38.01.07**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:
PGS.TS NGUYỄN THỊ NGÀ**

HÀ NỘI, 2016

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các kết quả số liệu nêu trong luận văn là trung thực, có nguồn gốc rõ ràng, chính xác của các cơ quan chức năng đã công bố. Những kết luận khoa học của luận văn là mới và chưa có tác giả nào công bố trong bất cứ công trình khoa học nào.

Tác giả luận văn

NGUYỄN VĂN TÚY

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CHUNG VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở VÀ PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở.....	9
1.1. Những vấn đề lý luận chung về hợp đồng thuê nhà ở	9
1.2. Lý luận pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở.....	18
1.3. Lịch sử hình thành và phát triển của pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở .	23
Chương 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở THEO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014.....	29
2.1. Nội dung cơ bản của pháp luật điều chỉnh hợp đồng thuê nhà ở.....	29
2.2. Một số vướng mắc, tranh chấp phát sinh trong thực tiễn ký kết và thực hiện hợp đồng thuê nhà ở	53
Chương 3: GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở .	69
3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở	69
3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở	74
KẾT LUẬN	79
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	81

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Nhà ở là tài sản quan trọng, đặc biệt đối với con người Việt Nam, bởi tư tưởng “an cư lạc nghiệp” đã ăn sâu, bén rễ trong suy nghĩ từ ngàn đời nay. Việc hiến định về quyền có nơi ở hợp pháp trong Hiến pháp 2013 thể hiện sự quan tâm của Đảng và Nhà nước ta trong việc thực hiện chính sách an sinh xã hội, nhằm giải quyết chỗ ở ổn định của người dân, bảo đảm được khả năng tái tạo sức lao động của họ cũng như sự phát triển của thế hệ trẻ, thúc đẩy sự phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội. Nhà nước có trách nhiệm bảo đảm quyền có nơi ở của công dân và coi đây là yếu tố cần thiết để phát triển con người một cách toàn diện, đồng thời là nhân tố quyết định để phát triển nguồn nhân lực phục vụ cho sự nghiệp xây dựng và phát triển đất nước.

Thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của Đại hội Đảng lần thứ XI, pháp luật của Nhà nước đã từng bước ghi nhận và phát triển quỹ nhà ở để đáp ứng nhu cầu của con người được ghi nhận trong Hiến pháp, Luật kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự. Theo đó Nhà nước đã có các chính sách để phát triển mạnh nhà ở cho nhân dân, tạo điều kiện để mọi người dân có chỗ ở, nhất là cho các đối tượng chính sách và người thu nhập thấp. Điều này có nghĩa là Nhà nước, một mặt tạo môi trường thuận lợi để phát triển nhà ở nhằm đáp ứng các nhu cầu về nhà ở của người dân theo cơ chế thị trường; đồng thời quan tâm phát triển nhà ở xã hội, có sự hỗ trợ của Nhà nước để phục vụ các đối tượng chính sách xã hội, người nghèo, người thu nhập thấp có khó khăn về nhà ở trên nguyên tắc việc phát triển nhà ở là trách nhiệm của Nhà nước, của xã hội và của người dân. Chính sách về phát triển nhà ở phải được thể hiện trong quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế, xã hội của đất nước, phải tuân thủ quy hoạch, chương trình và kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của

mỗi địa phương, bảo đảm sử dụng có hiệu quả các nguồn lực cho phát triển nhà ở, khắc phục tình trạng lệch pha cung cầu trong phát triển nhà ở.

Theo chiến lược phát triển của Việt Nam, diện tích khu vực thành thị sẽ tăng từ 105.000 ha hiện tại lên 460.000 ha năm 2020 và tốc độ đô thị hóa sẽ tăng từ 28% hiện nay lên khoảng 45% vào năm 2025; dân số thành thị khi đó sẽ đạt 46 triệu người. Việt Nam sẽ phải xây dựng 35 triệu m² nhà ở thành thị để tăng mức diện tích nhà ở lên 20 m²/người vào năm 2020 [9, tr.81]. Nền kinh tế mở cửa hơn theo cam kết WTO, hiệp định TPP và phát triển hơn theo định hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa cũng sẽ đẩy nhu cầu đối với các loại hình bất động sản tăng cao trong thời gian tới, trong đó nhu cầu về nhà ở, công trình xây dựng tăng cao là một tất yếu khách quan.

Báo cáo tổng điều tra dân số lập ngày 17 tháng 12 năm 2014 theo Quyết định số 1253/QĐ-TCTK của Tổng cục trưởng Tổng cục thống kê về việc ban hành phương án điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ thời điểm 1 tháng 4 năm 2014 cho thấy hiện còn gần 11.500 hộ dân chưa có nhà ở trên địa bàn cả nước [39, tr. 84]. Trong đó, tại các thành phố lớn, số hộ chưa có nhà ở khoảng hơn 4.500 hộ. Phần lớn những hộ dân thực sự có nhu cầu về nhà ở này đều có thu nhập thấp nên khó có khả năng mua được nhà. Nguyên nhân của việc gia tăng nhu cầu về nhà ở là do tốc độ đô thị hóa của Việt Nam diễn ra mạnh mẽ chưa từng có, từ mức 21,7% năm 1999 và đến năm 2014 đã đạt 33,1% (bình quân mỗi năm tăng gần 1% trong suốt 15 năm). Một nguyên nhân nữa cũng làm gia tăng nhu cầu về nhà ở là do sự di cư cơ học. Theo kết quả điều tra năm 2014 cho thấy, đối với di cư ngoại tỉnh, luồng di cư từ nông thôn ra thành thị chiếm tỷ trọng cao nhất (44,2%). Dân cư khu vực nông thôn từ tỉnh khác chuyển đến chiếm 3,38% dân số thành thị. So với giai đoạn 2004- 2009, tỷ trọng luồng di cư từ nông thôn ra thành thị tăng lên (44,2% so với 30,5%), tỷ trọng luồng di cư từ thành thị đến thành thị giảm xuống từ 34,6% xuống 14,9%. Điều này cho thấy sức hút kinh tế của khu vực thành thị đối với khu vực nông thôn ngày càng lớn. Theo Bộ Xây

dựng, hiện nay thành thị mới có khoảng 50% nhà kiên cố và số loại nhà này tại khu vực nông thôn là 20%. Từ nay đến năm 2020, Việt Nam cần khoảng 1,3 tỷ m² nhà tương đương với 16.250.000 căn nhà mới để thay thế toàn bộ nhà tạm, nhà bán kiên cố.

Từ những số liệu nêu trên cho thấy, nhu cầu nhà ở cho mọi tầng lớp trong xã hội Việt Nam hiện tại và những năm tiếp theo còn rất lớn, đặc biệt là nhu cầu nhà ở tại các đô thị. Tuy nhiên, với sự suy thoái của nền kinh tế toàn cầu hiện nay, Việt Nam đã và đang phải đối mặt với những khó khăn và thách thức vô cùng to lớn. Kinh tế khó khăn, nạn thất nghiệp ngày một tăng, thu nhập của người dân ngày càng bị tụt giảm. Không chỉ đối mặt với vấn đề việc làm, kế sinh nhai mà "*nơi ăn, chốn ở*" để "*an cư lạc nghiệp*" đối với đại đa số người dân có thu nhập trung bình và thấp lại càng khó khăn và phức tạp hơn nhiều. Với thu nhập bình quân của người dân Hà Nội hiện nay khoảng 72 triệu đồng/năm [15, tr. 82], trong khi giá nhà ở trung bình thấp nhất hiện nay tại thành phố Hà Nội khoảng 11,86 triệu đồng/m² [41, tr. 84]. Như vậy để sở hữu được một căn hộ 60 m² người mua cần có số tiền khoảng 720 triệu đồng. Điều này có nghĩa, một người ở Hà Nội phải làm việc liên tục trong 10 năm, với điều kiện không tiêu dùng, không ăn uống mới đủ tiền mua một căn nhà để ở.

Khả năng tạo lập cho mình một ngôi nhà là vấn đề nan giải, nhất là đối với cán bộ công chức, người lao động có thu nhập trung bình và thấp ở các đô thị. Sự khó khăn này không phải một sớm một chiều có thể giải quyết. Trong tình thế này, giải pháp trước mắt có hiệu quả để giảm tải gánh nặng về tài chính cho người dân khi họ cần có một chỗ ở ổn định thông qua phương thức thuê nhà ở đã và đang được đánh giá là giải pháp có tính thích ứng và khả thi cao, tạo đà mở ra hướng kinh doanh mới cho thị trường bất động sản. Đánh giá được tầm quan trọng của nhà ở cho thuê, pháp luật trong thời gian gần đây đã bắt đầu ghi nhận và điều chỉnh quan hệ thuê nhà ở Trong thời gian gần đây đã bắt đầu ghi nhận và điều chỉnh quan hệ thuê nhà ở. Cụ thể: Bộ Luật Dân sự 2005 đã giành một phần

trong Mục 5 đề ghi nhận về hợp đồng thuê nhà ở. Luật nhà ở số 65/2014/QH13, Luật kinh doanh bất động sản 66/2014/QH13 với tư cách là văn bản luật chuyên ngành đã có sự thay đổi chú trọng hơn trong việc xây dựng chế định pháp lý điều chỉnh quan hệ thuê nhà ở phát triển ổn định, lành mạnh.

Dù đã được quan tâm nhiều hơn về chính sách nhà trong thời gian gần đây, xong khách quan mà thừa nhận rằng, pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở nói riêng chưa được tập trung, hiện còn quy định rải rác trong nhiều văn bản pháp luật. Các quy phạm pháp luật này chưa tạo thành một chỉnh thể thống nhất, điều chỉnh một cách toàn diện về lĩnh vực này. Trên thực tế, chế định pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở chưa thực sự tạo ra hành lang pháp lý an toàn đảm bảo cho các bên khi tham gia quan hệ. Đây chính là nguyên nhân làm cho giao dịch thuê nhà ở trong thời gian qua xảy ra nhiều tranh chấp. Theo số liệu báo cáo tổng kết công tác xét xử các vụ án dân sự của Tòa án nhân dân tối cao cho thấy trong những năm gần đây tranh chấp về hợp đồng thuê nhà không ngừng gia tăng. Năm 2009 tòa án nhân dân các cấp thụ lý 79.600 vụ việc dân sự, trong đó tranh chấp về hợp đồng thuê nhà là 688 vụ. Sau 4 năm tức là năm 2013 con số này đã tăng lên 94.932 vụ [44, tr. 84]. Các vụ tranh chấp không những gia tăng mà tính chất của nó cũng hết sức phức tạp và gay gắt. Nhiều vụ tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở phải giải quyết đi, giải quyết lại nhiều lần.

Nguyên nhân dẫn đến tranh chấp về hợp đồng thuê nhà ở phần lớn là do ý thức tuân thủ pháp luật của các chủ thể khi tham gia quan hệ. Bên cho thuê nhà ở không muốn lập hợp đồng thuê nhà ở hoặc có lập thì chỉ mang tính chất đối phó nhằm mục đích trốn tránh các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Bên cạnh nguyên nhân vi phạm của các chủ thể tham gia quan hệ, sự thiếu đồng bộ trong hệ thống pháp luật điều chỉnh hợp đồng thuê nhà ở cũng đang là nguyên nhân dẫn đến sự tranh chấp về hợp đồng thuê nhà. Sự mất cân đối cung cầu dẫn đến việc nhà ở cho thuê không đáp ứng đủ các tiêu chuẩn vẫn được đưa vào thị trường cho thuê.

Trước thực trạng trên, việc nghiên cứu pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở một cách có hệ thống là thực sự cần thiết và có tính cấp bách. Một mặt nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở. Mặt khác khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia tạo lập quỹ nhà ở cho thuê, từng bước đáp ứng nhu cầu và cải thiện chất lượng về nhà ở của người dân.

Từ những căn cứ trên, tôi đã lựa chọn đề tài **“Hợp đồng thuê nhà ở theo Luật Kinh doanh bất động sản 2014”** làm đề tài nghiên cứu luận văn thạc sĩ tại Học viện Khoa học xã hội.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Hợp đồng thuê nhà ở là một chế định quan trọng trong chế định về hợp đồng của pháp luật dân sự Việt Nam. Đến nay đã có một số sách tham khảo về vấn đề này như: *“Hỏi - đáp hợp đồng dân sự, hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng thuê nhà ở và phương pháp giải quyết tranh chấp”* của tác giả Nguyễn Việt Cường; *“Bình luận các hợp đồng thông dụng trong luật dân sự Việt Nam”* của tác giả Nguyễn Ngọc Điện.... Ngoài ra còn một số bài viết về hợp đồng thuê nhà ở đăng trên tạp chí chuyên ngành như: Tạp chí nghiên cứu lập pháp, Tạp chí luật học nhằm làm sáng tỏ các vấn đề lý luận và thực tiễn liên quan đến hợp đồng thuê nhà ở. Luận văn thạc sĩ viết về vấn đề này có công trình nghiên cứu của tác giả Nguyễn Việt Cường với đề tài *“Hợp đồng thuê nhà ở trong pháp luật dân sự Việt Nam”*, đề tài *“Hợp đồng thuê nhà ở theo quy định của pháp luật hiện hành”* của tác giả Lê Thị Luyến, đề tài *“Pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở Việt Nam”* của tác giả Nguyễn Thị Xuân. Các công trình nghiên cứu về hợp đồng thuê nhà ở theo các quy định của Bộ luật dân sự. Công trình của tác giả Nguyễn Việt Cường được viết năm 1996 sau khi Bộ luật dân sự 1995 có hiệu lực. Công trình nghiên cứu của tác giả Lê Thị Luyến viết năm 2011 trên cơ sở Bộ luật dân sự 2005. Do vậy đề tài nghiên cứu về **“Hợp đồng thuê nhà ở theo Luật Kinh**

doanh bất động sản 2014” là một công trình nghiên cứu đầu tiên tiếp cận theo hướng luật chuyên ngành điều chỉnh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản nhằm mục đích hoàn thiện chế định pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở tạo cơ sở pháp lý vững chắc, thực hiện giải pháp nhà ở cho thuê như là một hướng đi phù hợp trong điều kiện kinh tế xã hội của Việt Nam nói riêng và xu hướng phát triển trên thế giới nói chung. Khi giải pháp nhà ở cho thuê đi vào cuộc sống sẽ giảm giảm tải áp lực về tài chính cho người dân khi cần có một chỗ ở ổn định, hoàn thành mục tiêu hiến định và chính sách về nhà ở của Đảng và Nhà nước, đồng thời mở ra hướng kinh doanh mới cho thị trường bất động sản.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của đề tài nhằm góp phần làm sáng tỏ cơ sở lý luận về hợp đồng thuê nhà ở theo các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Đồng thời chỉ ra những bất cập trong quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong hợp đồng thuê nhà ở. Trên cơ sở đó tác giả đề xuất một số kiến nghị, giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật, tạo hành lang pháp lý vững chắc trong quan hệ hợp đồng thuê nhà ở.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Hợp đồng thuê nhà ở là một lĩnh vực tương đối phức tạp không chỉ đối với pháp luật Việt Nam mà ngay cả đối với các nước trong khu vực và trên thế giới. Trong phạm vi của luận văn thạc sĩ luật học, tác giả chỉ tập trung nghiên cứu các bản chất pháp lý của hợp đồng thuê nhà ở theo Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25/11/2014. Bên cạnh đó có nghiên cứu đến các quy phạm điều chỉnh hợp đồng thuê nhà ở trong Bộ luật dân sự, Luật nhà ở và các văn bản luật có liên quan nhằm làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và thực tiễn áp dụng pháp luật trong giải quyết các tranh chấp và đánh giá vai trò của chế định hợp đồng thuê nhà ở trong điều kiện kinh tế xã hội Việt Nam trong thời kỳ đổi mới.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Cơ sở phương pháp luận nghiên cứu của Luận văn là chủ nghĩa Mác - Lênin về duy vật biện chứng và duy vật lịch sử để giải quyết các vấn đề liên quan đến việc thuê nhà ở Việt Nam. Bên cạnh đó tác giả có vận dụng những quan điểm, đường lối chính sách của Đảng và Nhà nước trong sự nghiệp đổi mới về xây dựng nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa do dân và vì dân.

Luận án được thực hiện dựa trên việc áp dụng các phương pháp nghiên cứu tổng hợp như sau:

- Phương pháp phân tích nhằm làm sáng tỏ những vấn đề lý luận, tính phù hợp của các quy định của pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật trong việc thuê nhà ở tại Việt Nam.
- Phương pháp thống kê nhằm tập hợp, hệ thống lại các quy định của pháp luật điều chỉnh lĩnh vực thuê nhà ở.
- Phương pháp so sánh, quy nạp sẽ được tác giả áp dụng nhiều trong quá trình nghiên cứu nhằm làm sáng tỏ sự bất cập của các quy phạm pháp luật để từ đó đưa ra những đề xuất, giải pháp hoàn thiện pháp luật.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn

- Về lý luận: Tác giả sẽ sử dụng phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng để tiến hành nghiên cứu một cách có hệ thống các vấn đề lý luận nhằm làm sáng tỏ bản chất pháp lý về hợp đồng thuê nhà ở làm cơ sở thống nhất trong cách hiểu và áp dụng chế định pháp luật về hợp đồng thuê nhà trong thực tế.
- Về thực tiễn: Việc nghiên cứu các quy định của pháp luật điều chỉnh hợp đồng thuê nhà ở được tác giả nghiên cứu một cách tổng quát và gắn liền với thực tiễn. Lấy thực tiễn là cơ sở đánh giá tính phù hợp của các quy định trong Luật kinh doanh bất động sản đối với hợp đồng thuê nhà ở. Đồng thời qua đó kiến

nghi những giải pháp hoàn thiện chế định pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở tạo cơ sở pháp lý vững chắc, ổn định cho các hợp đồng thuê nhà ở.

7. Cơ cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, mục lục và danh mục tham khảo, nội dung chủ yếu của luận văn được trình bày trong 3 chương:

Chương 1: Những vấn đề lý luận chung về hợp đồng thuê nhà ở và pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở

Chương 2: Thực trạng pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở theo Luật Kinh doanh bất động sản 2014

Chương 3: Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở

Chương 1
NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CHUNG VỀ
HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở VÀ PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ
NHÀ Ở

1.1. Những vấn đề lý luận chung về hợp đồng thuê nhà ở

1.1.1. Khái niệm và đặc điểm của nhà ở

1.1.1.1. Khái niệm nhà ở.

Trong xã hội hiện đại, nhà ở là tư liệu sinh hoạt và là nhu cầu thiết yếu của mỗi cá nhân, mỗi gia đình. Nhà ở không chỉ là một vật thể kiến trúc thông thường bảo đảm nhu cầu ở của con người mà nó còn là vật thể biểu thị các giá trị văn hóa, lịch sử của một dân tộc, một quốc gia. Cũng chính vì vậy mà ở bất kì quốc gia nào cũng đều rất quan tâm đến vấn đề nhà ở thông qua việc ban hành các chính sách pháp luật của Nhà nước, tạo khung pháp lý an toàn cho người dân thực hiện các giao dịch về nhà ở nói riêng.

Ở nước ta, thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của Đại hội lần thứ XI của Đảng và theo quy định tại Điều 59 Hiến pháp 2013 thì Nhà nước phải có chính sách để phát triển mạnh nhà ở cho nhân dân, tạo điều kiện để mọi người dân có chỗ ở, nhất là cho các đối tượng chính sách và người thu nhập thấp. Thể chế hoá đường lối của Đảng và nội dung đã được hiến định trong Hiến pháp 2013, các quy định về nhà ở được nhà nước ghi nhận trong Bộ luật Dân sự 2005 cũng như Bộ luật dân sự 2015, Luật nhà ở 2014, Luật kinh doanh bất động sản 2014 và các văn bản pháp luật có liên quan.

Vậy khái niệm nhà ở được hiểu như thế nào? Theo Đại từ điển Tiếng Việt thì nhà ở là “*chỗ ở và sinh hoạt của một gia đình*” [43 tr 84]. Và tùy thuộc vào góc độ tiếp cận nghiên cứu, nhà ở được định nghĩa theo nhiều cách khác nhau:

Dưới góc độ triết học, nhà ở là lượng vật chất định hình kiến trúc, đồng bộ và mang tính văn hóa. Theo phạm trù xã hội học thì nhà ở là phương tiện đáp

ứng nhu cầu ở của con người; còn dưới góc độ kinh tế học thì nó là khối tài sản thường có giá trị lớn trong tổng tài sản quốc gia.

Dưới góc độ xây dựng: Nhà ở là sản phẩm của hoạt động xây dựng và không gian bên trong có các tổ chức được ngăn cách với môi trường bên ngoài và được dùng để ở.

Tiếp cận từ góc độ kinh tế, xã hội: Nhà ở là tài sản có giá trị đặc biệt đối với đời sống con người, là bộ phận quan trọng bảo vệ con người trước các hiện tượng tự nhiên.

Tiếp cận từ góc độ pháp luật: “*Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân*” [26, tr. 83].

Như vậy, có thể thấy, dù ở góc độ nghiên cứu nào thì nhà ở đều là nơi phục vụ nhu cầu thiết yếu của con người. Không những vậy, nhà ở còn là một tài sản, một bất động sản có giá trị đặc biệt đối với cá nhân và là đối tượng đặc biệt luôn gắn với đất đai, một loại tài sản luôn gắn với quyền sở hữu của Nhà nước mà cá nhân chỉ có quyền sử dụng.

1.1.1.2. Đặc điểm của nhà ở.

Từ khái niệm nêu trên, có thể khái quát những đặc điểm chính của nhà ở như sau:

Thứ nhất, nhà ở được lập ra với mục đích là để ở hoặc phục vụ nhu cầu sinh hoạt của con người. Đó chính là không gian cư trú, sinh sống của cá nhân hoặc của các thành viên trong gia đình. Nó không chỉ có giá trị vật chất mà còn mang giá trị tinh thần đối với mỗi thành viên sinh sống trong ngôi nhà ấy.

Thứ hai, nhà ở được cố định với một vị trí địa lý và không thể dịch chuyển được. Nhà ở luôn gắn với đất đai - một loại tài sản đặc biệt nên về cơ bản là không thể dịch chuyển được, vì vậy mà nhà ở cũng được coi là một loại bất động sản.

Thứ ba, nhà ở là một loại tài sản có giá trị lớn bởi nhà ở là một dạng của bất động sản có tính bền vững, thời gian sử dụng dài, hao mòn chậm.

Thứ tư, Nhà ở rất đa dạng phong phú cả về chất lượng và số lượng. Đặc điểm này xuất phát từ sự đa dạng của các tầng lớp dân cư, dân tộc, sự chế ngự thiên nhiên, điều kiện tự nhiên và sự ứng dụng khoa học kỹ thuật.

