

TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỞ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO TỔNG KẾT

ĐỀ TÀI NGHIÊN CỨU KHOA HỌC CỦA SINH VIÊN

THAM GIA XÉT GIẢI THƯỞNG: CẤP TRƯỜNG

**VẤN ĐỀ PHÁP LÝ VỀ HÌNH THỨC CHO THUÊ
CHUNG CƯ DÀI HẠN. BẬT CẬP VÀ ĐỀ XUẤT
PHƯƠNG HƯỚNG HOÀN THIỆN.**

Thuộc nhóm ngành khoa học: Luật học

TP.HCM, Tháng 4 năm 2017

TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỞ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO TỔNG KẾT

ĐỀ TÀI NGHIÊN CỨU KHOA HỌC CỦA SINH VIÊN

THAM GIA XÉT GIẢI THƯỞNG: CẤP TRƯỜNG

**VẤN ĐỀ PHÁP LÝ VỀ HÌNH THỨC CHO THUÊ
CHUNG CƯ DÀI HẠN. BẤT CẬP VÀ ĐỀ XUẤT
PHƯƠNG HƯỚNG HOÀN THIỆN.**

Thuộc nhóm ngành khoa học: Luật học

Sinh viên thực hiện: DƯƠNG TÂM ANH TUYỀN Nam, Nữ: Nữ

Dân tộc: Kinh

Lớp: DH13LK01, Khoa Luật Năm thứ: 4 Số năm đào tạo: 4

Ngành học: Luật Kinh tế

Người hướng dẫn: Th.s VÕ CÔNG NHỊ

TP.HCM, Tháng 4 Năm 2017

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1. LÝ LUẬN CHUNG VỀ NHÀ CHUNG CƯ, CĂN HỘ CHUNG CƯ....1	
1.1. Nhà ở và vai trò của nhà ở trong phát triển kinh tế xã hội.....1	
1.1.1. Khái niệm1	
1.1.2. Vai trò của nhà ở2	
1.2. Khái quát chung về nhà chung cư, căn hộ chung cư.....3	
1.2.1. Khái niệm nhà chung cư, căn hộ chung cư.....3	
1.2.2. Đặc điểm của nhà chung cư, căn hộ chung cư5	
1.3. Quản lý và sử dụng nhà chung cư6	
1.4. Phân hạng chung cư.....7	
1.4.1. Nhà chung cư hạng 1 (cao cấp)9	
1.4.2. Nhà chung cư hạng 210	
1.4.3. Nhà chung cư hạng 311	
1.4.4. Nhà chung cư hạng 411	
1.4.5. Điểm mới trong phân hạng nhà chung cư11	
CHƯƠNG 2. CÁC VẤN ĐỀ PHÁP LÝ VỀ CHUNG CƯ.....16	
2.1. Điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với chung cư16	
2.2. Các hình thức pháp lý đối với giao dịch chung cư.....19	
2.2.1. Các điều kiện giao dịch chung cư.....19	
2.2.2. Vấn đề pháp lý của hình thức mua bán nhà chung cư.....22	
2.2.3. Vấn đề pháp lý về hình thức cho thuê nhà chung cư25	
CHƯƠNG 3. CÁC VẤN ĐỀ PHÁP LÝ VỀ HÌNH THỨC32	
3.1. Hoàn cảnh ra đời của nhà chung cư cho thuê dài hạn32	
3.2. Thực trạng cho thuê chung cư dài hạn của một số dự án nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh34	
3.3. Những bất cập trong việc cho thuê chung cư dài hạn hiện nay.....37	
3.3.1. Rủi ro và hạn chế về quyền lợi của người thuê37	
3.3.2. Bất an của chủ đầu tư chung cư cho thuê dài hạn42	

3.4. Một số giải pháp nhằm hoàn thiện các quy định về cho thuê chung cư dài hạn hiện nay.....	43
3.4.1 Đối với người thuê.....	43
3.4.2 Đối với nhà đầu tư (người cho thuê)	45
3.4.3. Hướng dẫn mẫu hợp đồng thuê căn hộ chung cư dài hạn	50
CHƯƠNG 4. KẾT LUẬN	52
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	54

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Hình 3.1. Biểu đồ thể hiện ý kiến của người dân đối với hình thức thuê chung cư dài hạn.....	35
--	----

Mẫu SV-06. Thông tin kết quả nghiên cứu của đề tài

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG **ĐẠI HỌC MỞ** TP.HCM

THÔNG TIN KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU CỦA ĐỀ TÀI

1. Thông tin chung:

- Tên đề tài: VẤN ĐỀ PHÁP LÝ VỀ HÌNH THỨC CHO THUÊ CHUNG CƯ DÀI HẠN. BẮT CẬP VÀ ĐỀ XUẤT PHƯƠNG HƯỚNG HOÀN THIỆN.