1.1.1.3. Phân loại nhà ở

Nhà ở là một tài sản đặc biệt luôn gắn với đất đai. Mục đích của nhà ở là phục vụ sinh hoạt cho cá nhân và gia đình và luôn gắn với nhu cầu thiết yếu của con người. Căn cứ dựa trên những tiêu chí là đối tượng và mục đích sử dụng, Điều 3 Luật nhà ở 2014 hướng dẫn phân loại cụ thể các loại nhà ở như sau [26, tr. 83]:

Căn cứ vào đối tượng, nhà ở được phân chia thành nhà ở riêng lẻ và nhà chung cư:

Nhà ở riêng lẻ là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân, hộ gia đình. Nhà ở riêng lẻ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập.

Nhà chung cư là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức. Nhà chung cư bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.

Căn cứ theo mục đích sử dụng, nhà ở được phân chia thành nhà ở thương mại và nhà ở chính sách (nhà ở công vụ; nhà ở xã hội và nhà ở tái định cư):

Nhà ở thương mại là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.

Nhà ở công vụ là nhà ở được dùng để cho các đối tượng thuộc diện được ở nhà công vụ theo quy định của pháp luật và được thuê trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác.

Nhà ở để phục vụ tái định cư là nhà ở để bố trí cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật.

Nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật này.

1.1.2. Khái niệm và đặc điểm của thuê nhà ở

1.1.2.1. Khái niệm thuê nhà ở.

Để đưa ra một khái niệm toàn diện và đầy đủ về thuê nhà ở, trước hết cần phải hiểu nghĩa của từ “thuê” là gì?

Trong Đại từ điển tiếng Việt “thuê” được hiểu là “*mượn người làm hoặc mượn vật gì đó để sử dụng một thời gian theo thỏa thuận*” [43, tr. 84]. “Mượn” được hiểu “*xin phép, tạm dùng của người khác trong một thời gian nhất định*” [43, tr. 84]. Như vậy để một quan hệ thuê được xác lập cần phải có ít nhất hai bên gồm: bên cho thuê và bên thuê tài sản. Các chủ thể này tạo lập quan hệ dựa trên nhu cầu và sự đồng thuận của các bên. Thuê nhà ở là được hình thành từ sự thỏa thuận của các bên để thỏa mãn nhu cầu trao đổi trong đời sống xã hội.

Thuê nhà ở là việc bên cho thuê chuyển giao quyền sử dụng nhà cho bên thuê sử dụng nhà vào mục đích để ở trong một thời hạn nhất định và được nhận tiền cho thuê nhà một lần hoặc nhiều lần từ bên thuê.

1.1.2.2. Đặc điểm của thuê nhà ở.

Thuê nhà ở là một dạng đặc thù của giao dịch thuê tài sản. Do vậy thuê nhà ở có những đặc điểm sau:

Thứ nhất, thuê nhà ở là giao dịch có chuyển giao quyền sử dụng tài sản. Bên cho thuê có quyền sử dụng nhà ở. Quyền sử dụng nhà ở có thể được xác lập theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật. Bên cho thuê nhà chuyển giao quyền sử dụng nhà cho bên thuê trong một thời gian nhất định. Bên thuê nhà nhận quyền sử dụng nhà trong một thời gian nhất định. Như vậy, quan hệ thuê nhà ở là quan hệ song vụ, tính song vụ của quan hệ này thể hiện ở chỗ các bên đều có quyền và nghĩa vụ đối nhau, quyền của bên này tương ứng với nghĩa vụ của bên kia và ngược lại.

Thứ hai, thuê nhà ở là quan hệ có đền bù. Tùy theo thỏa thuận, bên đi thuê phải trả cho bên cho thuê một khoản tiền nhất định gọi là tiền thuê nhà khi nhận được quyền sử dụng nhà vào mục đích để ở. Quan hệ thuê nhà ở sẽ hoàn toàn khác với quan hệ thừa kế hay tặng cho nhà ở, khi bên chuyển quyền sở hữu sẽ không nhận được một lợi ích vật chất tương ứng từ bên nhận quyền sở hữu và người được thừa kế hay tặng cho không phải thực hiện một nghĩa vụ tài sản nào khác đối với người thừa kế, tặng cho nhà ở. Như vậy, trong quan hệ thuê nhà ở, khi một bên đã thực hiện cho bên kia một lợi ích thì sẽ nhận được từ phía bên kia một lợi ích tương ứng. Đây chính là sự cụ thể hóa của nguyên tắc đền bù ngang giá trong giao lưu dân sự để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên khi tham gia giao dịch.

Thứ ba, quan hệ thuê nhà ở được xác lập trên cơ sở tự nguyện, bình đẳng. Giao kết giao dịch dân sự trên cơ sở bình đẳng, tự nguyện là một đặc điểm pháp lý quan trọng của các giao dịch dân sự nói chung và quan hệ thuê nhà ở nói riêng. Và mục đích của việc thực hiện giao dịch dân sự này là nhằm thuê nhà để ở.

1.1.3. Khái niệm và đặc điểm của hợp đồng thuê nhà ở

1.1.3.1. Khái niệm về hợp đồng thuê nhà ở

Hợp đồng thuê nhà ở là một dạng của hợp đồng thuê tài sản. Do vậy, hợp đồng thuê nhà ở được hiểu là một giao dịch dân sự được hình thành từ sự thỏa thuận đi đến thống nhất ý chí giữa các bên nhằm làm phát sinh, thay đổi chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự. Hiểu theo cách khác, việc giao kết hợp đồng thuê nhà ở giữa bên cho thuê nhà và bên thuê nhà phải tuân thủ các nguyên tắc tự nguyện, bình đẳng, thiện chí, trung thực, không được trái pháp luật và đạo đức xã hội. Nội dung thỏa thuận nhằm hướng tới việc bên cho thuê nhà chuyển giao quyền sử dụng nhà cho bên thuê và yêu cầu bên thuê trả lại cho bên cho thuê một lợi ích vật chất nhất định gọi là tiền thuê nhà. Bên thuê nhà được quyền sử dụng nhà vào mục đích để ở trong một thời gian nhất định do các bên thỏa thuận.

Thỏa thuận là “*đi tới sự đồng ý sau khi cân nhắc, thảo luận*” [43, tr. 84]. Sự thỏa thuận của các bên được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, bình đẳng, kết quả cuối cùng được thể hiện ở chỗ, các nội dung ghi nhận trong hợp đồng đều phải được các bên xem xét, thỏa thuận dung hoà hoặc được chấp nhận vì lợi ích của các bên. Nội dung thỏa thuận nhằm hướng tới mục đích bên cho thuê nhà chuyên giao tài sản là quyền sử dụng nhà cho bên thuê và nhận lợi ích vật chất nhất định gọi là tiền thuê nhà từ bên thuê. Bên thuê nhà nhận quyền sử dụng nhà từ bên cho thuê để sử dụng vào mục đích ở. Hợp đồng thuê nhà ở ngoài yếu tố tự do thỏa thuận của các bên, quan hệ thuê nhà ở còn mang tính chất chính trị xã hội. Do vậy, hợp đồng thuê nhà ở còn chịu sự điều chỉnh của Bộ luật dân sự, Luật nhà ở và Luật kinh doanh bất động sản.

Trong Bộ luật dân sự cũng như các luật chuyên ngành không có khái niệm riêng về hợp đồng thuê nhà ở nhưng qua các quy định chung, hợp đồng thuê nhà ở được định nghĩa như sau: *Hợp đồng thuê nhà ở là sự thỏa thuận bằng văn bản nhằm xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ giữa bên cho thuê và bên thuê, theo đó bên cho thuê chuyển giao nhà ở cho bên thuê sử dụng để ở trong một thời hạn nhất định và được nhận tiền thuê nhà từ bên thuê.*

1.1.3.2. Đặc điểm của hợp đồng thuê nhà ở

Hợp đồng thuê nhà ở là một loại hợp đồng dân sự nhằm mục tiêu thực hiện việc chuyển giao quyền sử dụng nhà ở từ bên cho thuê sang bên thuê. Do đó, hợp đồng thuê nhà ở có các đặc điểm sau:

Thứ nhất, hợp đồng thuê nhà ở được xác lập trên cơ sở thỏa thuận theo đó, quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê và bên thuê nhà ở phát sinh khi các bên đã có đã thống nhất thỏa thuận về nội dung của hợp đồng. Nói cách khác, hợp đồng chỉ được giao kết khi bên đề nghị nhận được sự chấp nhận giao kết của bên được đề nghị. “*Thời điểm giao kết hợp đồng bằng văn bản là thời điểm bên sau cùng ký vào văn bản*” [23, tr.82].

Thứ hai, hợp đồng thuê nhà ở là hợp đồng song vụ. Đặc điểm song vụ của hợp đồng thuê nhà ở thể hiện ở chỗ: Bên cho thuê nhà và bên thuê nhà đều có quyền và nghĩa vụ. Quyền của bên cho thuê tương ứng với nghĩa vụ của bên thuê và ngược lại.

Thứ ba, hợp đồng thuê nhà ở là hợp đồng có đền bù. Theo thỏa thuận, bên thuê nhà phải trả cho bên cho thuê nhà một khoản tiền. Khoản tiền này là sự bù đắp của bên thuê trả cho bên cho thuê khi khai thác sử dụng nhà ở của bên cho thuê.

Để làm rõ đặc điểm pháp lý của hợp đồng thuê nhà ở cần phân biệt rất rõ hợp đồng này với những loại hợp đồng khác. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, mục đích của hợp đồng thuê nhà ở và hợp đồng mua bán nhà ở là khác nhau. Theo đó, hợp đồng cho thuê có mục đích chuyển quyền sử dụng nhà còn hợp đồng mua bán thì có mục đích chuyển quyền sở hữu đối với nhà. Như vậy, đối với hợp đồng mua bán nhà ở thì quyền sở hữu bao gồm cả quyền sử dụng được chuyển giao “hoàn toàn”, còn đối với hợp đồng thuê nhà ở thì chỉ chuyển quyền sử dụng nhà.

Mặt khác, cũng cần lưu ý rõ Luật kinh doanh bất động sản điều chỉnh các hợp đồng có đối tượng là bất động sản mà chủ thể hướng tới mục đích kinh doanh. Như vậy, mục đích sử dụng nhà của bên thuê sẽ quyết định bản chất của hợp đồng thuê. Nếu bên thuê sử dụng nhà như một tư liệu sản xuất để đưa vào khai thác kinh doanh thu lợi nhuận thì đó là hợp đồng thuê khoán, nếu bên thuê sử dụng nhà thuê để ở hay sử dụng nhà vào mục đích khác (có tính chất tương tự như để ở chứ không phải nhằm mục đích khai thác kinh doanh) thì đó là hợp đồng thuê nhà ở. Điểm phân biệt này sẽ dẫn đến quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng hoàn toàn khác nhau.

Đối với quyền và nghĩa vụ trong trường hợp được xác định là hợp đồng thuê nhà ở sẽ được phân tích rõ trong chương 2. Còn đối với trường hợp được xác định bản chất là hợp đồng thuê khoán thì giao dịch này sẽ hình thành một hợp đồng cho thuê lại nhà. Trong hợp đồng này một chủ thể có hai tư cách vừa là bên

thuê và vừa là bên cho thuê. Việc cho thuê lại này phải có sự đồng ý của bên cho thuê nhà ban đầu (đó là chủ sở hữu nhà cho thuê hoặc người có quyền cho thuê nhà theo ủy quyền của chủ sở hữu hoặc theo quy định của pháp luật) và phạm vi quyền và hiệu lực quyền của bên cho thuê lại phụ thuộc vào phạm vi và hiệu lực mà họ có được từ hợp đồng thuê với chủ sở hữu của nhà. Như vậy, trong trường hợp này, hợp đồng thuê nhà và hợp đồng cho thuê lại nhà là hợp đồng chính và hợp đồng phụ. Theo đó, nếu hợp đồng thuê nhà mà vô hiệu thì hợp đồng cho thuê lại nhà cũng bị chấm dứt theo nhưng ngược lại, hợp đồng cho thuê lại nhà vô hiệu không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng thuê nhà ban đầu [23, tr.82].

Thứ hai, cần phân biệt giữa hợp đồng thuê nhà ở và hợp đồng thuê mua nhà ở. Hợp đồng “thuê mua nhà, công trình xây dựng là thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một khoản tiền và được sử dụng nhà, công trình xây dựng đó; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê; sau khi đã thanh toán đủ số tiền thuê mua thì bên thuê mua trở thành chủ sở hữu đối với nhà, công trình xây dựng đó [27, tr. 83]. Như vậy, hợp đồng thuê mua nhà là một dạng hợp đồng hỗn hợp vừa mang bản chất là hợp đồng mua vừa mang bản chất là hợp đồng thuê và trong hợp đồng các bên xác định tỷ lệ thuê và tỷ lệ mua trên tổng giá trị của tài sản. Theo quy định tại Khoản 17 Điều 3 Luật Nhà ở 2014 thì tỷ lệ này là 20% (tỷ lệ mua) và 80% (tỷ lệ thuê). Chính bởi đặc điểm pháp lý khác nhau, nên với hợp đồng thuê nhà ở các bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, còn đối với hợp đồng cho thuê mua thì trong thời hạn thuê mua thì một bên không được tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng. Pháp luật cho phép các bên có thể thỏa thuận rút ngắn thời hạn thuê và thường bên thuê mua phải chịu một khoản phí trả trước thời hạn.

1.1.3.3. Phân loại hợp đồng thuê nhà ở

Hợp đồng thuê nhà ở rất đa dạng, dựa vào mỗi một loại căn cứ ta có thể phân hợp đồng thuê nhà ở thành những loại sau:

- *Phân loại theo đối tượng hợp đồng thuê nhà*

Dựa vào đối tượng của hợp đồng thuê nhà ở ta có thể phân loại hợp đồng thuê nhà ở thành hợp đồng thuê nhà ở riêng lẻ và hợp đồng thuê căn hộ chung cư.

Hợp đồng thuê nhà ở riêng lẻ là một giao dịch dân sự làm phát sinh, thay đổi chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc thuê toàn bộ hoặc một phần ngôi nhà riêng lẻ để ở.

Hợp đồng thuê căn hộ chung cư là một giao dịch dân sự làm phát sinh, thay đổi chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc thuê căn hộ chung cư để ở.

- *Phân loại theo mục đích kinh doanh*

Căn cứ theo mục đích kinh doanh của bên cho thuê, Hợp đồng thuê nhà ở được phân chia thành: Hợp đồng thuê nhà ở thương mại và hợp đồng thuê nhà ở chính sách.

Hợp đồng thuê nhà ở thương mại là giao dịch được chủ đầu tư xây dựng để cho thuê theo cơ chế thị trường.

Hợp đồng thuê nhà ở chính sách bao gồm: Hợp đồng thuê nhà ở công vụ; hợp đồng thuê nhà ở xã hội. Hợp đồng thuê nhà ở công vụ là giao dịch giữa Cơ quan quản lý nhà của Nhà nước với bên thuê nhà ở là các đối tượng được thuê nhà ở công vụ để sử dụng vào mục đích công vụ hoặc ở trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác. Hợp đồng thuê nhà ở xã hội là giao dịch dân sự theo đó bên thuê nhà ở phải là các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định.

- *Phân loại theo chủ thể của hợp đồng*

Dựa vào chủ thể tham gia giao kết hợp đồng thuê nhà ở ta có thể phân loại thành hợp đồng thuê nhà ở trong nước và hợp đồng thuê nhà ở có yếu tố nước ngoài: Hợp đồng thuê nhà ở có sự tham gia của tổ chức, cá nhân nước ngoài. Tổ chức các nhân nước ngoài có thể tham gia với tư cách là bên cho thuê hoặc bên thuê.

1.2. Lý luận pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở

1.2.1. Sự cần thiết phải điều chỉnh bằng pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở

Pháp luật mang những đặc trưng cơ bản mà các biện pháp quản lý khác không thể có được, đó chính là tính quy phạm, tính bắt buộc chung, tính cưỡng chế và tính tự điều chỉnh. Chính những đặc trưng cơ bản này đã làm cho pháp luật trở thành biện pháp quản lý xã hội có hiệu quả nhất được sử dụng để điều chỉnh hoạt động thuê nhà ở. Sự cần thiết phải điều chỉnh bằng pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở thể hiện ở những điểm sau:

Thứ nhất, nhu cầu về nhà ở là một trong nhu cầu cơ bản thiết yếu liên quan trực tiếp đến sự tồn tại phát triển của con người. Cũng như ăn uống, nhu cầu được ngủ nghỉ là một trong các yếu tố không thể thiếu hụt. Nếu con người không được ngủ nghỉ, họ sẽ không tồn tại được. Để có chỗ nghỉ ngơi nhằm tái tạo lại sức lao động, con người ta cần có nhà ở. Nhưng không phải lúc nào con người cũng có thể sở hữu được nhà ở.

Thứ hai, thực tế giá nhà tại các thành phố lớn không phù hợp với mức thu nhập của người dân trong khi đó cũng tại đây nhu cầu về nhà ở ngày càng cao. Nguyên nhân của việc gia tăng về nhà ở tại các thành phố lớn là do một lượng lớn lao động nhập cư vào đô thị để tìm việc làm và sinh sống. Theo dự báo, đến năm 2020, có khoảng 7,5 triệu công nhân làm trong các khu công nghiệp ở các thành phố lớn, tương đương với nó là gần 7,5 triệu người thu nhập thấp có nhu cầu về nhà ở. Trong khi đó, thị trường bất động sản nước ta hiện vẫn đang thiếu các sản phẩm thực sự thích hợp với nhu cầu của người tiêu dùng là nhà giá rẻ và diện tích hợp lý. Đây chính là những nhân tố đẩy phần lớn khách hàng thực sự có nhu cầu nhà ở tại các thành phố lớn tìm đến với các sản phẩm cho thuê để ổn định chỗ ở. Việc hình thành thị trường nhà ở cho thuê không chỉ góp phần giải quyết nạn thiếu nhà ở mà còn tham gia điều tiết giá nhà ở như hiện tại. Sự ổn định, giá cả chấp nhận được của nhà ở cho thuê sẽ giải quyết phần nào nhu cầu

nhà ở cho người dân, làm cho người dân có cơ hội được sống trong những căn nhà ở đảm bảo và an toàn.

Nhu cầu lớn là vậy, nhưng hiện nay nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vẫn chưa thực sự quan tâm đến phân khúc thị trường nhà ở cho thuê. Bởi nhiều doanh nghiệp cho rằng, nhu cầu đi thuê nhà ở của người dân chỉ mang tính tạm thời; chỉ có một số ít doanh nghiệp chuyên hướng đầu tư sang mảng nhà ở cho thuê nhưng chủ yếu là nhỏ lẻ. Thời gian thu hồi vốn khi đầu tư vào nhà ở cho thuê lại quá dài. Thêm vào đó, chính sách pháp luật của Nhà nước hiện nay chưa thực sự tạo thuận lợi cho doanh nghiệp phát triển và kinh doanh nhà ở cho thuê.

Nguồn cung cấp nhà ở cho thuê phát triển mạnh mẽ nhỏ lẻ trong khi nhu cầu ngày càng gia tăng đã đẩy thị trường rơi vào tình trạng mất cân đối và phức tạp. Bên cho thuê nhà ở có thể là các tổ chức có chức năng kinh doanh bất động sản, các cá nhân và hộ gia đình. Đối với nhà ở cho thuê thuộc sở hữu của các tổ chức thường đáp ứng được các tiêu chuẩn về nhà ở nhưng lại chiếm một tỷ trọng nhỏ, trong khi đó, các cá nhân, hộ gia đình cung cấp một lượng lớn về nhà ở cho thuê lại phát triển một cách tự phát. Giao dịch thuê nhà ở thường xác lập quá sơ sài, thậm chí nhiều trường hợp các bên còn không lập hợp đồng. Khi xảy ra tranh chấp, các quan hệ này không thể giải quyết được. Đây là một thực trạng đang diễn ra phổ biến ở các thành phố lớn.

Để giải quyết tình trạng trên, Nhà nước cần sử dụng hệ thống pháp luật điều chỉnh các quan hệ hợp đồng thuê nhà ở vận hành trong khuôn khổ phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của Việt Nam. Điều đó không chỉ nhằm mục đích xây dựng một xã hội trật tự, kỷ cương, văn minh, mà còn hướng đến bảo vệ và phát triển các giá trị chân chính, trong đó có quyền có nhà ở an toàn được quy định trong Hiến pháp 2013. Pháp luật càng chặt chẽ, càng đầy đủ và được thi hành nghiêm chỉnh thì quan hệ thuê nhà ở sẽ được kiểm soát, làm ảnh hưởng tích cực đến mọi hành vi của con người với con người, giữa con người với xã hội.

Thứ ba, trong các giải pháp phát triển về nhà ở, giải pháp nhà ở cho thuê được xem như là một hướng đi phù hợp trong điều kiện kinh tế xã hội của Việt Nam nói riêng và xu hướng phát triển trên thế giới nói chung. Tại các nước phát triển như Singapore thì nhà ở cho thuê chiếm tới 84% dân số; 40% dân số Hàn Quốc thuê nhà để ở và Nhật Bản cũng với con số tương tự. Trong khi đó, tại Việt Nam, chính sách về nhà ở cho thuê rất lớn nhưng hiện còn bỏ ngõ, chưa được khai thác hoặc có chăng chỉ là kinh doanh nhỏ lẻ, ngắn hạn của các cá nhân, hộ gia đình, một số doanh nghiệp. Nguyên nhân là do chính sách thu hút nguồn lực phát triển loại hình nhà ở này còn hạn chế. Nhà nước chưa có chính sách đặc biệt hơn đối với các dự án nhà ở cho thuê. Hệ thống pháp luật cũng cần có sự hoàn thiện đồng bộ nhằm đảm bảo môi trường pháp lý ổn định trong lĩnh vực thuê nhà ở.

1.2.2. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở

1.2.2.1. Khái niệm pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở

Trong xã hội, những quan hệ được các bên thoả thuận thiết lập nhằm mục đích làm phát sinh những đổi thay chấm dứt quyền và nghĩa vụ giữa các bên với nhau được gọi chung là quan hệ hợp đồng. Trong khoa học pháp lý, pháp luật hợp đồng thuê nhà ở thường được hiểu là tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành để điều chỉnh các quan hệ phát sinh trên cơ sở tự nguyện, bình đẳng thoả thuận giữa các bên trong giao dịch thuê nhà ở. Pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở của Việt Nam hiện nay đang được quy định trong nhiều văn bản pháp luật khác nhau như Bộ luật Dân sự, Luật kinh doanh bất động sản, Luật nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành. Bộ luật dân sự được coi là luật gốc quy định các vấn đề chung về hợp đồng, là nền tảng của pháp luật về hợp đồng, điều chỉnh các quan hệ hợp đồng được xác lập trên nguyên tắc tự nguyện, bình đẳng, tự thoả thuận và tự chịu trách nhiệm. Trên cơ sở các quy định chung về hợp đồng của Bộ luật Dân sự, pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở được quy định chi tiết trong Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản. Pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở điều chỉnh điều chỉnh các quan hệ tương đối đặc biệt không chỉ mang tính

chất riêng tư giữa bên cho thuê nhà ở và bên thuê nhà ở mà nó còn mang tính chất chính trị xã hội nên không chỉ bảo vệ sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên mà còn mang một sứ mệnh điều tiết chính sách về nhà ở của Nhà nước. Mục đích của Nhà nước sử dụng công cụ pháp luật điều tiết các quan hệ thuê nhà ở nhằm đảm bảo quyền cơ bản về chỗ ở của con người. Sự can thiệp của hệ thống pháp luật thông qua các quy phạm pháp luật điều chỉnh nguyên tắc tự nguyện bình đẳng khi giao kết; tư cách chủ thể tham gia; trình tự và thủ tục ký kết hợp đồng thuê nhà ở; điều kiện có hiệu lực của hợp đồng; nội dung hợp đồng; điều kiện và cách thức giải quyết hậu quả của việc thay đổi, huỷ bỏ, đình chỉ và thanh lý hợp đồng thuê nhà ở; quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc thực hiện hợp đồng thuê nhà ở, trách nhiệm vật chất do vi phạm hợp đồng thuê nhà ở.

Từ những phân tích trên *Pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở là tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành nhằm điều chỉnh quan hệ trong lĩnh vực thuê nhà ở.*

1.2.2.2. Đặc điểm của pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở

Pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở là một chế định pháp lý quan trọng được Nhà nước sử dụng như một công cụ tham gia điều tiết các quan hệ trong lĩnh vực cho thuê nhà. Sự can thiệp sâu của Nhà nước vào quan hệ tư này xuất phát từ tính chất tính chất chính trị, xã hội của hợp đồng thuê nhà ở. Xuất phát từ những đặc trưng đó, pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở có các đặc điểm sau:

Thứ nhất, pháp luật hợp đồng thuê nhà có yếu tố lịch sử, đó là sự kế thừa và hoàn thiện các quy phạm điều chỉnh liên quan. Qua các thời kì, Nhà nước có những chính sách, quy định khác nhau liên quan đến hợp đồng thuê nhà ở thể hiện sự kế thừa và hoàn thiện nhằm đảm bảo hành lang pháp lý tốt nhất cho hoạt động này trên thực tế. Trong giai đoạn hiện nay, Nhà nước với vai trò là chủ thể đại diện quản lý, sở hữu đất đai nên Nhà nước quy định chặt chẽ hơn về điều kiện về hình thức đối với hợp đồng hợp đồng thuê nhà ở thuộc đối tượng quản lý

trong kinh doanh bất động sản. Mặt khác những chính sách về chủ thể, nội dung, điều kiện của hợp đồng... cũng có những sửa đổi bổ sung tương đối hợp lý.

Thứ hai, pháp luật hợp đồng thuê nhà chịu sự điều chỉnh của nhiều ngành luật. Hợp đồng thuê nhà với tính chất và vai trò đặc biệt quan trọng như đã phân tích ở trên. Do vậy, hệ thống pháp luật điều chỉnh khá phức tạp thuộc nhiều lĩnh vực pháp luật khác nhau. Trước tiên, hợp đồng thuê nhà ở được điều chỉnh trực tiếp bởi pháp luật chuyên ngành là Luật kinh doanh bất động sản, Luật nhà ở, Bộ luật dân sự. Ngoài ra, tùy từng trường hợp cụ thể mà quá trình thực hiện các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn chịu sự điều chỉnh của các quy định ở những văn bản pháp luật khác như: Luật công chứng, Luật đầu tư, Luật doanh nghiệp.

Thứ ba, pháp luật hợp đồng thuê nhà mang tính thống nhất. Nhà nước thực hiện tác động điều chỉnh hợp đồng thuê nhà theo cơ chế quản lý hành chính, thủ tục hành chính. Các quy phạm này tuy được quy định ở nhiều văn bản khác nhau nhưng luôn giữ mối quan hệ chặt chẽ nhất định. Nhà nước kiểm soát Hợp đồng thuê nhà ở thông qua hình thức, nội dung thỏa thuận phải phù hợp với quy định của pháp luật nhằm đảm bảo mọi người dân Việt Nam có quyền có nhà ở để bảo đảm quyền sống xứng đáng với tên gọi và phẩm giá con người. Đây chính là tính chất chính trị xã hội của loại hợp đồng này.

Thứ tư, hợp đồng thuê nhà ở không được đơn phương chấm dứt hợp đồng trừ các trường hợp pháp luật quy định. Trong quan hệ thuê nhà, người cho thuê nhà nhằm tìm kiếm lợi ích vật chất còn người thuê nhà mong muốn có một chỗ ở an toàn nghỉ ngơi nhằm tái tạo sức lao động. Xuất phát từ mục đích và địa vị hoàn toàn không giống nhau nên sự điều chỉnh của pháp luật cũng có sự khác nhau. Sự phân biệt đối xử nhằm mục đích bảo vệ cho người yếu thế hơn trong quan hệ. Người cho thuê nhà nếu không cho thuê được nhà ở thì họ chỉ bị thiệt hại về kinh tế. Trong khi đó nếu người thuê nhà ở nếu không có nhà ở thì họ có thể bị ảnh hưởng đến sức khỏe, tính mạng. Đây chính chính là căn nguyên dẫn

đến sự khác nhau trong các căn cứ đơn phương chấm dứt hợp đồng chủ yếu nhằm đảm bảo vệ người đi thuê.

Thứ năm, quyền và nghĩa vụ liên đới của những người thuê đối với bên thuê. Để đảm bảo quyền lợi của những người cùng thuê và quyền của bên cho thuê đối với trường hợp bên thuê có nhiều người, pháp luật hợp đồng thuê nhà ở quy định những người thuộc bên thuê có quyền và nghĩa vụ ngang nhau và liên đới chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ đối với bên cho thuê. Bên thuê có quyền yêu cầu một trong số người thuê hoặc tất cả những người thuê thực hiện nghĩa vụ. Trong trường hợp bên cho thuê yêu cầu một người thực hiện nghĩa vụ thì người này có quyền yêu cầu những người cùng thuê khác phải hoàn trả các nghĩa vụ mà họ đã làm thay cho những người cùng thuê khác. Đây cũng là một đặc điểm riêng có về pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở.

1.3. Lịch sử hình thành và phát triển của pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở

Pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở được hình thành khi các quan hệ thuê nhà ở phát triển đến một mức độ nhất định cần phải có sự điều chỉnh của Nhà nước. Công cụ mà nhà nước sử dụng để điều chỉnh các nhóm quan hệ xã hội là hệ thống quy phạm pháp luật. Trong quan hệ thuê nhà nói chung và thuê nhà sử dụng vào mục đích để ở nói riêng, cũng chịu sự điều chỉnh của Nhà nước thông qua công cụ pháp luật.

1.3.1. Giai đoạn từ năm 1954 đến năm 1990

Sau ngày miền Bắc hoàn toàn được giải phóng, nhằm thống nhất và tăng cường sự quản lý của Nhà nước trong lĩnh vực thuê nhà ở, hạn chế đi đến xóa bỏ chế độ bóc lột tư bản chủ nghĩa, ngày 30/03/1960 Ban chấp hành Trung ương đã ra Chỉ thị số 200/CT-TW về cải tạo những người có nhiều nhà cho thuê và quản lý toàn bộ nhà cửa cho thuê ở các thành phố và thị xã.

Thực hiện chủ trương của Ban chấp hành Trung ương, ngày 29/06/1960, Hội đồng chính phủ ban hành Nghị định số 19/CP về chính sách đối với việc cho thuê nhà của tư nhân ở các thành phố và thị xã. Nhà nước trực tiếp quản lý toàn

bộ nhà cho thuê ở các thành phố và thị xã đối như Hà Nội, Hải Phòng, Nam Định có diện tích nhà gạch cho thuê khoảng 150 m² trở lên hoặc diện tích nhà bê tông cho thuê khoảng 120 m² trở lên hoặc tiền cho thuê nhà một năm thu được trên 1.000 đồng và các cá nhân ở ngoại thành có nhà gạch hoặc nhà bê tông có diện tích cho thuê trên 100 m². Ngày 13/02/1961 Hội đồng chính phủ ban hành Nghị định số 24/CP bổ sung chính sách quản lý và thống nhất nhà cho thuê ở các thành phố và thị xã.

Để hướng dẫn các nghị định trên, ngày 17/06/1962 Thủ tướng chính phủ có Thông tư số 61/TTg giải thích thống nhất những nội dung quy định những vấn đề về nhà cho thuê tại các thành phố lớn và thị xã. Ngày 05/07/1961 Ban cải tạo công thương nghiệp tư doanh ban hành hai thông tư: Thông tư số 142/BCT về vấn đề nhà chuyên để cho thuê của các đoàn hội tôn giáo; Thông tư số 144/BCT ngày 05/07/1961 về vấn đề nhà cho thuê của tư nhân ở các ngoại thành, ngoại thị. Bộ nội vụ có Thông tư số 12/NV ngày 22/04/1964 giải thích một số chính sách cụ thể về quản lý nhà.

Ngày 27/09/1964 Hội đồng chính phủ ban hành Nghị định 115/CP về việc ban hành Điều lệ cho thuê nhà ở. Nội dung Điều lệ nhằm mục đích xác định rõ quyền lợi và nghĩa vụ của bên cho thuê nhà và bên thuê nhà, trên cơ sở đó xây dựng mối quan hệ tốt đẹp giữa hai bên. Các bên có sự giám sát lẫn nhau trong việc chấp hành các chính sách, chế độ, thể lệ nhà cửa của Nhà nước. Điều lệ cho thuê nhà ở thành phố, thị xã gồm có 5 phần chia làm 31 điều quy định tương đối đầy đủ về nguyên tắc chung cũng như hình thức, điều kiện có hiệu lực của hợp đồng thuê nhà, quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê, bên thuê, tiền thuê nhà, thẩm quyền giải quyết tranh chấp về hợp đồng thuê nhà.

Sau khi miền Nam hoàn toàn được giải phóng, Hội đồng chính phủ ban hành Quyết định số 111/CP ngày 14/04/1977 về việc ban hành chính sách quản lý cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nhà đất cho thuê ở các đô thị thuộc các tỉnh phía Nam. Nhà nước quốc hữu hóa toàn bộ nhà cho thuê, không phân biệt diện

tích cho thuê ít hay nhiều của tư sản mại bản, địa chủ, tư sản gian thương lớn, của những người phạm tội nặng về chính trị và kinh tế, các tổ chức phản động.

Qua hai đợt tiến hành chính sách cải tạo nhà ở miền Bắc và miền Nam, Nhà nước đã quản lý trên 7 triệu m² nhà để đưa vào quỹ nhà ở của nhà nước. Sau khi hoàn thành chính sách cải tạo nhà cho thuê, cả nước áp dụng thống nhất Điều lệ cho thuê nhà ở thành phố, thị xã ban hành theo Nghị định 115/CP ngày 27/09/1964 của Hội đồng chính phủ.

1.3.2. Giai đoạn từ năm 1990 đến năm 1995

Nhằm xóa bỏ những bất cập của hệ thống pháp luật và nhằm đảm bảo và khuyến khích tổ chức các nhân duy trì phát triển quỹ nhà ở, ngày 26/03/1991 Hội đồng Nhà nước đã ban hành Pháp lệnh nhà ở. Trong Pháp lệnh về nhà ở dành riêng chương IV, gồm 14 Điều quy định về hợp đồng thuê nhà ở. So với Điều lệ cho thuê nhà ở thành phố và thị xã thì chế định hợp đồng thuê nhà ở trong Pháp lệnh nhà ở đã có sự thay đổi rõ rệt. Quan hệ giữa bên cho thuê nhà và bên thuê nhà bình đẳng hơn, sự can thiệp của Nhà nước vào các lĩnh vực này chỉ mang tính định hướng. Các bên thuê nhà được quyền tự do thỏa thuận về thời hạn thuê, giá thuê nhà ở. Bên thuê nếu có khó khăn về nhà ở cũng chỉ được kéo dài so với thời hạn thuê không quá một năm.

Một điểm mới của chế định hợp đồng thuê nhà ở trong Pháp lệnh nhà ở là bên cho thuê không phải trích 25% đến 40% tiền thuê nhà hàng tháng để gửi vào ngân hàng làm tiền dự trữ cho việc sửa chữa nhà. Những người thuộc bên thuê nhà ở đều bình đẳng như nhau về quyền và nghĩa vụ. Bên cho thuê có quyền huỷ hợp đồng thuê nhà ở mà không cần có sự cho phép của cơ quan quản lý nhà đất khi bên thuê có một trong những hành vi cụ thể quy định tại Điều 30 của Pháp lệnh nhà ở.

1.3.3. Giai đoạn từ 1995 đến 2005

Chuyển đổi nền kinh tế từ tập trung bao cấp sang cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước là một bước đột phá trong chính sách phát triển kinh tế xã

hội. Sau gần mười năm đổi mới, nền kinh tế xã hội của Việt Nam đã đạt được những thành tựu quan trọng cả về kinh tế và xã hội. Các quyền cơ bản của con người cũng đã được Nhà nước tôn trọng, bảo hộ và được ghi nhận trong Bộ luật dân sự năm 1995. Sự ra đời của Bộ luật dân sự 1995 đánh dấu một bước trưởng thành trong quá trình lập pháp ở Việt Nam. Bên cạnh các quy định trong Bộ luật dân sự năm 1995, Chính phủ còn ban hành một số văn bản điều chỉnh quan hệ thuê nhà mà bên thuê nhà là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài làm việc tại Việt Nam như: Quy chế cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê nhà tại Việt Nam ban hành kèm theo Nghị định số 56-CP ngày 18/09/1995 của Chính phủ. Nghị định số 09/CP ngày 30/01/1997 về việc sửa đổi Điều 7 Quy chế cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê nhà ở tại Việt Nam.

1.3.4. Giai đoạn từ 2005 đến năm 1/07/2015

Sau 10 năm thi hành Bộ luật dân sự năm 1995 đã xuất hiện nhiều hạn chế, bất cập, ngày 14/06/2005 Quốc hội Việt Nam đã thông qua Bộ luật dân sự năm 2005. Pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở trong Bộ luật dân sự năm 2005 kế thừa có điều chỉnh các quy định từ Bộ luật dân sự năm 1995. Bộ luật dân sự 2005 bỏ quyền lưu cư được quy định tại Điều 499 của Bộ luật dân sự năm 1995. Nguyên tắc tự do thỏa thuận được đề cao, giá thuê nhà hoàn toàn do các bên tự thỏa thuận. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê nhà ở và bên thuê nhà ở quy định trong Bộ luật dân sự 2005 tương đối bình đẳng.

Ngày 29/11/2005 Quốc hội đã thông qua Luật nhà ở số 56/2005/QH11. Luật nhà ở sau khi có hiệu lực đã đạt được những thành tựu quan trọng, giải quyết cơ bản được nhu cầu về nhà ở của người dân. Pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở được quy định chi tiết tại mục 3 từ Điều 99 đến Điều 104 Luật nhà ở 2005. Nội dung quy định trong mục này đã có những thay đổi quan trọng so với Bộ luật dân sự năm 2005.

Đồng bộ với chính sách phát triển nhà ở của Đảng và Nhà nước, ngày 25/11/2014 Quốc hội đã ban hành Luật nhà ở số 65/2014/QH13. Luật nhà ở 2014 được ban hành gánh vác sứ mệnh bảo đảm quyền có chỗ ở của công dân theo quy định của Hiến pháp năm 2013 và coi đây là điều kiện cần thiết để phát triển con người một cách toàn diện, đồng thời là nhân tố quyết định để phát triển nguồn nhân lực phục vụ cho sự nghiệp phát triển đất nước.

Nhằm nâng cao vai trò quản lý của Nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản nói chung và pháp luật thuê nhà ở nói riêng, ngày 29/06/2006 Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XI, kỳ họp thứ 9 thông qua Luật kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11. Luật kinh doanh bất động sản 2006 được ban hành sẽ tạo cơ sở bảo đảm an toàn cho các giao dịch bất động sản. Mọi giao dịch bất động sản phải có sự giám sát của Nhà nước, đặc biệt trong khâu đăng ký pháp lý.

Tuy nhiên sau hơn 6 năm triển khai thực hiện trong điều kiện nền kinh tế đất nước có nhiều thay đổi, Luật Kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 đã bộc lộ những hạn chế: chưa quy định đủ các chế tài để tạo lập một thị trường bất động sản phát triển đồng bộ minh bạch. Những hạn chế, bất cập trên đòi hỏi cần có sự sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 nhằm bảo đảm cho thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

Kết luận chương 1

Nhà ở là loại công trình xuất hiện sớm trong lịch sử phát triển của xã hội loài người, nhờ vào nó con người có thể chống lại sự đe dọa của thú dữ, sự bất lợi của thiên nhiên và là cơ sở hình thành một gia đình. Dưới góc độ pháp lý, nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân. Thiếu nhà ở con người sẽ không thể tồn tại và phát triển một cách toàn diện. Tuy nhiên, không phải lúc nào con người cũng có thể xây dựng được nhà để ở, nhất là trong xã hội hiện đại mà việc di cư trở nên phổ biến. Để có được ngôi nhà an toàn để ở, con người phải thoả thuận thiết lập quan hệ

nhằm mục đích làm phát sinh hay chấm dứt quyền sử dụng nhà trong một thời gian nhất định. Quan hệ giữa các bên với nhau được gọi chung là quan hệ hợp đồng thuê nhà ở.

Hợp đồng thuê nhà ở là một giao dịch dân sự được hình thành từ sự thỏa thuận đi đến thống nhất ý chí giữa các bên nhằm làm phát sinh, thay đổi chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự. Việc giao kết hợp đồng thuê nhà ở giữa bên cho thuê nhà và bên thuê nhà phải tuân thủ các nguyên tắc tự nguyện, bình đẳng, thiện chí, trung thực, không được trái pháp luật và đạo đức xã hội. Nội dung thỏa thuận nhằm hướng tới việc bên cho thuê nhà chuyên giao quyền sử dụng nhà cho bên thuê và yêu cầu bên thuê trả lại cho bên cho thuê một lợi ích vật chất nhất định gọi là tiền thuê nhà. Bên thuê nhà được quyền sử dụng nhà vào mục đích để ở trong một thời gian nhất định do các bên thỏa thuận. Nhà ở có vai trò quan trọng đối với đời sống con người do vậy, hợp đồng thuê nhà ở ngoài yếu tố tự do thỏa thuận của các bên, quan hệ thuê nhà ở còn mang tính chất chính trị xã hội. Tính chất chính trị xã hội biểu hiện ở chỗ, Nhà nước ban hành hệ thống pháp luật về hợp đồng nhằm mục đích điều chỉnh các quan hệ phát sinh trên cơ sở tự nguyện, bình đẳng thỏa thuận giữa các bên trong giao dịch thuê nhà ở. Như đã phân tích, quan hệ thuê nhà là quan hệ tương đối đặc biệt, không chỉ mang tính chất riêng tư giữa bên cho thuê nhà ở và bên thuê nhà ở mà nó còn có sự áp đặt của Nhà nước. Do vậy, pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở không chỉ bảo vệ sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên mà còn mang một sứ mệnh điều tiết chính sách về nhà ở của Nhà nước. Hiện trạng pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở của Việt Nam hiện nay đang được quy định trong nhiều văn bản pháp luật khác nhau như Bộ luật Dân sự, Luật kinh doanh bất động sản, Luật nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành. Các văn bản này tạo thành một hệ thống các quy phạm pháp luật đồng bộ làm bệ đỡ phát triển thị trường bất động sản nói chung và đảm bảo tính ổn định cho các giao dịch thuê nhà ở nói riêng tại Việt Nam.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG

THUÊ NHÀ Ở THEO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014

2.1. Nội dung cơ bản của pháp luật điều chỉnh hợp đồng thuê nhà ở

2.1.1. Các nguyên tắc ký kết và thực hiện hợp đồng thuê nhà ở

Hợp đồng thuê nhà ở theo Luật Kinh doanh bất động sản 2014 về cơ bản kế thừa các nguyên tắc của bộ luật dân sự. Cụ thể:

Nguyên tắc bình đẳng: Các bên bình đẳng về quyền và lợi ích khi giao kết hợp đồng. Nguyên tắc này nhằm bảo đảm trong giao kết hợp đồng thuê nhà ở giữa các bên không ai bị cưỡng ép hoặc bị những cản trở trái với ý muốn của mình. Đây chính là bản chất của quan hệ pháp luật dân sự mà hợp đồng thuê nhà là một loại của quan hệ pháp luật đó. Quy luật giá trị đòi hỏi các bên chủ thể khi tham gia các quan hệ trao đổi phải bình đẳng với nhau, không ai được viện lý do khác biệt về hoàn cảnh kinh tế, thành phần xã hội, dân tộc, giới tính hay tôn giáo... để tạo ra sự bất bình đẳng trong quan hệ. Hơn nữa, ý chí tự nguyện của các bên chủ thể tham gia hợp đồng thuê nhà chỉ được bảo đảm khi các bên bình đẳng với nhau trên mọi phương diện. Chính vì vậy, pháp luật không thừa nhận những hợp đồng được giao kết thiếu sự bình đẳng và ý chí tự nguyện của một trong các bên chủ thể. Tuy nhiên, trên thực tế thì việc đánh giá một hợp đồng có được giao kết bảo đảm bình đẳng giữa các bên hay chưa, trong một số trường hợp lại là một công việc hoàn toàn không đơn giản và khá phức tạp bởi nhiều nguyên nhân chủ quan và khách quan khác nhau.

Nguyên tắc tự do thỏa thuận: Luật kinh doanh bất động sản 2014 quy định cho các chủ thể được tự do giao kết hợp đồng nhằm tạo điều kiện cho các chủ thể có thể thỏa mãn nhu cầu vật chất cũng như tinh thần. Dựa trên nguyên tắc này, mọi cá nhân, tổ chức khi thỏa mãn các điều kiện theo quy định đều có quyền tham gia giao kết hợp đồng thuê nhà ở. Các bên được tự do thỏa thuận đi đến thống nhất giữa ý chí chủ quan bên trong và sự bày tỏ ý chí ra bên ngoài của

các chủ thể một cách tự nguyện là một nguyên tắc quan trọng trong pháp luật dân sự. Sự thống nhất ý chí của chủ thể giao kết hợp đồng với sự bày tỏ ý chí đó trong nội dung hợp đồng mà chủ thể này đã giao kết chính là cơ sở quan trọng để xác định một hợp đồng đã đảm bảo nguyên tắc tự nguyện hay chưa. Nói cách khác, việc giao kết hợp đồng chỉ được coi là tự nguyện khi hình thức của hợp đồng phản ánh một cách khách quan, trung thực mong muốn, nguyện vọng của các bên chủ thể tham gia hợp đồng. Theo quy định của pháp luật thì tất cả những hợp đồng được giao kết do bị nhầm lẫn, lừa dối hay bị đe dọa đều không đáp ứng được tự do thỏa thuận khi giao kết và do đó bị vô hiệu.