- Sinh viên thực hiện: Dương Tâm Anh Tuyền

Lớp: DH13LK01 Khoa: Luật Năm thứ: 4 Số năm đào tạo: 4

- Sinh viên thực hiện: Nguyễn Thị Hồng Nhung

Lớp: DH13LK01 Khoa: Luật Năm thứ: 4 Số năm đào tạo: 4

- Sinh viên thực hiện: Phạm Thị Diễm

Lớp: DH13LK02 Khoa: Luật Năm thứ: 4 Số năm đào tạo: 4

- Người hướng dẫn: Th.s Võ Công Nhị

2. Mục tiêu đề tài:

- Đối với quy định pháp lý:
 - ✓ Nghiên cứu, đánh giá những quy định về hình thức cho thuê chung cư dài hạn trả tiền thuê một lần.
 - ✓ Từ đó đề xuất hướng hoàn thiện quy định của pháp luật về vấn đề cho thuê chung cư.
- Đối với người thuê:
 - ✓ Được đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp.
 - ✓ Hạn chế những rủi ro gặp phải khi thuê chung cư dài hạn trả tiền thuê một lần.
- Đối với chủ đầu tư: Hoàn thiện cơ chế pháp lý để tạo sự an tâm cho chủ đầu tư vào dự án xây dựng chung cư cho thuê dài hạn.

3. Tính mới và sáng tạo:

- Trong khi có khá nhiều công trình nghiên cứu về nhà ở, quản lý khu chung cư, cải tạo khu chung cư cũ... thì các nghiên cứu tương tự đối với hình thức cho thuê chung cư dài hạn còn tương đối hạn chế. Nhận thấy vấn đề đó, nhóm đã đi sâu tìm hiểu, phân tích hình thức cho thuê chung cư dài hạn.

- Hình thức thuê nhà chung cư dài hạn trong vòng 49 năm trả tiền thuê một lần giá rẻ với mức giá 350.000.000 đồng cho cả thời gian thuê, tương đương với khoảng 600.000 đồng một tháng, với diện tích từ 32-38 m². Tuy nhiên, người thuê sẽ không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà chung cư đó nên người thuê không thể thế chấp, cầm cố khi có nhu cầu, dẫn đến việc người dân vẫn chưa yên tâm về hình thức này. Bên cạnh đó, hình thức cho thuê chung cư dài hạn trả tiền thuê một lần mặc dù giải quyết được nhu cầu nhà ở cho người dân, nhưng hình thức này cũng chưa thu hút được nhiều nhà đầu tư vì pháp luật chưa có hành lang pháp lý vững chắc.

4. Kết quả nghiên cứu:

- Hình thức cho thuê nhà chung cư dài hạn trả tiền thuê một lần chưa có hành lang pháp lý vững chắc bảo vệ nên qua bài nghiên cứu này, nhóm đề xuất pháp luật cần quy định cụ thể hơn về hình thức này trong hệ thống pháp luật Việt Nam. Cụ thể là cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng chung cư dài hạn cho người thuê, đưa ra các ưu đãi về thuế suất, tiếp cận vay vốn cho chủ đầu tư.

5. Đóng góp về mặt kinh tế - xã hội, giáo dục và đào tạo, an ninh, quốc phòng và khả năng áp dụng của đề tài:

- Bài nghiên cứu sẽ thể hiện toàn cảnh về hoạt động đầu tư, xây dựng, cho thuê, cho thuê lại các chung cư dài hạn không chỉ dựa trên quy định của pháp luật Việt Nam hiện nay mà còn dựa trên thực tiễn hoạt động của các doanh nghiệp đang hoạt động trong lĩnh vực này.

- Đưa ra phương hướng hoàn thiện quy định pháp luật về hình thức thuê chung cư dài hạn từ đó góp phần thúc đẩy hoạt động của thị trường kinh doanh bất động sản, đặc biệt thúc đẩy loại hình xây dựng chung cư cho thuê dài hạn với giá cả hợp lý hơn phù hợp với người lao động có thu nhập thấp. Giải quyết vấn đề cấp thiết về nhà ở cho người dân, góp phần nâng cao phúc lợi và an sinh xã hội.

- Khi hình thức thuê chung cư dài hạn phát triển giúp cơ quan quản lý nhà nước linh hoạt hơn trong chính sách quy hoạch đất đai, tận dụng tối đa quỹ đất hiện có.
- Trên cơ sở biện pháp nghiên cứu so sánh được thực hiện, bài báo cáo khoa học đưa ra những đánh giá khách quan dựa trên cả lý luận và thực tiễn về ưu điểm và hạn chế của tính pháp lý hình thức cho thuê chung cư dài hạn từ đó đưa ra hướng hoàn thiện tối ưu nhất.