Tuy nhiên, hợp đồng chỉ có hiệu lực pháp luật được pháp luật công nhận và bảo vệ khi ý chí của các bên giao kết hợp đồng phù hợp với ý chí của nhà nước. Nói cách khác, sự tự do ý chí giao kết hợp đồng của các chủ thể phải nằm trong khuôn khổ, giới hạn nhất định – giới hạn lợi ích của các cá nhân khác, lợi ích chung của xã hội và trật tự công cộng. Nếu để các bên tự do vô hạn, thì hợp đồng thuê nhà ở sẽ trở thành phương tiện để kẻ giàu bóc lột người nghèo và sẽ là nguy cơ xâm hại đến lợi ích chung của xã hội. Vì vậy, để bảo vệ quan hệ thuê nhà ở, Nhà nước mở rộng sự can thiệp của mình vào các quan hệ tư. Sự can thiệp của Nhà nước không cho phép bất cứ cá nhân, tổ chức nào được lợi dụng ý chí tự do để biến những hợp đồng dân sự thành phương tiện bóc lột. Bên cạnh việc bảo đảm lợi ích của mình, các chủ thể phải chú ý tới quyền, lợi ích của người khác, của toàn xã hội.

Nguyên tắc trung thực, công khai, minh bạch: Hiện trạng thị trường bất động sản của Việt Nam phát triển còn tự phát, thiếu lành mạnh, giao dịch "ngâm" vẫn chiếm tỷ lệ lớn. Tình trạng đầu cơ nhà đất, kích cầu ảo để nâng giá bất động sản làm cho thị trường "nóng, lạnh" thất thường, nhiều "con sốt" giá nhà đất xảy ra trong một số năm gần đây. Thông tin về bất động sản không đầy đủ, thiếu minh bạch; quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch không được bảo đảm... Do vậy, nguyên tắc đảm bảo trung thực, công khai, minh bạch trong hoạt động

kinh doanh bất động sản chính là nhằm mục đích bình ổn giá, chống đầu cơ đẩy giá nhà cho thuê lên cao làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên thuê nhà ở.

2.1.2. Chủ thể hợp đồng thuê nhà ở

Luật kinh doanh bất động sản 2006 không có quy định để phân biệt rõ đối tượng không thuộc diện kinh doanh bất động sản, dẫn đến tình trạng nhiều tổ chức, doanh nghiệp, hợp tác xã đầu tư xây dựng, mua bất động sản nhưng chỉ để sử dụng và trong quá trình sử dụng có nhu cầu bán, cho thuê do dư thừa hoặc không còn nhu cầu sử dụng, nhất là đối với các hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu bán, cho thuê nhà ở, bất động sản của mình do nhu cầu cuộc sống vẫn phải đăng ký kinh doanh, phải thành lập pháp nhân, phải có vốn pháp định theo quy định thì mới được bán, cho thuê nhà ở, bất động sản là không phù hợp thực tế, không có tính khả thi.

Khắc phục vướng mắc nêu trên, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 tại Điều 10 đã phân loại và làm rõ những trường hợp tổ chức, cá nhân phải đăng ký kinh doanh bất động sản và những trường hợp không phải đăng ký nhưng phải thực hiện kê nộp thuế theo quy định, cụ thể như sau:

- Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ trường hợp quy định không phải thành lập doanh nghiệp.
- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật, bao gồm các trường hợp sau:

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản mà không phải do đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh và trường hợp hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh nhưng dự án có tổng mức đầu tư dưới 20 tỷ đồng.

Tổ chức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình xây dựng do phá sản, giải thể, chia tách.

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình xây dựng để xử lý tài sản theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi xử lý tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua mà không phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Các cơ quan, tổ chức khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý tài sản công.

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản thuộc sở hữu của mình.

- Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, tại Điều 11 còn cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới 6 hình thức:

Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;

Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;

Đối với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất;

Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;

Đối với đất thuê, đất nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất.

- Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới dưới 5 hình thức:

Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;

Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;

Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;

Đối với đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất”.

- Bên cạnh đó, để phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt, kinh doanh của người Việt Nam ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài khi tham gia vào thị trường bất động sản tại Việt Nam, Điều 14 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 còn cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua, thuê, thuê mua nhà công trình xây dựng của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong các trường hợp sau:

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được thuê các loại bất động sản để sử dụng; được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng để sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo đúng công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng đó.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua

bất động sản để kinh doanh trong các lĩnh vực theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

Tóm lại, chủ thể trong hợp đồng thuê nhà theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản 2014 đã có sự phân biệt rất rõ và cụ thể trong quan hệ thuê nhà ở dân sự và thuê nhà ở là hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, chủ thể của hợp đồng thuê nhà ở theo pháp luật kinh doanh bất động sản quy định cụ thể về các điều kiện. Đồng thời, Luật kinh doanh bất động sản 2014 cũng mở rộng chủ thể có quyền thuê nhà đối với người Việt Nam định cư tại nước ngoài.

2.1.3. Đối tượng hợp đồng thuê nhà ở

Đối tượng của hợp đồng thuê nhà ở là nhà được sử dụng vào mục đích để ở. Tuy nhiên, nhà cho thuê phải đáp ứng điều kiện khi tham gia thị trường giao dịch bất động sản. Theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản, nhà ở cho thuê muốn tham gia thị trường phải đáp ứng các điều kiện sau:

“a) Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

“b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất;

“c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án” [27, tr. 83].

Trong Luật kinh doanh bất động sản 2014, đối tượng của hợp đồng thuê nhà ở đã được mở rộng bao gồm cả bất động sản hình thành trong tương lai. Nội dung này được quy định tại Điều 54, Điều 55 và Điều 56 Luật kinh doanh bất động sản 2014.

“1. Chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

2. Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của Chương này, các quy định

tương ứng trong Chương II và các quy định khác có liên quan của Luật này” [27, tr. 83].

Mặc dù Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 đã có sự mở rộng, cho phép mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, các quy định về hợp đồng thuê nhà ở hình thành trong tương lai còn quy định khá sơ sài và dường như khó có thể thực hiện được trên thực tế.

2.1.4. Hình thức và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng thuê nhà ở

Hình thức hợp đồng thuê nhà ở là cách thức biểu hiện nội dung của hợp đồng. Nói cách khác hình thức của hợp đồng chứa đựng bên trong đó các điều khoản mà các bên thỏa thuận.

Hợp đồng thuê nhà ở thông thường thực hiện trong một thời gian dài vì vậy Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận. Đây là một quy định tương đối mới so với các quy định trong Bộ luật dân sự năm 2005 và so với Luật kinh doanh bất động sản 2006. Các quy định về công chứng chứng thực và thông qua sàn giao dịch bất động sản xét thấy không còn phù hợp và là rào cản sự phát triển của thị trường bất động sản. Do vậy, đối với hợp đồng thuê nhà ở chỉ cần lập thành văn bản đã đáp ứng điều kiện về mặt hình thức theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 là đủ. Việc có công chứng, chứng thực hợp đồng thuê nhà do các bên thỏa thuận, lựa chọn.

Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng được các bên công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng.

2.1.5. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng thuê nhà ở

2.1.5.1 Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê nhà ở

a) Quyền của bên cho thuê nhà ở

Theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, bên cho thuê nhà ở có những quyền sau:

Thứ nhất: Yêu cầu bên thuê nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Nhà là đối tượng của hợp đồng thuê nhà ở. Do vậy, theo thỏa thuận bên cho thuê nhà phải bàn giao quyền sử dụng nhà ở cho bên thuê. Tuy nhiên nếu bên thuê không nhận nhà ở sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi và trách nhiệm của bên cho thuê. Chính vì vậy việc quy định này nhằm tránh trường hợp bên thuê vì một lý do nào đó chưa muốn nhận nhà sẽ làm thiệt hại về kinh tế cho bên cho thuê nhà.

Đây là quy định mới được bổ sung trong Luật kinh doanh bất động sản 2014 so với Luật kinh doanh bất động sản 2006. Quy định này nhằm khắc phục tình trạng trên thực tế nhiều trường hợp, bên thuê sau khi ký hợp đồng thuê không đến sử dụng nhà, công trình xây dựng dẫn đến tình trạng nhà, công trình xây dựng bị bỏ hoang, không được đưa vào sử dụng.

Thứ hai: Yêu cầu bên thuê thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

Quyền nhận đủ tiền nhà là quyền cơ bản của bên cho thuê nhà. Mục đích của người xây dựng nhà cho thuê là nhận khoản tiền cho thuê nhà làm sao trong khoảng thời gian tương ứng với thời gian sử dụng, họ sẽ thu được về tất cả các chi phí xây dựng, tiền thuế, hoặc tiền mua đất, tiền bảo quản, các loại phí... và có thể có lãi. Vì vậy khi bên cho thuê nhà thực hiện việc giao nhà cho bên thuê sử dụng thì họ có quyền nhận được khoản tiền cho thuê nhà.

Phương thức trả tiền thuê nhà do bên thuê và bên cho thuê thỏa thuận. Thông thường hiện nay người thuê nhà trả tiền thuê nhà hàng tháng. Vì vậy để đảm bảo cho người cho thuê nhà nhận đủ tiền thuê nhà khi đến kỳ hạn nên Luật kinh doanh bất động sản 2014 quy định “*Thanh toán tiền thuê nhà, công trình xây dựng chậm 03 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong*

hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên cho thuê” [27, tr. 83] thì bên cho thuê nhà có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở.

Thứ ba: Yêu cầu bên thuê bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng;

Hợp đồng thuê nhà là dạng hợp đồng song vụ, quyền của bên này là nghĩa vụ của bên kia. Tương ứng với nghĩa vụ của bên thuê nhà thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê bảo quản sử dụng nhà đúng theo thỏa thuận. Việc quy định này nhằm nâng cao trách nhiệm của bên thuê nhà trong việc quản lý sử dụng nhà, tránh làm hư hại tài sản của bên cho thuê.

Thứ tư: Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên thuê gây ra.

Trong quá trình quản lý sử dụng nếu bên thuê nhà gây thiệt hại đối với nhà ở cho thuê thì phải bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh do lỗi của bên thuê nhà ở. Với quy định này, trách nhiệm của bên thuê nhà trong quản lý sử dụng nhà sẽ được nâng cao. Ngoài việc khai thác công dụng của nhà để ở, bên thuê nhà còn phải có trách nhiệm giữ gìn nhà thuê. Những hư hại nhỏ trong quá trình sử dụng, bên thuê nhà có trách nhiệm sửa chữa kịp thời tránh làm hư hại lớn đối với nhà cho thuê.

Thứ năm: Cải tạo, nâng cấp nhà, công trình xây dựng cho thuê khi được bên thuê đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho bên thuê.

Người cho thuê nhà ở là chủ sở hữu nên họ có quyền cải tạo nâng cấp nhà cho thuê nhưng chỉ được thực hiện việc cải tạo khi được người thuê đồng ý và không được gây phiền hà cho người thuê sử dụng chỗ ở. Cải tạo nâng cấp nhà khác với việc sửa chữa nhà ở đang cho thuê. Sửa chữa nhà cho thuê là nghĩa vụ của bên cho thuê, nó chỉ xảy ra khi nhà cho thuê có sự hư hỏng, hay phải sửa chữa theo định kỳ nếu không sẽ dẫn đến sự xuống cấp của nhà cho thuê. Còn cải tạo nâng cấp xuất phát từ sự hoàn thiện hình thức, nâng cao chất lượng hoặc cải thiện năng lực sinh lợi của tài sản chứ không phải từ nhu cầu bảo quản tài sản. Nói cách khác việc cải tạo nâng cấp tài sản gắn liền với lợi ích của người cho thuê chứ

không phải người thuê. Việc cải tạo nâng cấp nhà cho thuê có thể xảy ra bất cứ lúc nào mà bên cho thuê thấy và mục đích nào đó cần phải cải tạo nâng cấp. Cải tạo nâng cấp nhà là quyền của bên cho thuê nhà. Song quan hệ thuê nhà khác với quan hệ thuê tài sản thông thường khác, khi hợp đồng thuê nhà đang còn hiệu lực, thì quyền sở hữu của bên cho thuê nhà có phần hạn chế. Vì vậy, dù cải tạo nâng cấp thuộc quyền của bên cho thuê nhà, nhưng bên cho thuê nhà không phải muốn thực hiện quyền này như thế nào cũng được. Bên cho thuê nhà muốn cải tạo nâng cấp nhà cho thuê phải được sự đồng ý của bên thuê vì việc cải tạo nâng cấp ít nhiều cũng ảnh hưởng đến việc sinh hoạt bình thường của bên thuê nhà. Mặt khác, dù người thuê nhà đồng ý để cho người cho thuê cải tạo, nâng cấp nhưng việc cải tạo nâng cấp nhà cũng không được gây phiền hà cho người thuê sử dụng chỗ ở.

Thứ sáu: Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

Bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng khi bên thuê có một trong các hành vi sau đây:

Thanh toán tiền thuê nhà, công trình xây dựng chậm 03 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên cho thuê. Chính điều này đã ảnh hưởng đến lợi ích của người cho thuê nhà. Và để đảm bảo quyền lợi cho người cho thuê nhà ở thì trong trường hợp này họ có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Sử dụng nhà, công trình xây dựng không đúng mục đích thuê. Để xác định mục đích thuê nhà phải căn cứ vào hợp đồng thuê nhà. Ví dụ hợp đồng thuê nhà quy định chỉ được dùng nhà vào việc ở, không được dùng vào mục đích khác, mà bên thuê nhà lại sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh, hay sử dụng vào việc làm kho chứa hàng hóa...thì được coi rằng bên thuê nhà sử dụng nhà không đúng mục đích thuê. Tuy nhiên, trong trường hợp bên cho thuê nếu dựa vào điều kiện này để đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, cần phải xem xét một cách thận trọng, đầy đủ và khách quan. Nếu bên thuê nhà ở, họ vẫn sử dụng diện

tích thuê vào mục đích ở là chính, thì việc bên thuê nhà sử dụng một diện tích nhỏ trong diện tích thuê để dùng vào mục đích kinh doanh, như mở quầy nhỏ để bán hàng tạp hóa, hay mở một quầy nhỏ vào việc làm dịch vụ sửa chữa các đồ dân dụng...mà việc sử dụng này không ảnh hưởng gì đến cấu trúc nhà, không ảnh hưởng đến độ bền của nhà hay giá trị sử dụng nhà...thì không thể coi bên thuê nhà là sử dụng nhà không đúng mục đích thuê.

Trong trường hợp bên thuê nhà không sử dụng nhà đúng mục đích thuê mà gây thiệt hại cho bên cho thuê, bên cho thuê còn có quyền yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại. Trong trường hợp này bên cho thuê nhà phải chứng minh có thiệt hại thực tế xảy ra và thiệt hại này là do nguyên nhân bên thuê nhà sử dụng nhà không đúng mục đích thuê gây ra.

Cố ý gây hư hỏng nghiêm trọng nhà, công trình xây dựng thuê. Việc cố ý làm nhà hư hỏng nghiêm trọng bao gồm cả việc làm hư hỏng cả các thiết bị trong nhà như thiết bị điện, nước... mà khi làm hỏng các thiết bị này sẽ làm giảm giá trị sử dụng nhà. Trong trường hợp này bên cho thuê nhà không những có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà mà còn có quyền đòi bồi thường thiệt hại do bên thuê nhà gây ra.

Sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, đổi hoặc cho thuê lại nhà, công trình xây dựng đang thuê mà không có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc không được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản. Bên cho thuê nhà có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà trong trường hợp bên thuê nhà tự động sửa chữa mà việc sửa chữa này có thể làm thay đổi cấu trúc nhà. Còn sửa chữa nhỏ như lát một vài viên gạch ở nền nhà, đảo lại một vài viên ngói để chống dột... hay những hư hỏng do chính bên thuê nhà gây ra thì đó là nghĩa vụ của bên thuê nhà.

Trước khi đơn phương chấm dứt hợp đồng bên cho thuê nhà phải báo cho bên thuê nhà biết việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước một tháng, nếu không có thỏa thuận nào khác. Nếu bên cho thuê nhà không thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mà gây thiệt hại cho bên thuê nhà thì bên cho thuê

nhà phải bồi thường. Nếu bên thuê nhà đã trả tiền nhà trước thì có quyền yêu cầu bên cho thuê thanh toán lại tương ứng với thời gian bên thuê nhà chưa sử dụng.

Như vậy với cách quy định này sẽ giúp giảm bớt các tranh chấp về hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng đất do cách hiểu và áp dụng không thống nhất của các bên. Việc quy định rõ các trường hợp đơn phương chấm dứt cũng giúp các cơ quan nhà nước thuận tiện trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến vấn đề này.

Thứ bảy: Yêu cầu bên thuê giao lại nhà, công trình xây dựng khi hết thời hạn thuê; trường hợp hợp đồng không quy định thời hạn thuê thì chỉ được lấy lại nhà, công trình xây dựng sau khi đã thông báo cho bên thuê trước 06 tháng.

Bất kỳ người nào cho thuê tài sản cũng có quyền lấy lại tài sản của mình khi hết thời hạn thuê. Đây là quyền cơ bản của bên cho thuê nhà, nó thể hiện đúng bản chất và mục đích của hợp đồng thuê nhà.

Quyền đòi lại nhà cho thuê một khi được thừa nhận có đối tượng là toàn bộ nhà cho thuê theo hợp đồng đã hết hạn. Vậy có nghĩa rằng, người cho thuê cũng có thể chỉ đòi lại một phần nhà. Tuy nhiên nếu thấy phần còn lại không đủ để ở, người thuê có quyền yêu cầu người cho thuê phải lấy lại toàn bộ nhà. Không có điều luật nào ghi nhận giải pháp này nhưng nó có cơ sở trong logic của sự việc. Thực vậy, hợp đồng thuê theo giả thiết đã hết hạn, việc người thuê tiếp sử dụng phần nhà mà người cho thuê không muốn lấy lại chỉ có thể hoặc do hệ quả của việc kéo dài hợp đồng thuê theo một thỏa thuận mặc nhiên hoặc của việc thuê kế tiếp. Kéo dài hay thuê kế tiếp đều là các giao dịch có tính chất kết ước, nghĩa là các giao dịch xác lập trên cơ sở có sự ưng thuận giữa các bên liên quan, người thuê không thể xác lập giao dịch ấy nếu không muốn.

Nếu hợp đồng thuê có thời hạn xác định thì luật lại không đòi hỏi thông báo trước của người cho thuê về việc đòi lại nhà. Tập quán về giao dịch về phần mình luôn thừa nhận rằng người cho thuê phải dành cho người thuê một thời gian hợp lý để thu xếp việc dời đi nơi khác.

Trong trường hợp có nhiều người thuộc bên thuê có tên trong hợp đồng thuê thì thông báo đòi lại nhà phải được gửi đến từng người thuê. Và nếu hợp đồng thuê có thời hạn không xác định thì hợp đồng chấm dứt với mỗi người sau 06 tháng kể từ ngày nhận được thông báo về việc đòi nhà.

.....

b) Nghĩa vụ của bên cho thuê nhà ở

Theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, bên cho thuê nhà ở có những quyền sau:

Thứ nhất: Giao nhà, công trình xây dựng cho bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng và hướng dẫn bên thuê sử dụng nhà, công trình xây dựng theo đúng công năng, thiết kế.

Nghĩa vụ trên có mối quan hệ gắn bó với nhau, trong đó nghĩa vụ giao nhà cho bên thuê có tầm quan trọng nhất. Bên cho thuê có thực hiện nghĩa vụ này, mục đích của hợp đồng thuê nhà ở mới đạt được, bên thuê mới có nhà để ở. Bên cho thuê phải giao nhà cho bên thuê theo đúng hợp đồng, có nghĩa phải giao nhà đúng tình trạng mà hai bên đã thỏa thuận và phải giao đúng thời hạn đã quy định trong hợp đồng.

Thứ hai: Bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê.

Nghĩa vụ bảo đảm cho người thuê sử dụng ổn định nhà trong thời hạn thuê, đây là nghĩa vụ được quy định từ Bộ luật dân sự năm 1995 cho đến Bộ luật dân sự năm 2005 và được Luật kinh doanh bất động sản kế thừa. Nghĩa vụ bảo đảm cho người thuê sử dụng nhà ổn định trong thời gian thuê là nghĩa vụ quan trọng của người cho thuê đối với người thuê. Trong trường hợp có sự thay đổi chủ sở hữu đối với nhà đang cho thuê mà vẫn còn thời hạn thuê, thì bên thuê có quyền tiếp tục thuê nhà với những điều kiện như đã thỏa thuận với bên thuê trước đó; chủ sở hữu mới có quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê đối với bên thuê. Bên cho thuê nhà ở phải đảm bảo trong thời hạn thuê nhà không có người

thứ ba tranh chấp. Nếu có người thứ ba tranh chấp làm hạn chế quyền sử dụng của người thuê, thì người thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở theo Điều 30 Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

Thứ ba: Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường.

Nghĩa vụ bảo dưỡng, sửa chữa theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận nhằm đảm bảo sự an toàn về tài sản, sức khỏe và tính mạng cho người thuê. Để thực hiện nghĩa vụ này, khi bên cho thuê muốn sửa chữa định kỳ hay sửa chữa lớn, bên cho thuê phải thông báo cho bên thuê biết trước một tháng về thời điểm bắt đầu và thời gian sửa chữa. Nếu sửa chữa định kỳ, bên thuê phải lo chỗ ở tạm thời, còn nếu sửa chữa lớn đột xuất bên cho thuê phải lo chỗ ở tạm thời cho bên thuê nhà trong thời gian sửa chữa.

Khi nhà bị hư hỏng, bên cho thuê không sửa chữa nếu gây thiệt hại cho bên thuê thì bên cho thuê phải bồi thường thiệt hại cho bên thuê. Ngoài việc bồi thường bên cho thuê có thể bị bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở và yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại.