6. Công bố khoa học của sinh viên từ kết quả nghiên cứu của đề tài (*ghi rõ tên tạp chí nếu có*) hoặc nhận xét, đánh giá của cơ sở đã áp dụng các kết quả nghiên cứu (*nếu có*):

Ngày tháng 4 năm 2017

**Sinh viên chịu trách nhiệm chính
thực hiện đề tài**
(*ký, họ và tên*)

Mẫu SV-07. Thông tin về sinh viên chịu trách nhiệm chính
thực hiện đề tài

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỞ TP.HCM

THÔNG TIN VỀ SINH VIÊN
CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH THỰC HIỆN ĐỀ TÀI

I. SƠ LƯỢC VỀ SINH VIÊN:

Họ và tên : DƯƠNG TÂM ANH TUYỀN
Sinh ngày : 05 tháng 07 năm 1995
Nơi sinh : Bà Rịa vũng Tàu
Lớp : DH13LK01 Khóa: 2013
Khoa : Luật
Địa chỉ liên hệ: 50/14 Lê Thị Hồng, Phường 17, Quận Gò Vấp, Tp.HCM
Điện thoại : 0973109423 Email: duongtamtuyen@gmail.com

Ảnh 4x6

II. QUÁ TRÌNH HỌC TẬP (kê khai thành tích của sinh viên từ năm thứ 1 đến năm đang học):

*** Năm thứ 1:**

Ngành học: Luật Kinh tế Khoa: Kinh tế - Luật
Kết quả xếp loại học tập: Khá (7.34)
Sơ lược thành tích: Không có.

*** Năm thứ 2:**

Ngành học: Luật Kinh tế Khoa: Kinh tế - Luật
Kết quả xếp loại học tập: Khá (7.26)
Sơ lược thành tích: không có.

*** Năm thứ 3:**

Ngành học: Luật Kinh tế Khoa: Kinh tế - Luật
Kết quả xếp loại học tập: Khá (7.32)
Sơ lược thành tích: Không có.

*** Năm thứ 4:**

Ngành học: Luật Kinh tế Khoa: Luật
Kết quả xếp loại học tập: Khá (7.37)

Sơ lược thành tích: Không có.

Ngày tháng 4 năm 2017

Xác nhận của đơn vị

(ký tên và đóng dấu)

Sinh viên chịu trách nhiệm chính

thực hiện đề tài

(ký, họ và tên)

MỞ ĐẦU

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU

THUỘC LĨNH VỰC ĐỀ TÀI

1. Lý do chọn đề tài

Nhà ở là nhu cầu hàng đầu mà mỗi người đều phải suy nghĩ cho cuộc sống của mình, bởi ông cha ta có câu: “An cư lạc nghiệp”. Do vậy, đây không chỉ là vấn đề của người có thu nhập cao mà còn là vấn đề của người có thu nhập thấp, không chỉ là vấn đề của người thành thị mà còn là vấn đề của người nông thôn, không chỉ là vấn đề của hiện tại mà còn là vấn đề tương lai. Trong khi dân số nước ta tăng một cách nhanh chóng (tỷ lệ tăng dân số trung bình mỗi năm của Việt Nam là 1.06%) thì quỹ đất lại không những không tăng mà còn có nguy cơ giảm xuống do sự tác động của biến đổi khí hậu như mực nước biển ngày càng dâng cao, quá trình rửa trôi và xói mòn đất..., nên diện tích đất tự nhiên trên đầu người ngày càng giảm. Bên cạnh đó, quá trình đô thị hóa được đẩy mạnh đã thu hút một khối lượng lớn dân cư ở nông thôn ra thành thị, Việt Nam đang chứng kiến một tốc độ đô thị hóa cao chưa từng có. Theo điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ (IPS) 2014¹ thì có 33.1% dân số Việt Nam đang sinh sống tại khu vực thành thị và mỗi năm có khoảng 1 triệu dân cư tiếp tục tham gia vào “đại gia đình” đô thị. Điều đó làm cho nhu cầu nhà ở ngày càng tăng mà quỹ đất dùng để xây nhà ở thì có hạn.

Nhằm tiết kiệm quỹ đất ít ỏi, các khu chung cư cao cấp không ngừng mọc lên. Căn hộ chung cư đã trở thành một mặt hàng bất động sản được nhiều người lựa chọn, phong cách sống hiện đại, sự thuận tiện trên cùng một mặt bằng, an ninh đảm bảo... là những ưu điểm khiến chung cư ngày càng trở nên phổ biến hơn. Tuy nhu cầu nhà ở hiện nay là rất lớn, nhất là các thành phố lớn như thành phố Hồ Chí Minh, nhưng hầu hết các nhu cầu này không được đáp ứng, vì bởi lẽ thị trường nhà ở quá tập trung vào nhu cầu nhà ở cao cấp, chỉ phù hợp cho phần nhỏ người có thu nhập cao mà quên đi nhu cầu nhà ở cho người thu nhập trung bình và thu nhập thấp. Với mức lương từ 4 đến 7 triệu đồng của các cán bộ, công viên chức Nhà nước, giáo viên, lực lượng quân

¹ Bộ Kế hoạch và Đầu tư (2015). *Điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ thời điểm 1/4/2014: Các kết quả chủ yếu*. Hà Nội, tháng 9 năm 2015

đội nhân dân, công nhân, người lao động phổ thông... thì việc sở hữu được một căn hộ chung cư cao cấp là một việc hết sức khó khăn.

Trong những năm vừa qua, thị trường bất động sản đóng băng làm cho Thành phố Hồ Chí Minh tồn đọng hàng chục ngàn căn hộ và hàng trăm dự án đang xây dựng dở dang hoặc phải ngưng thi công. Nhằm tìm hướng đi mới trong bối cảnh thị trường đóng băng, một số chủ đầu tư đã tìm lối ra bằng cách xây dựng các căn hộ “cho thuê dài hạn giá rẻ”, điển hình là “dự án chung cư Lê Thành Twin Towers” và “Lê Thành Tân Tạo” của chủ đầu tư là Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Thương Mại Xây Dựng Lê Thành. Người thuê nhà có thể an cư trong vòng 49 năm, chỉ với giá từ 330 triệu đến 400 triệu đồng/căn hộ với diện tích 35m² - 40m². Có thể nói, trong thời kỳ đóng băng của bất động sản hiện nay, chung cư cho thuê là một trong những giải pháp “phá băng” thị trường đồng thời tạo lực hút để thị trường đi lên. Tuy nhiên, hình thức này đặt ra một vấn đề bức thiết mà hệ thống pháp luật Việt Nam cần phải giải quyết, đó là người thuê nhà phải trả tiền thuê một lần với thời hạn thuê là 49 năm, nhưng lại không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp bất kỳ loại giấy tờ nào có giá trị pháp lý nhằm chứng nhận và bảo đảm quyền lợi cho họ ngoài hợp đồng thuê dài hạn với chủ đầu tư. Điều này gây nhiều rủi ro cho phía người thuê chung cư, vì số tiền họ bỏ ra để trả cho việc thuê chung cư này là trả một lần và số tiền này cũng không phải nhỏ. Nhiều gia đình phải gom góp hoặc vay tiền để có thể thuê được căn hộ chung cư như vậy, đối với những người thu nhập thấp và trung bình thì đây thật sự là một gia tài của họ. Tuy nhiên, khi đã bỏ số tiền lớn ra để thuê chung cư trong vòng 49 năm thì những người chủ sở hữu tạm thời này sẽ có những quyền lợi gì với tài sản của mình? Ta thấy quyền của những người thuê chung cư bị giới hạn hơn so với những người thuê đất trả tiền thuê một lần (ví dụ như việc đem căn hộ chung cư đi cầm cố hoặc thế chấp là điều không thể vì họ không hề có một tờ giấy chứng nhận gì cho mình ngoài bản hợp đồng với chủ đầu tư). Hoặc trong trường hợp xấu hơn là chung cư bị ngân hàng phát mại do chủ đầu tư đã đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đi cầm cố, thế chấp cho ngân hàng, thì lúc này quyền lợi của người thuê chung cư không có cơ sở pháp lý để bảo đảm.

Mặt khác, trên thực tế người dân luôn có tâm lý muốn có một loại giấy tờ được nhà nước chứng nhận quyền sử dụng của mình, và khi mà người thuê chung cư muốn

chuyển nhượng lại cho người khác khi không còn nhu cầu ở cũng rất khó khăn vì không phải ai cũng đủ nhận thức được rằng việc chuyển nhượng chung cư khi chỉ có một bản hợp đồng mà không hề có lấy một giấy chứng nhận nào có thể an toàn. Từ đó đã làm ảnh hưởng đến suy nghĩ của người dân khi quyết định có nên thuê hay nhận chuyển nhượng lại căn hộ chung cư của người thuê hay không. Việc này ảnh hưởng không hề nhỏ đến thị trường nói chung và thị trường bất động sản nói riêng.

Nhận thấy những vấn đề cấp thiết trên, nhóm chúng em đã quyết định sẽ đi sâu tìm hiểu nghiên cứu đề tài “Vấn đề pháp lý về hình thức cho thuê chung cư dài hạn. Bất cập và đề xuất phương hướng giải quyết”.

2. Mục tiêu của đề tài

- Đối với quy định pháp lý:

- ✓ Nghiên cứu, đánh giá những quy định về hình thức cho thuê chung cư dài hạn trả tiền thuê một lần.
- ✓ Từ đó đề xuất hướng hoàn thiện quy định của pháp luật về vấn đề cho thuê chung cư.

- Đối với người thuê:

- ✓ Được đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp.
- ✓ Hạn chế những rủi ro gặp phải khi thuê chung cư dài hạn trả tiền thuê một lần.

- Đối với chủ đầu tư: Tạo cơ chế pháp lý rõ ràng cho một loại sản phẩm mới. Chủ đầu tư có định hướng, có chiến lược rõ ràng cho phân khúc sản phẩm nhà chung cư cho thuê dài hạn.

3. Đối tượng của đề tài

Hình thức cho thuê chung cư dài hạn trả tiền thuê một lần.

5. Phạm vi nghiên cứu của đề tài

Đề tài tập trung nghiên cứu những quy định về vấn đề cho thuê chung cư trả tiền thuê một lần trong Luật Nhà ở 2014 và các nghị định, thông tư liên quan, thực trạng về cho thuê chung cư dài hạn trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp thu thập số liệu: tìm kiếm những nguồn thông tin, số liệu có chọn lọc trên Internet và trên thực tế để xây dựng nên những chứng cứ chứng minh cho lý luận mà nhóm đưa ra.