Thứ tư: Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp được bên thuê đồng ý chấm dứt hợp đồng. Trong quan hệ thuê nhà, người cho thuê nhà nhằm tìm kiếm lợi ích vật chất còn người thuê nhà mong muốn có một chỗ ở an toàn nhằm tái tạo sức lao động. Xuất phát từ mục đích và địa vị hoàn toàn không giống nhau nên trong quan hệ thuê nhà ở cũng có sự điều chỉnh của pháp luật cũng có sự phân biệt đối xử. Sự phân biệt đối xử nhằm mục đích bảo vệ cho người yếu thế hơn trong quan hệ. Người cho thuê nhà nếu không cho thuê được nhà ở thì họ chỉ bị thiệt hại về kinh tế. Trong khi đó nếu người thuê nhà ở nếu không có nhà ở thì họ có thể bị ảnh hưởng đến sức khỏe, tính mạng. Đây chính chính là căn nguyên

dẫn đến sự khác nhau trong các căn cứ đơn phương chấm dứt hợp đồng chủ yếu nhằm đảm bảo vệ người đi thuê.

Thứ năm: Nghĩa vụ bảo vệ quyền của bên thuê nhà. Không những bên cho thuê nhà ở không được đơn phương chấm dứt hợp đồng, mà nếu có hành vi gây thiệt hại cho bên thuê nhà ở thì phải bồi thường các thiệt hại phát sinh. Quy định này nhằm bảo vệ quyền có chỗ ở hợp pháp – một trong các quyền cơ bản được Hiến định của người dân.

Thứ sáu: Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Bên cho thuê nhà ở thực hiện hành vi cho thuê nhà nhằm mục đích kinh doanh tìm kiếm lợi nhuận. Theo quy định của pháp luật thì khi một cá nhân hay tổ chức có hành vi kinh doanh thì chủ thể kinh doanh phải có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước trừ trường hợp thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư. Kinh doanh bất động sản không thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư do đó, bên cho thuê nhà khi thực hiện hành vi cho thuê nhà ở phải thực hiện các loại thuế như: thuế môn bài, thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập...

....

Như vậy, so với Luật kinh doanh bất động sản 2006, Luật kinh doanh bất động sản 2014 đã bổ sung thêm các nghĩa vụ là:

Bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê.

Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường.

Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp được bên thuê đồng ý chấm dứt hợp đồng.

2.1.5.2 Quyền và nghĩa vụ của bên thuê nhà ở

a) Quyền của bên thuê nhà ở

Theo Điều 28 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì bên thuê nhà ở có những quyền sau:

Thứ nhất: Yêu cầu bên cho thuê giao nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Đây là quyền cơ bản của bên thuê nhà ở. Vì một trong những mục đích của hợp đồng thuê nhà ở là nhằm thỏa mãn nhu cầu về chỗ ở của bên thuê, quyền được nhận nhà thuê theo đúng thỏa thuận là nhằm mục đích này. Quyền này của bên thuê tương ứng với nghĩa vụ giao nhà của bên cho thuê. Do đó, nếu bên cho thuê không giao nhà theo đúng thỏa thuận về thời gian thì bên cho thuê đã vi phạm hợp đồng thuê nhà và đương nhiên phải chịu trách nhiệm theo thỏa thuận đối với bên thuê nhà ở. Trách nhiệm ở đây có thể là phải bồi thường thiệt hại do việc chậm trễ giao nhà gây ra cho bên thuê hoặc Bên thuê cũng có quyền từ chối không nhận nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu các bên có thỏa thuận.

Thứ hai: Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng.

Nhà thuê là đối tượng của hợp đồng thuê nhà ở, do vậy bên cho thuê phải có trách nhiệm cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về ngôi nhà, căn hộ hoặc công trình xây dựng trên đất. Các thông tin này nhằm giúp bên thuê xác định được chất lượng, công năng cả những khuyết điểm của nhà cho thuê. Khi bên cho thuê nhà ở đã cung cấp đầy đủ thông tin về ngôi nhà mà bên thuê nhà ở chấp thuận thì các hạn chế do khuyết điểm của nhà cho thuê gây ra không được yêu cầu bên cho thuê phải khắc phục hoặc phải bồi thường. Nếu bên cho thuê không cung cấp đầy đủ thông tin về nhà ở cho thuê thì khi phát hiện các khuyết điểm về nhà cho thuê thì bên cho thuê phải có trách nhiệm khắc phục các khuyết điểm đó. Các khuyết điểm ở đây được hiểu là nhà cho thuê vẫn bảo đảm chất lượng,

an toàn, vệ sinh môi trường và các dịch vụ cần thiết khác để vận hành, sử dụng bình thường theo công năng, thiết kế quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Các thông tin mà bên cho thuê nhà cung cấp cho bên thuê thường là diện tích nhà thuê, hệ thống điện, hệ thống nước, công trình chính, công trình phụ và các công trình phụ trợ khác.

Thứ ba: Được đổi nhà, công trình xây dựng đang thuê với người thuê khác nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.

Xuất phát từ thực tế, nhiều người sau khi thuê nhà, họ lại có những thay đổi về công tác về cuộc sống...trong khi đó hợp đồng thuê nhà vẫn còn thời hạn. Pháp luật cho phép các bên thuê nhà có thể đổi nhà đang thuê cho nhau, nhưng phải được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản, vì nhà ở thuộc tài sản của bên cho thuê, cho nên họ có quyền đối với tài sản đó. Ngoài mục đích nhận được một khoản tiền từ việc thuê nhà, bên cho thuê nhà cũng có quyền cho hoặc không cho bất cứ người nào thuê nhà đó. Đối với việc đổi nhà đang thuê của bên thuê nhà cũng vậy, bên thuê không thể tùy tiện sử dụng nhà ở vào bất cứ việc đổi nhà trong thời gian thuê với lý do họ đã trả tiền trước cho cả thời gian thuê. Bởi điều này ảnh hưởng rất lớn đến nhà ở của bên cho thuê. Vì vậy, khi muốn đổi nhà đang thuê với bên thuê khác thì bên thuê nhà phải được sự đồng ý của bên cho thuê. Bên cho thuê nhà có quyền xem xét khả năng trả tiền thuê nhà và ý thức bảo quản tài sản của bên thuê nhà mới mà đồng ý hoặc không đồng ý cho bên đang thuê đổi nhà.

Thứ tư: Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng nếu có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản. Quyền này của bên thuê được thực hiện khi có hai điều kiện: (i) Thời hạn thuê nhà vẫn còn và (ii) Được bên thuê đồng ý bằng văn bản hoặc các bên có sự thỏa thuận.

Khi có hai điều kiện trên, bên thuê nhà cho thuê lại nhà ở đang thuê, đây là hợp đồng thuê nhà khác phù hợp với hợp đồng thuê nhà ban đầu. Giá cả do hai

bên thỏa thuận, có thể cao hơn hoặc thấp hơn hay bằng giá thuê trong hợp đồng ban đầu. Thời hạn hợp đồng thuê phải bằng hoặc ngắn hơn trong thời hạn của hợp đồng mà bên cho thuê lại đã giao kết với bên cho thuê ban đầu, trừ trường hợp bên cho thuê ban đầu đồng ý cho ký với thời hạn dài hơn.

Bên cho thuê lại cũng có những quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê nhà ở. Riêng nghĩa vụ sửa chữa nhà đang cho thuê thì do chủ sở hữu nhà cho thuê ban đầu chịu trách nhiệm. Bên thuê lại cũng có các quyền và nghĩa vụ của bên thuê nhà.

Như vậy, khi bên thuê nhà cho thuê lại nhà, thì lúc đó sẽ tồn tại hai hợp đồng thuê nhà: Hợp đồng thuê nhà giữa chủ sở hữu nhà tức bên cho thuê nhà ban đầu với bên cho thuê lại nhà và hợp đồng giữa bên cho thuê lại nhà với bên thuê nhà tiếp theo. Hai hợp đồng này tồn tại độc lập. Tuy nhiên hiệu lực của hợp đồng thứ hai phụ thuộc vào hiệu lực của hợp đồng ban đầu.

Thứ năm: Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu.

Thay đổi chủ sở hữu nhà đang cho thuê có thể xảy ra trong những trường hợp chủ sở hữu nhà đang cho thuê tặng cho, đổi hoặc bán cho người nào đó, hay chủ sở hữu nhà đang cho thuê chết, nhà đó được chuyển cho người thừa kế.... Nếu hợp đồng thuê nhà với chủ sở hữu cũ vẫn còn thời hạn, thì bên thuê nhà tiếp tục được thuê nhà với chủ sở hữu mới theo những điều kiện bên thuê nhà đã thỏa thuận với chủ sở hữu cũ. Chủ sở hữu mới có các quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê nhà đã quy định trong hợp đồng và Luật kinh doanh bất động sản 2014.

Pháp luật quy định như trên là xuất phát từ nguyên tắc hợp đồng thuê nhà nói riêng và thuê tài sản nói chung, bên thuê chỉ phải trả lại tài sản khi hết hạn hợp đồng, bên cho thuê muốn lấy lại nhà trước khi hết hạn hợp đồng phải được sự đồng ý của bên thuê. Nguyên tắc này không phụ thuộc vào việc thay đổi chủ sở hữu tài sản cho thuê. Chính vì vậy trong hợp đồng mua bán nhà ở, nếu nhà đem bán là nhà đang cho thuê, bên bán nhà phải thông báo cho bên mua nhà biết, để

bên mua nhà thực hiện các quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê nhà, nếu họ đồng ý mua nhà đó.

Thứ sáu: Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa nhà, công trình xây dựng trong trường hợp nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra.

Ngôi nhà là tài sản tiêu hao trong quá trình sử dụng. Do vậy, khi thuê nhà bên cho thuê và bên thuê phải thỏa thuận với nhau về cơ sở vật chất của nhà thuê cũng như các điều kiện sinh hoạt khác. Nếu trong quá trình thuê nhà mà nhà cho thuê bị hư hỏng nặng không phải do lỗi của bên thuê nhà thì bên thuê nhà có quyền yêu cầu bên cho thuê nhà phải sửa chữa lại nhà để đảm bảo các điều kiện về nhà ở cho thuê theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản 2014.

Thứ bảy: Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra.

Đây là một quy định mới nó xuất phát từ việc xác định và trách nhiệm về tài sản của bên cho thuê nhà. Nhà cho thuê là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên cho thuê. Khi bên cho thuê nhà sử dụng tài sản thuộc sở hữu của mình để cho thuê nhằm mục đích sinh lời thì trách nhiệm đảm bảo an toàn cho bên thuê thuộc bên cho thuê. Trong thực tế có trường hợp nhà cho thuê bị sập mà nguyên nhân là do chất lượng nhà của bên cho thuê không đảm bảo an toàn và khi đó ai là người chịu trách nhiệm? Từ thực tế đó, Luật kinh doanh bất động sản 2014 có quy định bên thuê nhà trong quá trình sử dụng nếu có thiệt hại mà nguyên nhân do lỗi của bên cho thuê bao gồm cả việc gây khó khăn cho bên thuê sử dụng nhà ở thì phải bồi thường thiệt hại cho bên thuê nhà ở.

Thứ tám: Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 30 của Luật này.

Bên thuê nhà chỉ có thể trả lại nhà trước thời hạn nếu được sự đồng ý của bên cho thuê. Tuy nhiên, pháp luật cũng cho phép bên thuê nhà được trả lại nhà trước khi hết hạn hợp đồng và đòi bồi thường thiệt hại trong những trường hợp bên cho thuê nhà không sửa chữa nhà khi chất lượng nhà bị giảm sút nghiêm

trọng không bảo đảm an toàn để sử dụng hoặc gây thiệt hại cho bên thuê hay bên cho thuê nhà tăng giá thuê nhà bất hợp lý.

Ngoài ra, bên thuê nhà cũng có quyền đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng nếu quyền sử dụng nhà bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba. Đây là trường hợp xảy ra ngoài ý chí của bên cho thuê nhà. Bên cho thuê nhà không có lỗi, nhưng để bảo đảm lợi ích cho bên thuê nhà, pháp luật đã quy định như trên. Trong trường hợp này bên thuê nhà không được yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại.

Bên thuê nhà muốn đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng phải báo cho bên cho thuê biết trước một tháng, nếu hai bên không có thỏa thuận nào khác.

Quy định thời hạn báo trước nhằm mục đích để bên cho thuê nhà có thể khắc phục những điều kiện dẫn đến việc bên thuê đình chỉ hợp đồng. Nếu không bên cho thuê cũng có thời gian để giao kết hợp đồng với người khác hoặc tiếp nhận nhà.

.....

b) Nghĩa vụ của bên thuê nhà ở

Trong quan hệ hợp đồng thuê nhà ở, nghĩa vụ của bên này tương ứng với quyền của bên kia. Do đó, nghiên cứu quyền của bên cho thuê nhà có thể rút ra được nghĩa vụ của bên thuê nhà. Theo điều 29 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, bên thuê nhà có những nghĩa vụ sau:

Thứ nhất: Bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng công năng, thiết kế và thỏa thuận trong hợp đồng.

Mục đích thuê nhà đã được quy định rõ trong hợp đồng là để ở. Do vậy trong quá trình sử dụng nhà, bên thuê nhà phải có trách nhiệm giữ gìn, bảo quản nhà thuê trong quá trình sử dụng. Việc sử dụng nhà phải đúng mục đích công năng, thiết kế và theo nội dung thỏa thuận. Bên thuê nhà không được sử dụng nhà sang mục đích khác không phù hợp với công năng thiết kế và thỏa thuận của các bên.

Thứ hai: Thanh toán đủ tiền thuê nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

Hợp đồng thuê nhà là loại hợp đồng song vụ có bồi hoàn do vậy, khi được quyền khai thác công năng của nhà cho thuê vào mục đích để ở thì bên thuê có trách nhiệm trả cho bên cho thuê lợi ích vật chất nhất định. Tiền thuê nhà có thể được trả theo từng kỳ hoặc một lần do các bên thỏa thuận. Phương thức thanh toán tiền thuê nhà có thể bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản tùy theo sự thỏa thuận của các bên.

Thứ ba: Sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra.

Trách nhiệm giữ gìn và sử dụng tài sản thuộc quyền của bên thuê. Do vậy để đảm bảo quyền tài sản của chủ sở hữu, bên thuê nhà ở phải có trách nhiệm về những hư hỏng do mình gây ra. Tuy nhiên, bên thuê chỉ chịu trách nhiệm đối với những hư hỏng xảy ra trong quá trình thực hiện hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng, các bên thường có biên bản bàn giao hiện trạng nhà thuê. Bên thuê chỉ chịu trách nhiệm về các hư hỏng không phải do hao mòn về tài sản gây ra.

Trong trường hợp bên thuê có nhiều người thì những người thuê phải liên đới chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ. Như vậy mọi người phải thi hành đầy đủ nghĩa vụ của bên thuê. Bên cho thuê có thể yêu cầu bất kỳ người nào trong số những người thuê phải thực hiện các nghĩa vụ sửa chữa hư hỏng đó.

Thứ tư: Trả nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

Trong quá trình thương thảo hợp đồng, bên cho thuê nhà đồng ý cho bên thuê nhà ở được quyền tiến hành cải tạo nhà thuê. Do vậy, nhà cho thuê khi nhận bàn giao và khi hoàn trả có thể khác nhau. Để tránh tình trạng tranh chấp, Luật kinh doanh bất động sản 2014 đã dự liệu trong trường hợp các bên có sự thỏa thuận thì bên thuê nhà không phải khôi phục hiện trạng ban đầu khi kết thúc hợp đồng thuê.

Thứ năm: Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê.

Tài sản cho thuê thuộc quyền sở hữu của bên cho thuê. Bên cho thuê chỉ chuyển giao quyền sử dụng nhà cho bên thuê trong một thời gian nhất định. Bên thuê có trách nhiệm giữ gìn tài sản thuê, không làm hư hại tài sản thuê và ngay cả việc cải tạo làm cho tài sản tốt lên cũng không được thực hiện nếu không có sự cho phép của bên cho thuê. Việc quy định các nội dung này đảm bảo nguyên tắc quyền sở hữu của chủ tài sản đồng thời hạn chế hành vi hủy hoại tài sản thuê trong thời gian bên thuê quản lý và sử dụng.

Thứ sáu: Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Để bảo vệ quyền tài sản của bên cho thuê, trong trường hợp bên thuê nhà gây thiệt hại thì phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Việc bồi thường của bên thuê nhà có thể là bồi thường thiệt hại trong hợp đồng hoặc bồi thường ngoài hợp đồng mà nguyên nhân là do lỗi do bên thuê nhà gây ra.

2.1.6. Nội dung hợp đồng thuê nhà ở

Điều 7 Nghị định 76/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định về áp dụng các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản

“1. Hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản được ban hành kèm theo Nghị định này là để các bên tham khảo trong quá trình thương thảo, ký kết hợp đồng.”

2. Các bên có thể thỏa thuận để sửa đổi, bổ sung các điều, khoản trong hợp đồng mẫu nhưng hợp đồng do các bên ký kết phải bảo đảm có đầy đủ các nội dung chính đã được quy định tại Điều 18, Điều 47 và Điều 53 Luật Kinh doanh bất động sản. Nội dung cụ thể trong hợp đồng do các bên thỏa thuận nhưng không được trái với quy định của pháp luật.”

Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng phải có các nội dung chính theo quy định tại Điều 18 Luật kinh doanh bất động sản 2014:

“1. Tên, địa chỉ của các bên;

2. Các thông tin về bất động sản;
3. Giá mua bán, cho thuê, cho thuê mua;
4. Phương thức và thời hạn thanh toán;
5. Thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo;
6. Bảo hành;
7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;
8. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;
9. Phạt vi phạm hợp đồng;
10. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý;
11. Giải quyết tranh chấp;
12. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng” [27, tr. 83].

Ngoài những điều khoản về chủ thể và đối tượng của hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên, nội dung hợp đồng thuê nhà ở còn phải bao gồm một vài những nội dung sau:

Một là. thời hạn thuê nhà ở

Cũng như hợp đồng thuê tài sản, hợp đồng thuê nhà ở là bên cho thuê giao nhà cho bên thuê sử dụng nhà vào mục đích để ở trong một thời gian nhất định gọi là thời hạn thuê nhà. Thông thường hợp đồng thuê nhà ở giữa tư nhân với nhau hay hợp đồng thuê nhà ở mà bên thuê là người nước ngoài thì thời hạn được quy định rõ ràng. Tuy nhiên trong hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước thường quy định thời hạn thuê từ 03 đến 05 năm. Hết thời hạn sẽ ký tiếp, nhưng trên thực tế hầu như các bên không ký lại hợp đồng. Hợp đồng thuê nhà ở ngoài đặc điểm mang tính chất thương mại nó còn mang tính chất chính trị - xã hội. Do đó chỉ khi nào Nhà nước cần sử dụng nhà ở vào mục đích khác cần thiết hơn thì Công ty quản lý nhà sẽ bố trí cho bên thuê một chỗ ở khác.

Nhìn vào các quy định của Luật kinh doanh bất động sản 2014 về thời hạn thuê nhà ở hoàn toàn do các bên tự do thỏa thuận. Quy định này trong luật kinh doanh bất động sản xuất phát từ nguyên tắc bình đẳng, tự nguyện. Nó đảm bảo

quyền sử hữu hợp pháp về nhà ở của bên cho thuê nhà ở, đồng thời nó cũng phải bảo đảm quyền có nhà ở cho bên thuê nhà. Do vậy trong thời hạn của hợp đồng thuê nhà, các bên chỉ được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng khi có hành vi vi phạm được dự liệu trong Điều 30 Luật kinh doanh bất động sản 2014. Bên thuê nhà ở phải trả lại nhà ở cho bên cho thuê nhà khi thời hạn thuê đã hết hoặc khi một bên vi phạm, bên còn lại có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên, thời hạn của hợp đồng do các bên thỏa thuận nhưng không vượt quá thời hạn giao đất hoặc thuê đất hoặc thời hạn sử dụng nhà.

Hai là, giá thuê nhà ở

Hợp đồng thuê nhà là hợp đồng có đền bù. Do vậy, khi bên cho thuê nhà chuyển giao quyền sử dụng nhà ở cho bên thuê nhà ở để được nhận một khoản tiền gọi là tiền thuê nhà. Số lượng tiền thuê nhà chính là giá của hợp đồng thuê nhà. Như vậy giá tiền thuê nhà ở theo hợp đồng thuê nhà là số lượng tiền mà bên thuê nhà phải trả cho bên cho thuê nhà khi sử dụng nhà vào mục đích để ở.

Luật kinh doanh bất động sản cũng như các văn bản pháp luật khác đều quy định giá thuê nhà ở do các bên thỏa thuận. Nhưng để đảm bảo quyền lợi cho người thuê nhà ở, tránh tình trạng bên cho thuê lợi dụng vào sự khan hiếm về nhà ở cho thuê để ép giá thuê hoặc làm căn cứ xác định giá cho thuê đối với nhà ở xã hội, pháp Luật nhà ở năm 2014 quy định nếu “*trường hợp Nhà nước có quy định về giá thuê nhà ở thì các bên phải thực hiện theo quy định đó*” [26, tr. 83]. Giá cho thuê nhà chỉ được điều chỉnh sau khi bên cho thuê thực hiện cải tạo nhà ở và được bên thuê đồng ý. Giá thuê nhà ở mới sẽ do các bên thỏa thuận. Trong trường hợp không thỏa thuận được thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở và phải bồi thường cho bên thuê theo quy định của pháp luật.

Với quy định giá cho thuê nhà áp dụng chung cho các đối tượng không phân biệt nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hay nhà ở của các thành phần kinh tế. Điều này có nghĩa là tất cả đều bình đẳng và do các bên tự thỏa thuận về giá

nhưng trên nguyên tắc của nền kinh tế hàng hóa nhiều thành phần theo cơ chế thị trường có sự quản lý, điều tiết của Nhà nước. Khi Nhà nước đã ban hành khung giá thuê nhà ở thì mọi hợp đồng thuê nhà ở dù thuộc thành phần kinh tế nào cũng không được vượt khung giá đó. Quy định trên đây đảm bảo lợi ích hợp pháp cho tất cả các bên. Khi có sự khan hiếm về nhà ở, do tình hình kinh tế xã hội thay đổi, khung giá thuê nhà ở tăng, bên cho thuê nhà cũng quyền yêu cầu tăng giá thuê nhà ở. Ngược lại vì lý do nào đó giá nhà cho thuê giảm dần thì Nhà nước sẽ có khung giá mới phù hợp với tình hình kinh tế. Điều này hoàn toàn phù hợp với nguyên tắc bình đẳng trong luật dân sự.

Ba là, phương thức thanh toán

Việc thanh toán trong hợp đồng thuê nhà do các bên tự thỏa thuận trong hợp đồng và phải tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán. Pháp luật về thanh toán quy định phải thực hiện thanh toán thông qua hình thức chuyển khoản thì hợp đồng thuê nhà có thỏa thuận thanh toán bằng tiền mặt sẽ không có giá trị pháp lý. Các bên có trách nhiệm tuân thủ quy định về pháp luật về tài chính. Quy định về phương thức thanh toán nhằm đảm bảo sự minh bạch về tài chính cho các bên, hạn chế tình trạng bên cho thuê nhà ở thỏa thuận với bên thuê nhà ở nhằm mục đích trốn lậu thuế.