Phương pháp quan sát: tiếp nhận các thông tin từ thực tế để đáp ứng cho mục tiêu nghiên cứu mà nhóm đưa ra thông qua các tri giác như nghe, nhìn... Phương pháp này giúp nhóm có được những thông tin thực tiễn có giá trị để phục vụ cho quá trình nghiên cứu.

Phương pháp phân tích, tổng hợp lý thuyết: phân tích các quy định pháp luật liên quan đến đề tài nghiên cứu, sau đó tổng hợp chúng lại để xem xét các mặt tích cực và tiêu cực của quy định pháp luật.

Phương pháp thống kê: thu thập, tổng hợp, tính toán và trình bày số liệu liên quan đến đề tài nhằm phục vụ cho quá trình phân tích và đưa ra kết luận.

Phương pháp diễn giải: giải thích các khái niệm, các hoạt động, thông tin liên quan đến đối tượng nghiên cứu để người đọc hiểu rõ hơn về đề tài nghiên cứu của nhóm.

Phương pháp so sánh, đối chiếu: đưa đối tượng nghiên cứu đi so sánh với một đối tượng khác có tính chất, mức độ tương tự để đưa ra nhận xét đối tượng nghiên cứu đã hoàn chỉnh chưa hay thiếu sót thế nào để đánh giá cho đúng với tính chất của đối tượng.

Phương pháp đánh giá và xử lý thông tin: từ những thông tin đã được tìm hiểu nhóm sẽ đưa ra những nhận xét, nhận định về đối tượng mà nhóm đang nghiên cứu, tùy theo mức độ hoàn thiện của đối tượng nghiên cứu mà đưa ra những đề xuất phù hợp để đối tượng nghiên cứu được hoàn thiện hơn.

CHƯƠNG 1. LÝ LUẬN CHUNG VỀ NHÀ CHUNG CƯ, CĂN HỘ CHUNG CƯ

1.1. Nhà ở và vai trò của nhà ở trong phát triển kinh tế xã hội

1.1.1. Khái niệm

Theo định nghĩa của từ điển tiếng Việt: Nhà là công trình xây dựng có mái, tường bao quanh, cửa ra vào để ở, sinh hoạt văn hoá, xã hội hoặc cất giữ vật chất, phục vụ cho các hoạt động cá nhân và tập thể của con người, và có tác dụng bảo vệ cho các hoạt động đó. Nhà cũng có thể là một nơi cư trú hay trú ẩn.

Luật nhà ở 2014 định nghĩa: 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.

- *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, hộ gia đình, cá nhân, 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, 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.

- *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 Luật này 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 nhà ở.

1.1.2. Vai trò của nhà ở

Nhà ở là một trong những điều kiện vật chất rất cơ bản của sự sinh tồn của con người, đồng thời cũng là điều kiện vật chất quan trọng để tiến hành các hoạt động kinh tế – xã hội. Nhà ở không chỉ là không gian cư trú, nơi đảm bảo môi trường sống, tái tạo sức lao động mà còn là môi trường văn hóa, giáo dục, là tổ ấm hạnh phúc của mọi cá nhân, gia đình, là thước đo sự phồn vinh và tiến bộ xã hội.

- Nhà ở là điều kiện vật chất trọng yếu để tái sản xuất sức lao động đô thị.

Trong bất kỳ xã hội nào, sự kết hợp giữa sức lao động và tư liệu sản xuất cũng là điều kiện cơ bản để tiến hành sản xuất. Sản xuất muốn tiến hành liên tục không ngừng, ngoài một tiền đề cơ bản là tái sản xuất tư liệu sản xuất, còn một tiền đề cơ bản khác là tái sản xuất sức lao động.

Tái sản xuất sức lao động bao gồm tái sản xuất bản thân người lao động và sự sinh tồn, phát triển của người lao động thế hệ sau. Vì vậy phải duy trì sinh mệnh và sự phát triển thể lực, trí lực của người lao động và thế hệ sau, phải bảo đảm các tư liệu sinh hoạt thiết yếu về ăn, ở, mặc... Nhà ở với tính cách là hàng tiêu dùng cá nhân, là tư liệu sinh hoạt cơ bản tối thiểu cần thiết cho sự sinh tồn của những con người trong đô thị. Toàn bộ sản xuất xã hội và toàn bộ người lao động đều cần phải có nhà ở.

Nhà ở không chỉ là tư liệu sinh tồn, mà còn là tư liệu hưởng thụ và tư liệu phát triển, nó cần được không ngừng tăng lên, nâng cao về số lượng và chất lượng, làm cho người lao động và thế hệ sau sống yên vui và phát triển thể lực, trí lực. Trong tình hình đó, nhà ở đô thị không chỉ bảo đảm cho sự sinh tồn của người lao động và sự kéo dài của thế hệ sau, mà còn có ý nghĩa quan trọng đối với việc nâng cao chất lượng sức lao động.

- Nhà ở là điều kiện vật chất trọng yếu để phát triển kinh tế.

Nhà ở không chỉ là một loại tư liệu sinh hoạt phục vụ cho đời sống dân cư, mà cũng là điều kiện vật chất để kinh tế có thể tiến hành bình thường và phát triển có hiệu quả.