2.2. Một số vướng mắc, tranh chấp phát sinh trong thực tiễn ký kết và thực hiện hợp đồng thuê nhà ở

2.2.1. Một số vướng mắc và tranh chấp phát sinh

Luật Kinh doanh bất động sản 2014 ra đời tạo cơ sở pháp lý vững chắc định hướng cho sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam nói chung và hợp đồng thuê nhà ở nói riêng. Tuy nhiên, trong quá trình áp dụng đã phát sinh một số vướng mắc đặt cần được giải quyết.

2.2.1.1. Điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh

Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất được ghi trong giấy chứng nhận về

quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Trong khi đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công trình trên đất rất chậm. Không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công trình trên đất vẫn tham gia thị trường thuê nhà ở thì nên xử lý thế nào? Có coi là vô hiệu hay chấp nhận một thực tế là một vấn đề phải cân nhắc....

Một vụ tranh chấp hợp đồng thuê nhà điển hình liên quan đến đối tượng của hợp đồng là ngôi nhà ở chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Nội dung vụ việc như sau: Tháng 5 năm 2012, vợ chồng ông Nguyễn Văn Hưng ký hợp đồng cho Công ty cổ phần Victoria Healthcare Mỹ Mỹ thuê một căn nhà tại xa lộ Hà Nội (quận 2). Phía Công ty cổ phần Victoria Healthcare Mỹ Mỹ đặt cọc trước hơn 750 triệu đồng. Giá thỏa thuận cho thuê nhà hai năm đầu khoảng 125 triệu đồng/tháng. Từ năm thứ ba đến năm thứ 10 mỗi năm trượt giá 5%. Hai bên thỏa thuận tiền thuê nhà sẽ chuyển khoản ba tháng một lần. Sau khi ký hợp đồng, hai bên giao nhà, nhận cọc và tiền thuê ba tháng đầu. Từ khi thanh toán tiền lần hai (tháng 9 năm 2012) đến nay, Công ty cổ phần Victoria Healthcare Mỹ Mỹ không chuyển trả tiền thuê nhà nữa. Vì vậy, tháng 2 năm 2013 vợ chồng ông Nguyễn Văn Hưng khởi kiện vụ án dân sự, yêu cầu Tòa án nhân dân quận 2 buộc Công ty cổ phần Victoria Healthcare Mỹ Mỹ thanh toán phần tiền thuê nhà còn thiếu, trả nhà và mất tiền cọc.

Tại Tòa, phía Công ty cổ phần Victoria Healthcare Mỹ Mỹ cho rằng hợp đồng thuê nhà đã ký vô hiệu do căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, vi phạm Điều 91 Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Điều luật này quy định nhà ở tham gia giao dịch về mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, cho mượn, cho thuê, ở nhờ... thì phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo quy định của pháp luật. Từ đó Công ty cổ phần Victoria Healthcare Mỹ Mỹ phản tố yêu cầu được hoàn trả tiền cọc và tiền thuê nhà.

Toà án nhân dân Quận 2 xác định căn nhà trên có nguồn gốc do một công ty kinh doanh nhà ký bán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Hưng, vốn là dạng nhà ở hình thành trong tương lai. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà được xác định là lúc công ty kinh doanh giao nhà cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Hưng. Như vậy, dù căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhưng vẫn thỏa mãn các điều kiện để tham gia giao dịch nên yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ. Do vậy Toà án nhân dân Quận 2 đã mở phiên tòa sơ thẩm vào tháng 9 năm 2013 bằng bản án số ...chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là vợ chồng ông Nguyễn Văn Hưng, chấm dứt hợp đồng thuê nhà, buộc phía Công ty cổ phần Victoria Healthcare Mỹ Mỹ phải mất cọc, phải trả nhà kèm tiền thuê nhà hơn 1,5 tỷ đồng.

Sau khi có bản án sơ thẩm, Công ty cổ phần Victoria Healthcare Mỹ Mỹ kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm phía Công ty vẫn cho rằng căn nhà trên chưa có giấy tờ sở hữu thì hợp đồng thuê nhà vô hiệu. Cạnh đó, phía công ty còn nói trước đây hai bên từng thỏa thuận nếu tranh chấp sẽ nhờ trọng tài kinh tế giải quyết. Trước khi khởi kiện, chính vợ chồng ông Nguyễn Văn Hưng từng có văn bản nói sẽ ra trọng tài kinh tế như thỏa thuận. Như vậy theo công ty, đây là án kinh doanh thương mại chứ không phải án dân sự như tòa sơ thẩm đã xác định.

Đôi đáp, phía vợ chồng ông Nguyễn Văn Hưng nói lúc đó họ không biết luật, nay mới xác định đây là quan hệ dân sự, không phải quan hệ kinh tế nên không ra trọng tài kinh tế. Mặt khác, họ cho thuê nhà để có tiền sinh sống chứ không nhằm mục đích kinh doanh kiếm lợi nhuận gì cả.

Sau thời gian nghị án dài ngày 07/04/2014, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án do các bên có thỏa thuận giải quyết tranh chấp tại tổ chức trọng tài kinh tế.

Nhằm đảm bảo tính ổn định của hợp đồng thuê nhà, Luật kinh doanh bất động sản 2014 đã có những dự liệu: Nhà ở cho thuê không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất;

không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Tuy nhiên, Luật kinh doanh bất động sản không dự liệu trường hợp nhà cho thuê đang trong thời hạn bị giới hạn bởi quyền sở hữu nhà ở có thời hạn hoặc các trường hợp nhà thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Những yếu tố này nếu phát sinh cũng ảnh hưởng đến quyền của bên thuê nhà. Nếu đối tượng của hợp đồng rơi vào các trường hợp trên mà xảy ra tranh chấp thì cơ quan tố tụng sẽ không có căn cứ để giải quyết.

Nhà, công trình xây dựng cho thuê để ở phải bảo đảm chất lượng, an toàn, vệ sinh môi trường và các dịch vụ cần thiết khác để vận hành, sử dụng bình thường theo công năng, thiết kế và các thỏa thuận trong hợp đồng. Các dịch vụ cần thiết khác là những dịch vụ nào? Luật kinh doanh bất động sản không hề quy định. Sự không minh bạch và các quy định về tiêu chuẩn chất lượng nhà ở đang gây khó khăn cho những chủ thể kinh doanh nhỏ lẻ không thường xuyên. Theo đúng tiêu chuẩn về chất lượng, an toàn, vệ sinh môi trường về nhà ở cho thuê hầu như không đáp ứng được. Các điều kiện phòng cháy chữa cháy, thang thoát hiểm, hệ thống rác thải, môi trường... chỉ có thể đáp ứng được đối với dự án nhà ở cho thuê có quy mô lớn. Trong khi đó, đối với những ngôi nhà, công trình thuộc sở hữu của những cá nhân thậm chí chưa được đăng ký quyền sở hữu vẫn được đưa vào cho thuê là một thực trạng trong các thành phố lớn. Nguyên nhân là do nhu cầu thuê nhà ở không ngừng gia tăng. Một bên mong muốn được đưa nhà ở vào kinh doanh và một bên mong muốn có một chỗ ở ổn định, bên cho thuê nhà ở và bên thuê nhà ở đã thỏa thuận tạo ra giao dịch ngầm nhằm đối phó với các cơ quan chức năng.

Như vậy, rõ ràng những tranh chấp phát sinh liên quan đến đối tượng của hợp đồng thuê nhà ở trong kinh doanh bất động sản xuất phát bởi những quy định của Luật kinh doanh bất động sản 2006 chưa làm rõ các trường hợp thuê nhà nào phải thành lập doanh nghiệp và phân biệt rõ trường hợp thuê tài sản là giao dịch dân sự và kinh doanh bất động sản. Nội dung này đã cơ bản được khắc

phục trong Luật kinh doanh bất động sản 2014. Xong rõ ràng ngay trong quy định của Luật kinh doanh bất động sản 2014 cũng bộc lộ những bất cập. Cụ thể, theo quy định tại Khoản 2 Điều 10 Luật kinh doanh bất động sản 2014 thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật. Như vậy sẽ có 2 nội dung mà nhà làm luật cần có sự giải thích cho điều luật trên là: thế nào là *bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên* và loại thuế cùng mức thuế phải nộp có gì khác biệt?

Nhưng nhóm chủ thể được quy định tại khoản 7 của Điều 10 Luật kinh doanh bất động sản 2014 khiến cho người áp dụng luật băn khoăn về phạm vi điều chỉnh của luật này với Luật Nhà ở và Bộ Luật dân sự. Bởi nội dung cần giải thích trong Điều 10 của Luật kinh doanh bất động sản là: bất động sản quy mô nhỏ (nhỏ về giá trị hay nhỏ cả về diện tích xây dựng) và không thường xuyên (số lượng tối thiểu và tối đa trong một khoảng thời gian) thì lại không được làm rõ. Trong khi đó, đây là những yếu tố cần thiết để cơ quan thuế áp các mức thuế cho phù hợp. Vậy tính chất kinh doanh của các giao dịch được điều chỉnh bởi Luật kinh doanh bất động sản 2014 đã không thể hiện rõ và có sự đan xen, trùng lặp với phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở và Bộ luật dân sự.

2.2.1.2. Chủ thể của hợp đồng thuê nhà ở

Điểm mới của Luật kinh doanh bất động sản 2014 là cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được kinh doanh bất động sản trong đó có quyền cho thuê nhà, công trình xây dựng trên đất cũng như cho phép họ được thuê các loại bất động sản để sử dụng; được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng để sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh dịch vụ theo đúng công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng đó; hoặc để kinh doanh bất động sản đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp

có vốn đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản tại Việt Nam sẽ giúp thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào thị trường bất động sản để đầu tư xây dựng các công trình, cơ sở hạ tầng, đặc biệt là nguồn đầu tư từ kiều bào ở nước ngoài. Đây là cơ hội để thị trường Việt Nam được tiếp cận và học hỏi với các công nghệ, khoa học kỹ thuật và trình độ quản lý vận hành tiên tiến từ các nước trên thế giới góp phần vào mục tiêu công nghiệp hóa – hiện đại hóa của đất nước. Quy định này cũng cho phép thúc đẩy và nâng cao năng lực cạnh tranh của các chủ thể tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản; tạo ra nhiều sản phẩm bất động sản có chất lượng tốt hơn, có giá cạnh tranh hơn để thu hút người có nhu cầu, phù hợp với định hướng xây dựng nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa của Đảng và Nhà nước.

Xong việc mở rộng phạm vi hoạt động của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam ở nước ngoài vào thị trường kinh doanh bất động sản sẽ tạo áp lực cạnh tranh và ảnh hưởng tới doanh thu của những doanh nghiệp trong nước. Những doanh nghiệp nhỏ, thiếu năng lực sẽ không có cơ hội để tham gia thị trường bất động sản. Đây là thách thức đối với các doanh nghiệp trong nước nếu không muốn mất thị phần vào tay những doanh nghiệp nước ngoài, khiến thị trường bất động sản bị chi phối bởi các doanh nghiệp, tổ chức nước ngoài. Đối với một mặt hàng có vị trí quan trọng cả về kinh tế, chính trị, xã hội, quốc phòng và an ninh, đòi hỏi cần có những chính sách từ phía Nhà nước nhằm điều tiết, kiểm soát và hỗ trợ đối với hoạt động kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân nước ngoài. Trên thực tế cũng đã xảy ra nhiều trường hợp các nhà thầu, công ty nước ngoài khi tham gia kinh doanh bất động sản đã để xảy ra vi phạm khi thực hiện sử dụng đất hoặc được cấp phép tại những khu vực nhạy cảm gây bức xúc dư luận như vụ nhà số 8b Lê Trực, Hà Nội; công trường thi công khách sạn 5 sao JW Marriott (đường Võ Nguyên Giáp, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng)...

Mặt khác, các quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 còn chưa thống nhất và phù hợp với các luật có liên quan như Luật đầu tư năm 2014, cụ thể đối với hoạt động của tổ chức, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Nếu như trong Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 không có sự phân biệt giữa tỷ lệ vốn góp của tổ chức, cá nhân nước ngoài trong doanh nghiệp mà đều coi đó là doanh nghiệp có vốn nước ngoài và áp dụng quy định dành riêng. Trong khi đó, Luật đầu tư năm 2014 có sự phân biệt rõ hoạt động đầu tư của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài căn cứ trên tỷ lệ vốn điều lệ có nguồn gốc từ nhà đầu tư nước ngoài. Theo đó, nếu tỷ lệ vốn điều lệ có nguồn gốc từ nhà đầu tư nước ngoài dưới 51% thì sẽ thực hiện điều kiện và thủ tục đầu tư như đối với nhà đầu tư trong nước (Khoản 2 Điều 23 Luật đầu tư năm 2014). Đây là quy định hoàn toàn hợp lý và phù hợp, việc Luật kinh doanh bất động sản không quy định rõ tỷ lệ phần vốn góp từ đầu tư nước ngoài vô hình chung đã hạn chế bớt quyền của các nhà đầu tư khi tham gia vào thị trường bất động sản, làm cản trở hoạt động đầu tư theo Luật đầu tư năm 2014.

2.2.1.3. Hình thức của hợp đồng thuê nhà ở

Hệ thống các quy pháp pháp luật trong các văn bản luật khác nhau có sự quy định khác nhau về hợp đồng thuê nhà ở. Theo quy định tại Điều 492 Bộ luật dân sự 2005 quy “*định hợp đồng thuê nhà ở phải được lập thành văn bản, nếu thời hạn thuê từ 6 tháng trở lên phải có công chứng hoặc chứng thực và phải đăng ký, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác*” [23, tr.82]. Trong khi đó Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định: “*Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận, trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên là hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 10 của luật này thì phải công chứng hoặc chứng thực*” [27, tr. 83]. Sự quy định thiếu thống nhất này cũng đang gây những khó khăn cho các bên trong xác lập thực hiện hợp đồng thuê nhà ở.

2.2.1.4. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng thuê nhà ở

Đối với quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng, vướng mắc tranh chấp điển hình nhất là việc bên thuê sử dụng không đúng diện tích thuê, thực hiện coi nói, sửa chữa sai khác với nhà ở ban đầu mà không thông báo dẫn đến những tranh chấp kéo dài. Cụ thể ông Nguyễn Đình S trình bày: Ngày 01/6/2006, ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị N và chị Nguyễn Thị Minh H ký hợp đồng cho ông Đào Thanh Tg và bà Hoàng Thị T thuê 35m² nhà tại số 4A, tổ 13, thị trấn CD, huyện TL, thành phố H của ông S và bà N được Quân đội cấp năm 1991 để ông Tg kinh doanh, quảng cáo, giới thiệu các sản phẩm về ngành nước với giá là 4.000.000 đồng/tháng trong thời hạn 03 năm. Trước khi ký hợp đồng thuê nhà, ngày 30/6/2006 các bên đã ký bản tổng hợp các chi phí tu sửa nhà của ông Tg và bà T với tổng giá trị là 52.254.000 đồng. Số tiền này được trừ vào tiền thuê nhà mỗi tháng là 1.000.000 đồng. Từ ngày 01/6/2006 đến ngày 31/7/2008, ông Tg và bà T đã trả cho ông S và bà N số tiền 78.000.000 đồng, trong đó có 26.000.000 đồng trừ vào tiền tu sửa nhà của ông Tg (26 tháng).

Đến tháng 02/2008, Nhà nước mở đường 32, Công an thị trấn CD (ở phía ngoài) chuyển đi nơi khác, ông Tg đã tự ý phá tường, chuyển cửa hàng từ đường Đ quay sang đường 32 và bịt cửa ra vào nhà của gia đình ông S mà không được sự đồng ý của gia đình ông S. Ông S đã thông báo và yêu cầu bên ông Tg và bà T không được sửa chữa, coi nói nhà và đã báo chính quyền địa phương nhưng ông Tg và bà T vẫn vi phạm. Ngày 10/3/2008, bên ông S đã thông báo cho ông Tg và bà T là vi phạm hợp đồng thuê nhà và yêu cầu trả nhà. Từ tháng 8/2008 đến nay, ông Tg và bà T không trả tiền thuê nhà.

Ngày 23/01/2009, ông S khởi kiện ông Đào Thanh Tg yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 01/6/2006 giữa ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Minh H và ông Đào Thanh Tg, bà Hoàng Thị T trước thời hạn do ông Tg và bà T vi phạm khoản 3 Điều 5 của bản hợp đồng thuê nhà, yêu cầu

ông Tg và bà T trả 32,78m² nhà, tiền thuê nhà từ tháng 8/2008 đến ngày 23/4/2009 là 31.000.000 đồng.

Bị đơn - ông Đào Thanh Tg trình bày: Ngày 01/6/2006, ông và vợ ông là bà Hoàng Thị T ký hợp đồng thuê nhà với ông S, không có bà N và chị H, thuê 35m² nhà tại số 4A, tổ 13, thị trấn CD, huyện TL, thành phố H của ông S và bà N trong thời hạn 5 năm, không phải 3 năm như ông S trình bày. Toàn bộ phần tôn tạo cửa hàng ông Tg làm trên đất công với số tiền 52.254.000 đồng và 15.000.000 đồng tiền công do ông Tg bỏ ra trước khi ký hợp đồng thuê nhà với ông S. Do ông S chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng thuê được chính quyền xác nhận. Hàng tháng, ông Tg trả tiền thuê nhà là 4.000.000 đồng, đã trả từ ngày 01/6/2008 đến ngày 31/7/2008. Tháng 3/2008, do mưa hắt vào cửa hàng nên gia đình ông Tg đã bịt 2 cửa xếp và đường đi vào nhà ông S vì ông S đã có lối đi riêng khi công an thị trấn CD chuyển đi. Đợt cải tạo này hết 15.600.000 đồng. Diện tích vợ chồng ông Tg thuê của ông S không nằm trong khuôn viên đất mà Tổng cục Chính trị thanh lý cho ông S vì vậy, ông Tg không đồng ý trả nhà cũng như tiền thuê nhà. Bà T thống nhất với trình bày của ông Tg.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngày 01/6/2006, giữa ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Minh H và ông Đào Thanh Tg, bà Hoàng Thị T đã ký hợp đồng thuê 35m² nhà tại số 4A, tổ 13, thị trấn CD, huyện TL, thành phố H của ông S và bà N được Quân đội cấp năm 1991. Quá trình thực hiện hợp đồng, bên cho thuê cho rằng, bên thuê vi phạm hợp đồng nên bên cho thuê - ông S, đã khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê, buộc bên thuê - ông Tg, bà T phải trả tiền thuê nhà từ tháng 8/2008 đến ngày 23/4/2009 là 31.000.000 đồng và giao cho gia đình ông tạm thời sử dụng 5,33m² đất của Công an thị trấn CD. Từ các tình tiết của vụ án, chúng ta xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên quan hệ này vô hiệu ngay khi xác lập do vi phạm quy định về hình

thức của hợp đồng thuê nhà được quy định trong Bộ luật dân sự 2005 và Luật kinh doanh bất động sản 2006.

Như vậy, qua vụ việc trên có thể nhận thấy tranh chấp trên xuất phát từ việc người thuê không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình trong hợp đồng, trong khi đó hợp đồng thuê không quy định rõ và pháp luật kinh doanh bất động sản dường như cũng bỏ ngỏ nội dung này. Đây chính là căn nguyên dẫn đến việc tranh chấp tồn kém kéo dài.

2.2.1.5. Nội dung của hợp đồng

Đối với những nội dung khác của hợp đồng cũng phát sinh những tranh chấp trên thực tế ví dụ như việc chủ đầu tư nâng giá, kê giá thuê, chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn... Đây là những trường hợp gặp nhiều trong thực tiễn kinh doanh bất động sản.

Bên cạnh đó, điều khoản về phương thức thanh toán là một trong những điều khoản dẫn đến tranh chấp đối với hợp đồng thuê nhà ở. Theo đó, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định “*Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận thuận trong hợp đồng và phải tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán*” [27, tr. 83]. Trong Bộ luật dân sự 2005 cũng như luật Luật nhà ở năm 2014 quy định “*Phương thức thanh toán do các bên thỏa thuận*”. Vậy, trong trường hợp các bên thuê nhà thỏa thuận giá cả, thanh toán bằng ngoại tệ, khi xảy ra tranh liệu hợp đồng này có vô hiệu không? Căn cứ nào làm cơ sở để xử lý vô hiệu của hợp đồng thuê nhà. Đây cũng là yếu tố thường dẫn đến tranh chấp trên thực tế rất nhiều trong thời gian qua.

Vụ án tranh chấp hợp đồng thuê nhà mà nguyên của nó phát sinh từ thỏa thuận đồng tiền thanh toán bằng ngoại tệ đã diễn ra trong thời gian vừa qua là một ví dụ điển hình để cho các bên cân nhắc khi tham gia ký kết hợp đồng: Ông Văn Khắc Thông, trú tại quận 3, thành phố Hồ Chí Minh là bị đơn trong vụ án “tranh chấp hợp đồng thuê nhà” với nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Sáu có đơn

kiến nghị đề nghị xem xét kháng nghị lại Bản án phúc thẩm số 72/2014/KDTM-PT ngày 13/1/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh [37, tr. 84].

Theo ông Thông, ngày 26/12/2007, ông ký hợp đồng với bà Nguyễn Thị Sáu, ông Võ Văn Bảy để thuê căn nhà 1097 Hậu Giang, thành phố Hồ Chí Minh thời hạn thuê 10 năm, giá thuê 3 năm đầu 2.400 USD và đặt cọc 28.800 USD (hợp đồng viết tay). Ngày 28/12/2007, giữa hai bên ký hợp đồng thuê lại căn nhà này với giá thuê 5.000.000 đồng/tháng (hợp đồng có công chứng). Ông Thông đã thanh toán tiền thuê nhà 7 đợt, tương ứng với 21 tháng với số tiền 50.040 USD.

Do hai bên có tranh chấp nên ngày 14/8/2013, Tòa án nhân dân quận 6 xét xử sơ thẩm tuyên hai hợp đồng thuê nhà trên là vô hiệu; buộc ông Thông thanh toán cho nguyên đơn 266.650.582 đồng. không chấp nhận yêu cầu bị đơn yêu cầu đối trừ với nghĩa vụ của nguyên đơn số tiền 792.232.200 đồng. Ông Thông kháng nghị một phần bản án này và ngày 13/1/2014, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm, tuyên: hủy hai hợp đồng nêu trên; buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 1.414.560.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phản tố đối trừ nghĩa vụ của ông Thông về yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại số tiền thuê nhà 792.232.000 đồng.