Nhà ở của người lao động gần hay xa nơi làm việc, ảnh hưởng trực tiếp đến độ dài thời gian đi trên đường đến nơi làm việc và mức hao phí thể lực của họ, do đó mà

ảnh hưởng đến hiệu quả kinh tế của doanh nghiệp. Điều kiện cư trú của người dân tốt hay xấu, không chỉ liên quan đến tái sản xuất sức lao động, mà còn tác động trực tiếp đến tính tích cực sản xuất của người lao động.

Sự phát triển của nhà ở thúc đẩy sự phát triển của các ngành công nghiệp, dịch vụ khác như xây dựng, điện tử, nội thất, điện, nước, bưu chính viễn thông...

- Nhà ở là điều kiện vật chất trọng yếu ảnh hưởng đến sinh hoạt xã hội và điều chỉnh quan hệ xã hội.

Hình thức xây dựng nhà ở quy định hình thức cư trú của dân cư, ảnh hưởng đến quan hệ láng giềng và giao lưu tình cảm giữa những con người. Bố cục nhà ở đô thị ảnh hưởng trực tiếp đến bộ mặt nông thôn, đô thị, giao thông và tình hình sử dụng đất.

1.2. Khái quát chung về nhà chung cư, căn hộ chung cư.

1.2.1. Khái niệm nhà chung cư, căn hộ chung cư.

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, 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. (Theo Điều 3 Luật Nhà ở 2014).

Căn hộ chung cư được hiểu là phần sở hữu riêng trong nhà chung cư của mỗi cá nhân, gia đình, tổ chức bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật; hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích được sở hữu riêng.

Theo lịch sử, người La Mã là những người đầu tiên xây dựng nhà ở dạng chung cư với tên gọi “insula” dành cho người nghèo và tầng lớp dưới (pleb). Mỗi insula có thể chứa tới hơn 40 người trên diện tích trệt chỉ khoảng $400m^2$, tầng cao xây dựng có khi lên đến 6-7 tầng. Sau những trận đại hỏa hoạn, hoàng đế Augustus đã giới hạn chiều cao tối đa của insula còn $20,7m^2$ và tới thời hoàng đế Nero thì chỉ còn $17,75m^2$. Trong thời kỳ cực thịnh của mình, số lượng chung cư insula tại Roma có thời điểm lên đến 50.000.

Ở các đô thị Việt Nam, các chung cư được xây dựng nhiều từ giữa thế kỷ XX. Các chung cư được xây dựng ở các tỉnh miền Bắc, tiêu biểu là ở Hà Nội như các mẫu nhà xây dựng ở khu Kim Liên, Trung Tự, Bách Khoa, Thành Công, Giảng Võ, Thanh Xuân với các căn hộ nhỏ thay vì những căn hộ lớn nhiều phòng sử dụng chung các khu phụ trước đây... Đặc điểm mẫu nhà của các khu trên trong giai đoạn này là việc hình thành các căn hộ khép kín (riêng biệt hoàn toàn), yên tĩnh, có diện tích các loại căn hộ: một phòng ($16 - 24m^2$); hai phòng ($33 - 34m^2$); ba phòng ($41m^2$).

Khu chung cư cho chuyên gia của công trình thủy điện sông Đà gồm 50 chung cư bốn tầng, được xây dựng trên khu đồi Hòa Bình, được xem là một trong các tổng thể nhà có điều kiện tiện nghi, sinh hoạt, dịch vụ và thẩm mỹ môi trường tốt. Trong tổng thể này có sân vườn kang trang, có các khu vực thể thao, sân tập luyện, cửa hàng bách hóa, bệnh viện... Các căn hộ có tiện nghi độc lập, với tiêu chuẩn diện tích ở đạt mức trên dưới $12m^2$ /người.

Ở Thành phố Hồ Chí Minh, các chung cư Eden, Nguyễn Thái Bình, 727 Trần Hưng Đạo, cũng là chung cư điển hình xây dựng trước năm 1975 với các căn hộ khép kín, tiện nghi song có khác là các chung cư này được xen kẽ ở các khu phố cũ thiếu cây xanh sân vườn dành cho hoạt động công cộng và không yên tĩnh. Các chung cư được xây dựng sau năm 1975 có thể kể đến cư xá Phú Thọ Hòa, quận Tân Bình, có 61 căn hộ với các loại diện tích sàn: $68m^2$, $75m^2$, $114m^2$. Chung cư xây dựng trên đất gần chùa Giác Lâm quận Tân Bình có 61 căn hộ, bình quân $95m^2$ một căn hộ, nhà chung cư Phường 25 Quận Bình Thạnh có 315 căn hộ. Các khu chung cư phục vụ chương trình giải tỏa nhà ổ chuột bên kênh, rạch như chung cư 575 Nguyễn Kiệm, chung cư 43 Hồ Văn Huê, chung cư đầu cầu Lê Văn Sỹ..., có các căn hộ được thiết kế phù hợp với điều kiện khả năng kinh tế của người lao động, đáp ứng các mục tiêu của chính sách và chương trình nhà ở do thành phố đề ra.

Hiện nay ở các thành phố lớn nhà chung cư đã trở nên phổ biến. Các chung cư cao tầng ngày càng mọc lên nhiều và được xây dựng theo xu hướng ngày càng hiện đại, tiện nghi.

1.2.2. Đặc điểm của nhà chung cư, căn hộ chung cư

Do đặc tính là tài sản có giá trị nhưng người sở hữu lại bị hạn chế quyền sở hữu so với các chủ sở hữu tài sản khác nên nhà chung cư và căn hộ chung cư ngoài những đặc điểm chung của nhà ở nói chung, còn mang những đặc điểm riêng biệt như: Có nhiều người sử dụng nên việc sở hữu trong nhà chung cư cũng được chia làm 2 loại, sở hữu chung cộng đồng trong căn hộ chung cư và sở hữu riêng; việc mua nhà có thể không gắn với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì đất xây dựng do chủ đầu tư thuê hoặc được giao; việc quản lý nhà chung cư do Ban quản trị nhà chung cư và doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư đảm nhận và chủ sở hữu phải nộp các phí dịch vụ.

1.2.2.1. Sở hữu riêng và sở hữu chung trong nhà chung cư.

Căn cứ theo Điều 100 Luật Nhà ở 2014 quy định phân sở hữu riêng và các thiết bị sử dụng riêng trong nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu bao gồm:

- Phần diện tích bên trong căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó) của chủ sở hữu căn hộ; phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư bán cho riêng từng chủ sở hữu căn hộ hoặc bán cho các tổ chức, cá nhân khác;
- Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư (chủ đầu tư giữ lại, không bán và cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ cho các chủ sở hữu căn hộ);
- Các thiết bị sử dụng riêng trong căn hộ, trong phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ hoặc của các chủ sở hữu khác.

Phần diện tích thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư bao gồm:

- Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư.
- Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống

thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt.

- Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

Để đảm bảo quyền lợi cho các chủ sở hữu và tránh tranh chấp phát sinh, pháp luật quy định phần sở hữu chung và sở hữu riêng phải được quy định rõ ràng trong hợp đồng.

1.2.2.2. Hạn chế quyền sở hữu của chủ sở hữu căn hộ chung cư.

Theo quy định của pháp luật quyền sở hữu gồm ba quyền cơ bản: quyền sử dụng, quyền chiếm hữu và quyền định đoạt. Tuy nhiên do nhà chung cư có đặc điểm riêng là ngoài phần sở hữu riêng còn có phần sở hữu chung do vậy sẽ có những hạn chế nhất định. Những hạn chế có thể kể đến như:

- Phải tuân thủ quy định về quản lý của khu chung cư.
- Không được thay đổi cấu trúc căn hộ.
- Không được sử dụng vật liệu màu sắc trên mặt ngoài căn hộ chung cư.

1.3. Quản lý và sử dụng nhà chung cư

Theo Thông tư 02/2016/TT-BXD Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư, nguyên tắc chung về quản lý và sử dụng nhà ở chung cư được xác định như sau:

- Nhà chung cư phải được sử dụng đúng công năng, mục đích thiết kế và nội dung dự án được phê duyệt.

- Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư phải tuân thủ nội quy quản lý, sử dụng của từng nhà chung cư, quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế tại Thông tư 02/2016/TT-BXD và pháp luật có liên quan.
- Việc đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư với đơn vị quản lý vận hành trên cơ sở các quy định của pháp luật về nhà ở. Việc sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải bảo đảm đúng mục đích, công khai, minh bạch, theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở và quy chế; việc đóng góp các khoản phí, lệ phí trong quá trình sử dụng nhà chung cư phải tuân thủ các quy định của pháp luật.
- Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng kinh phí bảo trì, kinh phí quản lý vận hành, kinh phí hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư và các khoản phí, lệ phí khác trong quá trình sử dụng nhà chung cư theo quy định của Quy chế tại Thông tư 02/2016/TT-BXD và pháp luật có liên quan; phải chấp hành nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư, quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế tại Thông tư 02/2016/TT-BXD và pháp luật có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- Ban quản trị nhà chung cư thay mặt cho các chủ sở hữu, người đang sử dụng để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế; trường hợp nhà chung cư không bắt buộc phải thành lập Ban quản trị theo quy định của Luật Nhà ở thì các chủ sở hữu, người đang sử dụng tự thỏa thuận phương án quản lý nhà chung cư.
- Các tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được giải quyết theo quy định của Luật Nhà ở, Quy chế theo Thông tư 02/2016/TT-BXD và pháp luật có liên quan.
- Mọi hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư phải được xử lý kịp thời, nghiêm minh theo quy định của pháp luật.

1.4. Phân hạng chung cư

Phân hạng nhà chung cư có ý nghĩa đặc biệt quan trọng trong việc định giá căn hộ chung cư và các hạng mục tiện ích kèm theo căn hộ được bán (bãi đậu xe, khu giải trí công cộng,...). Việc phân hạng nhà chung cư giúp thị trường nhà ở đi vào hoạt

động nề nếp tránh tình trạng chủ đầu tư tự ý xếp hạng cho công trình sau đó định giá cao hơn so với giá trị thật của căn hộ.