Ông Thông cho rằng, việc cả hai bản án đều tuyên hai hợp đồng thuê nhà nêu trên là vô hiệu song không giải quyết dứt điểm hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, buộc bên cho thuê nhà phải trả lại số tiền đặt cọc 28.800 USD cho ông là vi phạm Điều 137 Bộ luật Dân sự và xâm hại đến quyền lợi hợp pháp của ông. Từ khi xảy ra tranh chấp, ông phải đóng cửa không sử dụng căn nhà 1097 Hậu Giang song Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tuyên ông phải trả cho bên cho thuê nhà 1.414.560.000 đồng (tính từ thời điểm tranh chấp 1/2010 đến 4/2012) theo đơn giá thuê là 2.400 USD/tháng không phù hợp với quy định của pháp luật. Lý do ông Thông đưa ra là, hai cấp toà đều nhận định hợp đồng viết tay giữa ông và vợ chồng bà Nguyễn Thị Sáu là vô hiệu. Thế nhưng, toà phúc

thẩm lại căn cứ vào giá thuê nhà bằng USD theo hợp đồng này để buộc ông phải trả tiền thuê nhà là vô lý.

Ngoài ra, trong bản án phúc thẩm cũng nhận định, “Hội đồng xét xử xét thấy cả hai hợp đồng nêu trên đều vô hiệu, nhưng hai bên có lỗi ngang nhau nên phải tự chịu trách nhiệm nếu có thiệt hại xảy ra”. Thế nhưng, Hội đồng xét xử lại tuyên, ông phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.414.560.000 đồng tính từ thời điểm tranh chấp tháng 1/2010 đến tháng 4/2012 là không phù hợp. Theo ông Thông, vì cả hai bên cùng có lỗi ngang nhau nên cả hai cùng phải chịu trách nhiệm đối với số tiền thuê nhà từ tháng 1/2010 đến tháng 4/2012.

Từ những lý do nêu trên, ông Thông gửi đơn đến Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân tối cao đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm. Đồng thời, ông cũng đề nghị các cơ quan chức năng yêu cầu hoãn thi hành án đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Như vậy, rõ ràng để phòng ngừa tranh chấp, các bên trong hợp đồng thuê nhà cần thực sự cân trọng đối với các điều khoản đề phòng ngừa những tranh chấp xảy ra. Đối với pháp luật hiện hành, Nghị định 76/2015/NĐ-CP đã quy định hợp đồng mẫu. Đây được đánh giá là bước tiến trong quá trình lập pháp làm giảm thiểu những tranh chấp có thể phát sinh. Xong việc quy định gộp chung nội dung của hợp đồng cho thuê, mua, thuê mua dẫn đến việc bỏ qua những điều khoản trọng yếu của mỗi loại hợp đồng. Trong hợp đồng thuê nhà thì cần có các điều khoản liên quan đến nghĩa vụ sửa chữa, bảo dưỡng nhà thuê; vấn đề đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà nhưng lại không được hướng dẫn trong nội dung của Điều 18 nhưng nội dung về phạt vi phạm, bảo hành lại được coi là cần phải có trong hợp đồng cho thuê thì cũng chưa hẳn là phù hợp.

Mặt khác, nhìn nhận trên phương diện lý thuyết đối với mẫu hợp đồng được ban hành theo Nghị định 76/2015/NĐ-CP thì các bên có quyền sửa đổi, bổ sung những điều, khoản đó nhưng phải bảo đảm đầy đủ. Vậy nếu các bên lại thỏa thuận thiếu một hoặc một số điều khoản so với hợp đồng mẫu thì hợp đồng

đó có bị coi là vô hiệu không và hậu quả là vô hiệu toàn bộ hay một phần? Câu trả lời chúng ta không tìm thấy trong Luật kinh doanh bất động sản cũng như trong Nghị định 76/2015/NĐ-CP.

Như vậy, rõ ràng đối với nội dung của hợp đồng thuê nhà ở còn cần phải tiếp tục nghiên cứu để hướng dẫn làm rõ những vướng mắc này trên thực tế.

2.2.2. Nguyên nhân của những vướng mắc và tranh chấp

Luật Kinh doanh bất động sản 2014 ra đời là cơ sở pháp lý vững chắc khuyến khích cho thị trường bất động sản phát triển. Tuy nhiên, từ thực tế ký kết và thực hiện hợp đồng kinh doanh bất động sản nói chung và hợp đồng thuê nhà ở nói riêng vẫn còn nhiều vấn đề phát sinh dẫn đến các tranh chấp không những ngày càng gia tăng về số lượng mà tính chất của nó cũng hết sức phức tạp và ngày càng gay gắt. Nhiều vụ tranh chấp được giải quyết nhiều lần nhưng vẫn còn khiếu kiện kéo dài. Nguyên nhân của các tranh chấp về hợp đồng thuê nhà ở phát sinh xuất phát từ hai nguyên nhân chính:

2.2.2.1. Nguyên nhân khách quan

Thứ nhất, do hoàn cảnh lịch sử để lại, tình hình nhà, đất ở trên địa bàn trải qua nhiều thời kỳ lịch sử diễn biến phức tạp. Sau khi nước ta hoàn toàn giành độc lập, Nhà nước ta đã có nhiều chính sách quan trọng về nhà, đất. Tuy nhiên, vẫn còn tồn tại những vấn đề từ chế độ cũ để lại, hay công tác quản lý nhà ở lỏng lẻo. Đặc biệt sau khi chuyển sang nền kinh tế thị trường nhà ở là một loại tài sản thực sự có giá trị đã tác động đến tâm lý của nhiều người dẫn đến tình trạng tranh chấp đòi lại nhà đã cho thuê.

Thứ hai, tại các thành phố như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh đang tồn tại một thực tế khá nhiều hợp đồng thuê nhà ở vô hiệu ngay khi xác lập nhưng vẫn được các bên tôn trọng thực hiện. Căn cứ vô hiệu do đối tượng của các hợp đồng là những ngôi nhà không đủ điều kiện tham gia thị trường bất động sản theo Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản 2014. Tuy nhiên, trên thực tế các ngôi nhà này vẫn đang được cho thuê để làm nhà ở và chính nó giải quyết một phần

đáng kể nhu cầu đòi hỏi của thị trường nhà ở cho thuê tại các thành phố lớn hiện nay. Nội dung thỏa thuận trong các hợp đồng này vẫn được bên cho thuê nhà ở và bên thuê nhà ở tuân thủ. Căn cứ vô hiệu của hợp đồng chỉ phát sinh khi có tranh chấp xảy ra. Xảy ra tình trạng này là do việc quản lý bị buông lỏng, cơ quan chức năng chưa thực sự siết chặt hoạt động quản lý đối với việc các hợp đồng thuê nhà ở

2.2.2.2. Nguyên nhân chủ quan

Thứ nhất, do ý thức chấp hành và hiểu biết pháp luật của các chủ thể tham gia quan hệ còn nhiều hạn chế. Phần lớn các tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở thường liên quan đến các hành vi vi phạm các nghĩa vụ đã cam kết được các bên thỏa thuận ghi nhận trong hợp đồng. Các bên khi thỏa thuận xác lập hợp đồng thường ghi nhận theo ý hiểu mà không tuân thủ các quy định của pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở. Kết quả là các điều khoản thỏa thuận thường vi phạm pháp luật dẫn đến vô hiệu hoặc nếu xảy ra tranh chấp không thể thực hiện được. Trong thực tế giải quyết tranh chấp có những vụ việc không có căn cứ để giải quyết do không có hợp đồng thuê nhà ở. Giao dịch thuê nhà chỉ thỏa thuận bằng miệng hoặc đã được lập bằng văn bản nhưng đã thất lạc. Hợp đồng thuê nhà ở liên quan đến bất động sản thường có giá trị lớn, nên các chủ thể muốn bảo đảm lợi ích của chính mình thì trước tiên cần tự giác tuân thủ các quy định của pháp luật về điều kiện hình thức của hợp đồng.

Thứ hai, một số trường hợp tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở mặc dù không vi phạm quy định về hình thức, thậm chí đã được công chứng hoặc chứng thực nhưng khi xảy ra tranh chấp lại xuất hiện một hợp đồng không được công chứng chứng thực nhưng được các bên tuân thủ thực hiện. Một giao dịch thuê nhà ở có tới hai hợp đồng cùng tồn tại. Các nội dung của hợp đồng thuê nhà ở đều giống nhau ngoại trừ điều khoản về giá thuê nhà. Có sự khác nhau về giá thuê nhà là do các bên thỏa thuận nhằm trốn thuế nên đã ghi thấp hơn giá trị thực tế mà bên thuê nhà ở phải trả. Có hành vi vi phạm pháp luật này là do sự thiếu hiểu biết,

không tuân thủ pháp luật của bên cho thuê nhà và bên thuê nhà. Khi sự việc được phơi bày các bên mới nhận thức được hành vi vi phạm pháp luật của mình.

Thứ ba, Luật kinh doanh bất động sản quy định nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất hiện nay do Luật đất đai quy định. Thực trạng đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất diễn ra chậm do thủ tục đăng ký phức tạp. Sự chậm trễ trong việc đăng ký bất động sản là nguyên nhân dẫn đến các đối tượng của hợp đồng thuê nhà ở không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

Thứ tư, hệ thống pháp luật điều chỉnh hợp đồng thuê nhà ở tuy đã được sửa đổi, bổ sung hoàn thiện xong vẫn còn những bất cập như luận văn đã phân tích: điều kiện chủ đầu tư nước ngoài thực hiện thuê nhà ở; nội dung liên quan đến hợp đồng mẫu, về thời hạn có hiệu lực của hợp đồng....

Kết luận chương 2

Hợp đồng thuê nhà ở ngày càng đóng vai trò quan trọng trong các giao dịch về bất động sản. Khi trưởng thành, mỗi người dân đều nỗ lực hết mình để có quyền sở hữu một ngôi nhà để ở. Song trên thực tế không phải ai cũng có thể sở hữu được nhà, nhất là trong điều kiện thu nhập của người Việt Nam quá thấp và việc di cư để tìm kiếm cơ hội việc làm và nâng cao thu nhập ngày càng trở nên mạnh mẽ. Sự di cư cơ học nhanh chóng từ nông thôn ra các thành phố lớn đã tạo áp lực về nhà ở cho các khu vực này. Để có được chỗ ở phù hợp với thu nhập, người dân chỉ có sự lựa chọn thuê nhà để ở. Đây chính là yếu tố kích cầu cho thị trường nhà ở cho thuê phát triển mạnh mẽ trong thời gian qua.

Cơ sở pháp lý đảm bảo cho giao dịch thuê nhà ở là bản hợp đồng thuê nhà được các bên thỏa thuận xác lập. Nói cách khác, hợp đồng thuê nhà là hình thức

pháp lý ghi nhận sự thỏa thuận của các chủ thể trong quan hệ thuê nhà để sử dụng vào mục đích để ở và được đảm bảo cho việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên một cách nghiêm túc. Nhu cầu thuê nhà ở vượt xa so với nguồn cung, trong khi đó nhà ở có giá trị lớn dẫn đến vai trò của hợp đồng thuê nhà ở ngày càng quan trọng. Pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở của nước ta cũng đang dần được hoàn thiện. Tuy nhiên, trong thời gian qua các giao dịch về kinh doanh bất động sản vẫn chưa tuân thủ triệt để các quy định của pháp luật về hình thức pháp lý, về thời điểm giao kết hợp đồng, về đối tượng của hợp đồng, về chủ thể hợp đồng... đã gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bên cho thuê và bên thuê nhà ở. Nguyên nhân của tình trạng này là do ý thức tuân thủ pháp luật của người dân chưa cao, do bất động sản là tài sản có giá trị lớn nên sự bội tín và vi phạm trách nhiệm giữa các bên chiếm tỉ lệ cao. Một nguyên nhân nữa là do hệ thống pháp luật chưa hoàn chỉnh và thiếu đồng bộ không tạo cơ sở ổn định vững chắc cho sự phát triển của thị trường nhà ở cho thuê tại Việt Nam.

Trước thực trạng trên, việc nghiên cứu pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở một cách có hệ thống là thực sự cần thiết để từ đó có chính sách phù hợp hoàn thiện hoàn thiện hệ thống pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở. Mặt khác khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia tạo lập quỹ nhà ở cho thuê, từng bước đáp ứng nhu cầu và cải thiện chất lượng về nhà ở của người dân.

Chương 3
GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT
VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG
THUÊ NHÀ Ở

3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở

3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở trên cơ sở quan điểm đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước

Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở phải thể chế hóa được đường lối chủ trương, chính sách của Đảng, Nhà nước. Chủ trương của Đảng và Nhà nước khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển thị trường kinh doanh bất động sản nói chung và thị trường nhà ở cho thuê nói riêng nhằm mục tiêu chăm lo giải quyết vấn đề nhà ở cho người dân. Định hướng trên được ghi nhận trong các văn kiện Đại hội Đảng cụ thể:

Thứ nhất, phát triển vững chắc thị trường bất động sản có sự quản lý điều tiết của Nhà nước, với sự tham gia của nhiều thành phần kinh tế trong việc phát triển thị trường bất động sản. Khuyến khích đầu tư phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê phục vụ các đối tượng chính sách nhằm đảm bảo mọi người dân đều có được chỗ ở an toàn.

Thứ hai, chủ động xây dựng và phát triển thị trường bất động sản trong đó có thị trường nhà ở cho thuê tại các đô thị và các vùng quy hoạch sẽ phát triển đô thị. Nhà nước coi đây là giải pháp quan trọng trong giải quyết khó khăn về nhà ở trong điều kiện kinh tế của người dân. Đồng thời Nhà nước có chính sách điều tiết, kiểm soát thị trường và có biện pháp chống hành vi đầu cơ từng bước tạo sự bình ổn thị trường bất động sản.

Thứ ba, phát triển thị trường bất động sản trên cơ sở hoàn thiện Luật đất đai, Luật nhà ở và Luật kinh doanh bất động sản tạo cơ sở pháp luật đồng bộ tạo điều kiện thuận lợi đưa quyền sử dụng đất và quyền sử hữu nhà tham gia thị

trường bất động sản. Từ đó có chính sách định hướng thị trường bất động sản phát triển theo cơ chế thị trường có sự điều tiết của Nhà nước.

3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở phù hợp với xu thế chung của quốc tế

Hội nhập quốc tế là một xu hướng tất yếu khách quan lôi cuốn ngày càng nhiều các nước tham gia. Hội nhập vừa có mặt tích cực và có mặt tiêu cực, vừa có hợp tác đấu tranh vừa tạo ra cơ hội phát triển đồng thời cũng có những thách thức đối với mỗi quốc gia. Tham gia thị trường quốc tế từ một nền kinh tế kém phát triển, Việt Nam cần lựa chọn chính sách phát triển về nhà ở cho người dân phù hợp với điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển chung trên thế giới.

Tại các nước trên thế giới như Đức, Nhật Bản, Singapore, Australia, Canada, Chính phủ đang áp dụng và coi chính sách phát triển nhà ở cho thuê là một giải pháp hiệu quả nhằm hỗ trợ người dân có nhà ở ổn định. Singapore được coi là một trong những mô hình tiên tiến và đạt hiệu quả cao trên thế giới nhằm đảm bảo mọi cư dân đều có chỗ ở phù hợp với điều kiện cụ thể của mình. Căn cứ vào hoàn cảnh của từng hộ gia đình, Chính phủ Singapore sẽ có những chính sách phù hợp. Chính sách hỗ trợ người dân mua nhà thông qua Quỹ Tiết kiệm nhà ở Central Provident Fund (CPF). Tại Singapore, CPF hoạt động như một hình thức tiết kiệm cho người lao động có nhu cầu về nhà ở. Quỹ CPF là không kinh doanh tiền tệ mà đặt mục tiêu an sinh xã hội lên trên hết để mọi người dân mua, thuê nhà ở xã hội và có cuộc sống tốt hơn từ lợi ích chung của Quỹ.

Nhật Bản là nước có quỹ đất phát triển nhà ở rất hạn hẹp vì vậy, vấn đề về nhà ở đã trở thành vấn đề chiến lược đầu tiên cần giải quyết. Trong thời kỳ đầu sau chiến tranh, chính sách nhà ở của Nhật Bản chú trọng việc tăng nguồn cung nhà ở cho các hộ chưa có nhà. Đối với những người có thu nhập cao, Chính phủ Nhật cung cấp tín dụng và ưu đãi cho vay dài hạn với lãi suất thấp để khuyến khích người dân mua nhà ở trên thị trường. Người có thu nhập trung bình và thấp được đăng ký mua nhà ở xã hội do Nhà nước xây dựng từ nguồn

vốn ngân sách Trung ương và địa phương. Quỹ nhà đất của Nhật bản được thành lập năm 1950 trực tiếp cho người cần mua nhà vay với lãi suất ưu đãi cố định trong thời gian dài. Tuy nhiên, tình hình kinh tế ở Nhật Bản gặp khó khăn, nên kể từ năm 1993 đến nay, Chính phủ ban hành “Chính sách thuê nhà ưu đãi” nhằm giải quyết tình trạng khó khăn nhà ở cho công chức và các cặp vợ chồng mới cưới. Theo chính sách này, người thuê nhà chỉ trả tiền thuê chiếm khoảng 1/8 lương tháng, còn lại do công ty và doanh nghiệp chi trả. Bởi vậy, xu thế người thuê nhà tại Nhật Bản ngày càng phát triển.

Đức là nước xây dựng chính sách phát triển nhà cho thuê từ rất sớm. Sau Chiến tranh Thế giới lần thứ II, để cải thiện tình trạng thiếu hụt nhà ở, Chính phủ đã thực hiện hỗ trợ đầu tư, cấp đất, hỗ trợ tín dụng và ưu đãi về thuế đối với các dự án xây dựng nhà ở cho thuê. Giá thuê nhà ở được Chính phủ khống chế tạo điều kiện cho người dân có chỗ ở ổn định. Nhà nước đứng ra bảo vệ lợi ích của người thuê nhà thông qua Luật về giá nhà ở cho thuê. Theo luật này giá thuê nhà do nhà nước quy định phù hợp với từng loại nhà và từng thành phố. Khi số lượng nhà ở xã hội cho thuê chiếm khoảng 50% tổng số nhà ở được hoàn thành xây dựng tại nước này, Chính phủ Đức đã thực hiện chính sách hỗ trợ người dân tự xây nhà ở, bãi bỏ chế độ kiểm soát tiền thuê nhà, đồng thời tiến hành hỗ trợ về nhà ở đối với những người có thu nhập trung bình và thấp. Hiện nay Chính phủ Đức tiến hành song song hai chế độ hỗ trợ về xây dựng nhà ở và hỗ trợ nhà ở cho thuê, hai loại hỗ trợ này đều nhằm tăng thêm lượng cung nhà ở và tăng cả nhu cầu nhà ở của người dân, sau đó thông qua cơ chế thị trường phân bổ nhà ở tới người dân.

Chính sách phát triển nhà ở nói chung và nhà ở cho thuê nói riêng tại một số quốc gia tuy có khác nhau về điều kiện kinh tế xã hội xong đều có xu hướng phát triển nhà ở cho thuê phù hợp với xu thế năng động của thế hệ trẻ.

3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở hướng tới mục tiêu xây dựng thị trường bất động sản ở ổn định, minh bạch

Phát triển và xây dựng thị trường nhà ở cho thuê nói riêng và thị trường kinh doanh bất động sản nói chung phát triển lành mạnh, ổn định, công khai minh bạch là rất cần thiết. Ở bất kì quốc gia nào thị trường bất động sản cũng đóng vai trò quan trọng trong quá trình phát triển của toàn bộ nền kinh tế, thúc đẩy sự phát triển bên trong của các loại thị trường khác như thị trường sức lao động, thị trường vốn. Yếu tố công khai minh bạch của thị trường bất động sản được coi là chìa khoá cho sự thực hiện thành công các vai trò đó, là hệ thống pháp luật đầy đủ, rõ ràng và ổn định, quy hoạch sử dụng đất khả thi công khai, giá đất được xác định phù hợp với giá thị trường hoặc theo giá thị trường, có cơ chế định giá chính xác mọi thửa đất đang sử dụng phải được nhà nước công nhận về mặt pháp lý, dễ dàng đăng ký quyền sở hữu đối với mọi tài sản gắn liền với đất và đăng ký giao dịch khi thực hiện các quyền đối với bất động sản, thông tin về bất động sản đầy đủ, chính xác, công khai và mọi chủ thể có nhu cầu đều được quyền tiếp cận. Để làm được điều này Nhà nước cần thực hiện các bước sau:

Thứ nhất, Tạo khuôn khổ pháp lý thích ứng với các nguyên tắc thị trường là yếu tố quan trọng nhất để hình thành và phát triển thị trường bất động sản, trong đó quy định các vấn đề cơ bản như: Cấu trúc quan hệ sở hữu, quyền sở hữu tài sản, bất động sản, phạm vi, đối tượng của các giao dịch bất động sản, thủ tục, hợp đồng và các biện pháp thực hiện giao dịch. Nguyên tắc của thị trường phải được tôn trọng sẽ tạo ra sự bình đẳng giữa các chủ thể tham gia và rút lui khỏi thị trường. Cạnh tranh công khai, hạn chế sự can thiệp của nhà nước. Mặc dù vậy, theo kinh nghiệm của các nước như Cộng hoà Séc, Cộng hoà liên bang Đức, Singapore... thì Nhà nước vẫn cần tác động vào thị trường trên một số vấn đề nhất định như điều tiết xã hội thông qua chính sách thuế, phí, quy định giá trần, miễn, giảm tiền sử dụng đất, hỗ trợ nhà ở cho những người có thu nhập thấp. Để

giữ cho sự tác động của Nhà nước không làm phương hại tới thị trường thì các chính sách đất đai và chính sách bất động sản phải thật sự nhất quán.

Thứ hai, cần thiết lập hệ thống thông tin công khai, minh bạch, có khả năng tiếp cận với mọi đối tượng trong xã hội như thông tin về quy hoạch, thông tin địa chính, hồ sơ, đất đai, tình trạng pháp lý của bất động sản, thông tin giá cả. Thực tế cho thấy tính ổn định, công khai trong quy hoạch là sự đảm bảo quan trọng cho yếu tố minh bạch của thị trường bất động sản. Thông thường quy hoạch sử dụng đất ở các quốc gia do các cấp chính quyền đảm nhiệm và có sự tham gia bắt buộc của cộng đồng dân cư khi đã được thông qua thì không thể thay đổi. Do vậy, muốn hướng tới sự minh bạch thị trường bất động sản, Việt Nam cần phải nâng cao chất lượng trong việc thiết lập, quy hoạch sử dụng đất, tăng tính khả thi và chi tiết hoá quy hoạch. Theo kinh nghiệm của các nước trên thế giới thì việc công khai hồ sơ đăng ký là một trong các lợi ích mà hệ thống đăng ký có thể tạo ra để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển. Để có hệ thống đăng ký có thể cung cấp hồ sơ đăng ký một cách chính xác về tình trạng hiện hữu của bất động sản cần có các quy định bắt buộc các bên tham gia đăng ký giao dịch của họ, nếu không lợi ích của họ sẽ lập tức bị xâm hại khi có các quan hệ chồng lấn. Bằng cách đó những người tham gia thị trường sẽ coi việc đăng ký giao dịch, đăng ký tình trạng pháp lý của bất động sản như là nhu cầu tự thân để bảo vệ lợi ích của mình chứ không phải là biện pháp quản lý của Nhà nước.

Cũng giống như các loại thị trường cơ bản khác, thị trường bất động sản cần phải được tạo dựng, vận hành phù hợp với các quy luật kinh tế khách quan của nền kinh tế thị trường mà ở đó Nhà nước giữ vai trò là chủ đạo. Khi đã xây dựng được thị trường bất động sản ổn định, minh bạch sẽ tạo cơ sở vững chắc phát triển nhà ở cho thuê như là một giải pháp quan trọng trong điều kiện kinh tế xã hội của Việt Nam hiện nay.

3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở

3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở

Sự phát triển của thị trường bất động sản nói chung và phát triển nhà ở cho thuê nói riêng có thành công hay không liên quan rất mật thiết tới hệ thống pháp luật. Hệ thống pháp luật có ổn định, minh bạch mới thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản. Do vậy, giải pháp hoàn thiện hệ thống pháp luật, loại bỏ sự khác biệt giữa Bộ luật dân sự, Luật đất đai, Luật nhà ở, Luật xây dựng và Luật kinh doanh bất động sản đang trở nên cấp bách. Hệ thống pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở ổn định sẽ tạo dựng được thị trường nhà ở cho thuê phát triển, người dân có thêm sự lựa chọn để có nhà ở với chi phí tài chính phù hợp để ổn định cuộc sống. Để làm được điều đó, hệ thống pháp luật cần phải được hoàn thiện trước theo các nội dung sau:

Thứ nhất, Luật kinh doanh bất động sản cần quy định cơ chế chính sách khuyến khích doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phát triển nhà ở cho thuê tạo hướng đi mới theo xu hướng phát triển chung của thế giới nhằm giải quyết nhu cầu cấp bách về nhà ở hiện nay tại Việt Nam. Để làm được điều này Nhà nước cần có chính sách nhất quán khuyến khích các doanh nghiệp phát triển nhà ở cho thuê bằng cơ chế ưu đãi tiền sử dụng đất, thuế và cơ chế tín dụng cho hoạt động kinh doanh bất động sản.

Thứ hai, công khai minh bạch thông tin quy hoạch, dự án kêu gọi đầu tư tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được tiếp cận thực hiện đầu tư theo trình tự quy định của pháp luật về đầu tư. Bên cạnh đó Nhà nước có chính sách rà soát, cải cách thủ tục hành chính trong đầu tư kinh doanh bất động sản theo hướng giản tiện, rút ngắn thời gian hoàn thiện thủ tục pháp lý của dự án như: chấp thuận, phê duyệt, giao đất hoặc cho thuê đất.

Thứ ba, về hình thức của hợp đồng thuê nhà ở: Hiện nay Bộ luật dân sự 2005 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014 có sự quy định không thống nhất về

hình thức hợp đồng. Việc công chứng hoặc chứng thực trên thực tế không đem lại hiệu quả đối với chính sách quản lý của Nhà nước mà ngược lại các thủ tục này đang gây khó khăn cho các bên trong việc xác lập hợp đồng thuê nhà. Pháp luật chỉ nên coi việc công chứng chứng thực là loại dịch vụ pháp lý đặc biệt trợ giúp tính xác thực và hợp pháp của hợp đồng thuê nhà ở. Nếu các bên trong hợp đồng thuê nhà xét thấy không đủ khả năng hoặc có nhu cầu công chứng thì có thể sử dụng dịch vụ này. Nhà nước nên tôn trọng và công nhận hình thức hợp đồng thuê nhà ở do các bên xác lập.

Thứ tư, về điều kiện bất động sản đưa vào kinh doanh: Nhà, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất chỉ được đưa vào kinh doanh khi đã được đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hiện nay việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký tài sản trên đất diễn ra rất chậm. Việc chậm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký tài sản trên đất dẫn đến một số lượng lớn diện tích nhà ở không thể trở thành hàng hóa được phép tham gia thị trường bất động sản. Trong khi đó nhu cầu thị trường về nhà ở nói chung và nhà ở cho thuê ngày càng gia tăng. Để giải quyết đồng bộ vấn đề này, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cần phải xây dựng biện pháp đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và công trình trên đất. Thực tế cho thấy khi quyền sử dụng đất và công trình trên đất đã được đăng ký thì tính ổn định, minh bạch trong việc quản lý bất động sản được đảm bảo.

Thứ năm, cần xây dựng một lộ trình phù hợp để hỗ trợ cho các tổ chức, cá nhân trong nước tham gia thị trường bất động sản giúp họ nâng cao năng lực cạnh tranh đối với các tổ chức, cá nhân nước ngoài. Nâng cao trách nhiệm và xử lý nghiêm các trường hợp cho phép các tổ chức, cá nhân nước ngoài để xảy ra vi phạm khi kinh doanh bất động sản; các cá nhân, tổ chức có thẩm quyền cấp phép không đúng thẩm quyền đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng về an ninh, chính trị, quốc phòng...

Thứ sáu, hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu thông tin dữ liệu về bất động sản: Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản là tập hợp các thông tin, dữ liệu cơ bản về nhà ở và thị trường bất động sản đã được thu thập, kiểm tra, đánh giá, xử lý, tích hợp và được lưu trữ một cách có hệ thống, có tổ chức dưới dạng tệp dữ liệu lưu trữ trên các hệ thống tin học, các thiết bị lưu trữ, vật mang tin nhằm phục vụ công tác quản lý nhà nước, các hoạt động kinh tế, xã hội và các mục đích chính đáng khác. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được kết nối trực tuyến giữa các cơ sở dữ liệu của các lĩnh vực thuộc ngành, địa phương, giữa Trung ương với cấp tỉnh. Dữ liệu này được công khai để mọi người có thể khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản qua nhiều hình thức khác nhau. Xây dựng được hệ thống dữ liệu đầy đủ về bất động sản sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư dễ dàng tìm hiểu và đưa ra quyết định.

Thứ bảy, nghiên cứu hoàn thiện một số nội dung khác như: hướng dẫn cụ thể hơn nội dung tách biệt của hợp đồng thuê nhà và hợp đồng mua bán nhà; quy định chế tài phạt đối với trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trái pháp luật; chế tài phạt với những hành vi hợp đồng thuê giả tạo...hay chỉnh sửa quy định về phạm vi kinh doanh bất động sản tại Điều 11 trong đó cần có sự phân biệt tỷ lệ vốn góp đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài phù hợp với Luật đầu tư năm 2014.

3.2.2. Giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở

Hoàn thiện hệ thống pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở phải mất một thời gian dài mới thực hiện được. Trước mắt để pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện hiệu quả, tác giả xin đưa ra một số giải pháp cơ bản như sau:

Thứ nhất, cần cải cách thủ tục hành chính triệt để. Bởi thực tế thủ tục hành chính đang được cải cách theo cơ chế "một cửa" song về cơ bản ở nhiều địa phương vẫn cung cách làm việc cũ quan liêu, cửa quyền những nhiều, đặc

biệt là tại các đô thị. Do vậy, cần kết hợp nhiều biện pháp khắc phục tình trạng trên như xây dựng hòm thư góp ý trong các cơ quan hành chính Nhà nước; có chính sách tiền lương thỏa đáng, xử lý thật nghiêm khắc các hành vi vi phạm pháp luật của cán bộ công chức nhà nước vi phạm pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ hai, thực hiện những giải pháp đảm bảo về tài chính, cơ sở vật chất, điều kiện kỹ thuật để phục vụ cho hoạt động thực hiện thủ tục hành chính về đất đai như: nâng kinh phí thực hiện cho những hoạt động mà thực tế còn chưa phù hợp như công tác quy hoạch, xây dựng hệ thống hồ sơ bất động sản, hệ thống thông tin đất đai; phát triển những ứng dụng công nghệ thông tin trong thực hiện công tác; đầu tư máy móc, trang thiết bị, trụ sở làm việc cho cán bộ; nghiên cứu áp dụng những chính sách phụ cấp nghề nghiệp phù hợp với tính chất công việc.

Thứ ba, cần nâng cao cả về số lượng và chất lượng đội ngũ cán bộ đặc biệt là đội ngũ thẩm phán chuyên giải quyết các tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê nhà ở, tránh tình trạng tranh chấp kéo dài.

Thứ tư, cần phát triển hơn nữa công tác tuyên truyền, phổ biến các chính sách, pháp luật của Nhà nước nói chung và pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở nói riêng đến với người dân. Tạo cho người dân sự tin tưởng vào sự ổn định của pháp luật về hợp đồng thuê nhà để từ đó người dân có thêm sự lựa chọn khi tạo lập chỗ ở phù hợp điều kiện kinh tế và điều kiện công việc của họ.

Hoàn thiện pháp luật cũng như nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản là yêu cầu khách quan để có thể nâng cao tính minh bạch của thị trường bất động sản Việt Nam hiện nay. Trên cơ sở tìm hiểu nguyên nhân và những bất cập vướng mắc của pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản để từ đó đưa ra một số gợi ý góp phần hoàn thiện pháp luật cũng như xây dựng cơ chế thực thi có hiệu quả pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở tại Việt Nam.

Kết luận chương 3

Chính sách, pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở chưa thực sự an toàn, ổn định thu hút các nhà đầu tư và người dân tham gia. Do vậy, hoàn thiện pháp luật cũng như nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở là thực sự cần thiết và có tính cấp bách. Hoàn thiện hệ thống pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở tạo cơ sở pháp lý vững chắc, ổn định làm bệ đỡ cho các giao dịch thuê nhà ở. Khi hệ thống pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở theo Luật kinh doanh bất động sản hoàn thiện sẽ tạo điều kiện kiểm soát, định hướng phát triển thị trường bất động sản nói chung và nhà ở cho thuê nói riêng phù hợp với đường lối chủ trương của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước trong việc phát triển nhà ở nhằm đảm bảo quyền có nhà ở của người dân được quy định trong Hiến pháp 2013.

Một hệ thống pháp luật có hoàn thiện đồng bộ đến mức nào đi chăng nữa nếu không được thực thi thì cũng chỉ là những quy định mang tính hình thức. Vai trò của pháp luật chỉ đạt được khi hệ thống pháp luật ấy được áp dụng vào thực tiễn. Một hệ thống pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở hoàn thiện, phù hợp với xu thế vận động của lịch sử và điều kiện kinh tế - xã hội sẽ ảnh hưởng tích cực đến hành vi của con người, tạo môi trường thuận lợi cho sự hình thành và phát triển ý thức pháp luật. Khi đó sự điều chỉnh bằng pháp luật đối với hợp đồng thuê nhà ở sẽ được các chủ thể tự nguyện tuân thủ, hạn chế tranh chấp và đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên. Do vậy, nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở sẽ tạo tâm lý ổn định cho người dân, để người dân có thêm sự lựa chọn phù hợp với điều kiện kinh tế và quá trình tìm kiếm việc làm phù hợp với xu hướng mở của thị trường lao động. Đồng thời khi pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở ổn định tạo cơ sở cho thị trường nhà ở cho thuê phát triển trở thành một xu thế sẽ khuyến khích được các thành phần kinh tế tham gia tạo lập quỹ nhà ở cho thuê, từng bước đáp ứng và cải thiện chất lượng về nhà ở của người dân.

KẾT LUẬN

Nhu cầu về nhà ở là một trong nhu cầu cơ bản thiết yếu liên quan trực tiếp đến sự tồn tại phát triển của con người. Nhưng không phải lúc nào con người cũng có thể sở hữu được nhà ở. Với bối cảnh thu nhập bình quân của người dân Việt Nam và giá mua bán nhà ở hiện tại thì việc mua nhà ở của đa số người dân là không thể. Trước thực trạng trên, phần lớn người dân có nhu cầu nhà ở tại các thành phố lớn tìm đến với các sản phẩm nhà cho thuê để ổn định chỗ ở. Việc hình thành thị trường nhà ở cho thuê không chỉ góp phần giải quyết khó khăn về nhà ở mà còn tham gia điều tiết giá nhà ở như hiện tại. Sự ổn định, giá cả chấp nhận được của nhà ở cho thuê sẽ giải quyết phần nào nhu cầu nhà ở cho người dân, làm cho người dân có cơ hội được sống trong những căn nhà ở đảm bảo an toàn và nâng cao mức sống cho người dân.

Phát triển thị trường nhà ở cho thuê trước hết cần bộ đỡ vững chắc của hệ thống pháp luật. Tuy nhiên, hiện trạng chế định pháp luật về nhà ở cho thuê thiếu tính hệ thống, nằm rải rác trong các văn bản luật khác nhau, chưa tạo ra hành lang pháp lý an toàn đảm bảo cho các bên khi tham gia quan hệ. Đánh giá được vấn đề này, trong thời gian qua, hệ thống văn bản pháp luật có liên quan đến chính sách về nhà không ngừng phát triển nhằm đảm bảo quyền có chỗ ở an toàn cho người dân. Với quyết tâm của Đảng và Nhà nước là thực hiện cho kỳ được mục tiêu mọi người dân đều có quyền có nhà ở hợp pháp và cần phải coi đây là yếu tố cần thiết để phát triển con người một cách toàn diện, đồng thời là nhân tố quyết định để phát triển nguồn nhân lực phục vụ cho sự nghiệp xây dựng và phát triển đất nước.

“Hợp đồng thuê nhà ở theo Luật Kinh doanh bất động sản 2014” là một đề tài đi sâu phân tích khái niệm, đặc điểm pháp lý và các thành tố cấu thành hợp đồng thuê nhà ở theo Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Bên cạnh đó có nghiên cứu hệ thống các quy phạm pháp luật điều chỉnh hợp đồng thuê nhà ở trong Bộ luật dân sự, Luật nhà ở và các văn bản luật có liên quan nhằm làm sáng

tỏ những vấn đề lý luận và thực tiễn áp dụng pháp luật trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở. Qua đó, đề xuất một số kiến nghị, giải pháp nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở, tạo hành lang pháp lý đồng bộ làm bệ đỡ phát triển thị trường bất động sản nói chung và đảm bảo tính ổn định cho các giao dịch thuê nhà ở nói riêng tại Việt Nam.

Hoàn thiện hệ thống pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở sẽ tạo cơ sở pháp lý vững chắc cho việc xác lập và thực hiện các giao dịch thuê nhà ở, từng bước làm thay đổi nhận thức của người, tạo hướng đi phù hợp trong điều kiện kinh tế xã hội của Việt Nam nói riêng và xu hướng phát triển trên thế giới nói chung. Khi giải pháp nhà ở cho thuê đi vào cuộc sống sẽ giảm tải áp lực về tài chính cho người dân khi cần có một chỗ ở ổn định, hoàn thành mục tiêu Hiến định và chính sách về nhà ở của Đảng và Nhà nước, đồng thời mở ra hướng kinh doanh mới cho thị trường kinh doanh bất động sản.

Do khả năng nghiên cứu còn hạn chế nên việc tìm hiểu pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở theo Luật Kinh doanh bất động sản 2014 còn nhiều thiếu sót. Tác giả rất mong nhận được sự góp ý của các thầy, cô cùng các bạn đọc để luận văn có thể hoàn thiện hơn./.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Chính phủ (1994), *Nghị định số 60/CP của Chính phủ ngày 05/07/1994 về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại đô thị.*
2. Chính phủ (1994), *Nghị định số 61/CP của Chính phủ ngày 05/07/1994 về mua bán kinh doanh nhà ở.*
3. Chính phủ (1999), *Nghị định số 25/1999/NĐ-CP của Chính phủ ngày 19/04/1999 về phương thức trả nhà ở, giá cho thuê nhà ở.*
4. Chính phủ (2001), *Nghị định số 71/NĐ-CP ngày 05/10/2001 của Chính phủ về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê.*
5. Nguyễn Việt Cường (2000), *Hỏi - đáp hợp đồng dân sự, hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng thuê nhà ở và phương pháp giải quyết tranh chấp.* Nxb Chính trị Quốc gia.
6. Nguyễn Việt Cường (1996), *Hợp đồng thuê nhà ở trong pháp luật Dân sự Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường đại học luật Hà Nội.
7. Nguyễn Ngọc Điện (2001), *Bình luận các hợp đồng thông dụng trong Bộ luật dân sự Việt Nam*, Nxb trẻ thành phố Hồ Chí Minh.
8. Trần Ngọc Hiền (2002), *Thực trạng nhà đất - nhìn từ góc độ quản lý nhà nước.*
9. Hiệp hội bất động sản (2010), *Tạp chí Bất động sản số 72.*
10. Hội đồng chính phủ (1960), *Nghị định số 19/CP của Hội đồng chính phủ ngày 29/06/1960 về chính sách đối với việc cho thuê nhà của tư nhân ở các thành phố và thị xã.*
11. Hội đồng chính phủ (1961), *Nghị định số 24/CP của Hội đồng chính phủ ngày 13/02/1961 bổ sung chính sách quản lý và thống nhất nhà cho thuê ở các thành phố và thị xã.*
12. Hội đồng chính phủ (1964), *Nghị định 115/CP của Hội đồng chính phủ ngày 27/09/1964 về việc ban hành Điều lệ cho thuê nhà ở.*

13. Hội đồng chính phủ (1977), *Quyết định số 111/CP Hội đồng chính phủ ngày 14/04/1977 về việc ban hành chính sách quản lý cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nhà đất cho thuê ở các đô thị thuộc các tỉnh phía Nam.*
14. Hội đồng Nhà nước (1991), *Pháp lệnh nhà ở của Hội đồng Nhà nước ngày 26/03/1991.*
15. Hội đồng nhân dân (2015), *Nghị quyết số 04/2015/ND-HĐND của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội ngày 01/12/2015 về việc phát triển kinh tế - xã hội năm 2015.*
16. Hội người việt ở Toronto (2012) *Quyền lợi của người thuê nhà ở Ontario.*
17. Trần Huy Hùng, Trần Xuân Sơn (1995), *Tìm hiểu các văn bản pháp luật hiện hành về bất động sản, pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về thuế nhà đất,* Nxb Thống kê.
18. Phan Thị Vân Hương (2011), *Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở vô hiệu do vi phạm hình thức,* Tạp chí Tòa án nhân dân số 18.
19. Nguyễn Thu Hương (2002), *Những văn bản hướng dẫn về đất đai và nhà ở cho người lao động,* Nxb Lao động.
20. Thomas A. Kerr (2005) *Nhà ở cho người nghèo ở các thành phố Châu Á - Nhà ở cho thuê,* www.housing-the-urban-poor.net.
21. Lê Thị Luyến (2011), *Hợp đồng thuê nhà ở theo quy định của pháp luật hiện hành,* Luận văn thạc sĩ luật học, Trường đại học luật Hà Nội.
22. Nguyễn Thị Minh Phượng (2013), *Hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu do vi phạm về hình thức theo quy định của Bộ luật dân sự Việt Nam 2005 và hướng hoàn thiện,* Tạp chí Tòa án nhân dân tối cao số 10.
23. Quốc Hội (2005), *Bộ luật dân sự (Luật số 33/2005/QH11) được Quốc hội X nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 14/06/2005.*
24. Quốc Hội (2015), *Bộ luật dân sự (Luật số 91/2015/QH13) được Quốc hội XII nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015.*

25. Quốc hội (2003), *Luật Đất đai (Luật số 45/2013/QH13) được Quốc hội XIII nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2003.*
26. Quốc hội (2013), *Luật nhà ở (Luật số 65/2014/QH13) được Quốc hội XIII nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014.*
27. Quốc hội (2013), *Luật Kinh doanh bất động sản (Luật số 66/2014/QH13) được Quốc hội XIII nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014.*
28. Quốc hội (1995), *Bộ luật dân sự 1995 được Quốc Hội XIII nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 28/10/1995.*
29. Quốc hội (2005), *Luật nhà ở (Luật số 56/2005/QH11) được Quốc Hội XIII nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/11/2005.*
30. Quốc hội (2006), *Luật kinh doanh bất động sản (Luật số 63/2006/QH11) được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/06/2006.*
31. Đinh Xuân Thành (1996), *Hợp đồng thuê nhà ở trong pháp luật dân sự Nam*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường đại học Luật Hà Nội.
32. Thông tư (1961), *Thông tư số 142/BCT Ban cải tạo công thương nghiệp tư doanh ngày 05/07/1961 về vấn đề nhà chuyên để cho thuê của các đoàn hội tôn giáo.*
33. Thông tư (1961), *Thông tư số 144/BCT Ban cải tạo công thương nghiệp tư doanh ngày 05/07/1961 về vấn đề nhà cho thuê của tư nhân ở các ngoại thành, ngoại thị.*
34. Thủ tướng Chính phủ (1996), *Chỉ thị số 191/TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 03/03/1996 về việc đẩy mạnh việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại đô thị.*
35. Thủ tướng Chính phủ (2011), *Quyết định số 2127/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 30/11/2011 về việc phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.*

36. Thủ tướng Chính phủ (1962), *Thông tư số 61/TTg Thủ tướng chính phủ ngày 17/06/1962 giải thích thống nhất những nội dung quy định những vấn đề về nhà cho thuê tại các thành phố lớn và thị xã.*
37. Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (2010), *Bản án dân sự phúc thẩm số 72/2014/KDTM-PT của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/1/2014.*
38. Tòa án nhân dân tối cao (2013), *Báo cáo của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về công tác của tòa án tại kỳ họp thứ 6 Quốc hội khóa XIII ngày 25/10/2013.*
39. Tổng cục thống kê (2014), *Báo cáo điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ thời điểm 1/4/2014 của Tổng cục thống kê ngày 17/12/2014.*
40. Ủy ban thường vụ Quốc hội (1998), *Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 20/08/1998 về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/07/1991.*
41. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội (2015), *Quyết định số 3384/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội ngày 21/07/2015 về việc ban hành bảng giá, giá làm căn cứ tính lệ phí trước bạ và thuê thu nhập cá nhân đối với việc chuyển nhượng nhà trên địa bàn thành phố Hà Nội.*
42. Nguyễn Thị Xuân (2014) *Pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Quốc gia Hà Nội.
43. Nguyễn Như Ý (1999), *Đại từ điển tiếng Việt*, Nxb Văn hóa thông tin.
44. <http://toaan.gov.vn/portal/page/portal/tandtc/5901712>, Số liệu thống kê án qua các năm 2006 đến năm 2013