Phân hạng nhà chung cư dựa vào bốn tiêu chí sau: quy hoạch, kiến trúc; hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; chất lượng hoàn thiện và trang thiết bị gắn liền với nhà chung cư; chất lượng dịch vụ quản lý nhà chung cư. Căn cứ trên các tiêu chí này, chủ đầu tư sẽ tự đối chiếu và xếp hạng nhà chung cư để kinh doanh.

Yêu cầu đối với phân hạng nhà chung cư

- Có đề nghị của tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật;
- Nhà chung cư được xây dựng phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; theo đúng Giấy phép xây dựng được cấp (đối với trường hợp yêu cầu phải có Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng);
- Nhà chung cư phải đảm bảo tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư và các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia khác có liên quan;
- Nhà chung cư đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan, đã được bàn giao đưa vào sử dụng và không vi phạm các quy định của pháp luật tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị công nhận hạng;
- Nhà chung cư phải không thuộc diện bị phá dỡ, không thuộc khu vực đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trước đây, căn cứ theo Thông tư 14/2008/TT-BXD hướng dẫn về phân hạng nhà chung cư, theo đó chung cư được phân làm bốn hạng:

- Nhà chung cư hạng 1 (cao cấp) là hạng có chất lượng sử dụng cao nhất; đảm bảo yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chất lượng hoàn thiện, trang thiết bị và điều kiện cung cấp dịch vụ quản lý sử dụng đạt mức độ hoàn hảo;
- Nhà chung cư hạng 2 là hạng có chất lượng sử dụng cao; đảm bảo yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chất lượng hoàn thiện, trang thiết bị và điều kiện cung cấp dịch vụ quản lý sử dụng đạt mức độ tương đối hoàn hảo;

- Nhà chung cư hạng 3 là hạng có chất lượng sử dụng khá cao; đảm bảo yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chất lượng hoàn thiện, trang thiết bị và điều kiện cung cấp dịch vụ quản lý sử dụng đạt mức độ khá;
- Nhà chung cư hạng 4 là hạng có chất lượng sử dụng trung bình; đảm bảo yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc; hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chất lượng hoàn thiện, trang thiết bị và điều kiện cung cấp dịch vụ quản lý sử dụng đạt tiêu chuẩn, đủ điều kiện để đưa vào khai thác sử dụng.

Dưới đây sẽ trình bày cụ thể một số tiêu chí phân hạng chung cư theo phụ lục kèm theo Thông tư 14/2008/TT-BXD.

1.4.1. Nhà chung cư hạng 1 (cao cấp)

Quy hoạch:

Có hệ thống giao thông bên ngoài nhà đảm bảo các loại phương tiện giao thông đường bộ đều tiếp cận được đến sảnh chính của công trình. Không gian xung quanh rộng rãi, môi trường thoáng mát, sạch đẹp.

Thiết kế kiến trúc:

Cơ cấu căn hộ các không gian chức năng tối thiểu gồm: phòng khách, phòng ngủ, khu vực bếp, phòng ăn, phòng vệ sinh và các phòng khác. Mỗi căn hộ tối thiểu có hai khu vệ sinh, phòng ngủ chính có khu vệ sinh riêng.

Diện tích căn hộ phụ thuộc vào quy mô thiết kế, nhưng không nhỏ hơn $70m^2$, diện tích phòng ngủ chính lớn hơn $20m^2$.

Thiết bị vệ sinh thiết bị tối thiểu gồm: chậu rửa mặt, bồn cầu, thiết bị vệ sinh phụ nữ, vòi tắm hoa sen, bồn tắm nằm hoặc đứng. Các thiết bị cấp nước có hai đường nước nóng và nước lạnh.

Thang máy đảm bảo vận chuyển đồ đạc, băng ca cấp cứu. Mỗi thang phục vụ tối đa không quá 40 căn hộ.

Có chỗ để xe (trong hoặc ngoài nhà) đảm bảo tiêu chuẩn và được trông giữ bảo vệ an toàn. Mỗi căn hộ tối thiểu có 1,5 chỗ để ô tô.

Hạ tầng xã hội:

Hạ tầng xã hội đồng bộ với chất lượng cao, có đầy đủ các công trình (giáo dục mầm non, giáo dục phổ thông cơ sở, văn hoá thông tin, dịch vụ thương mại, thể dục thể thao, không gian dạo chơi, thư giãn...) trong bán kính 500m; có khu vui chơi giải trí ngoài trời rộng rãi; sân, vườn, đường dạo được thiết kế đẹp.

Hệ thống an ninh có hệ thống camera kiểm soát trong các sảnh, hành lang, cầu thang. Có nhân viên bảo vệ tại các lối ra vào 24/24h trong ngày.

1.4.2. Nhà chung cư hạng 2

Quy Hoạch:

Có hệ thống giao thông bên ngoài nhà đảm bảo các loại phương tiện giao thông đường bộ đều tiếp cận được đến sảnh chính của công trình. Có sân, vườn, thảm cỏ, cây xanh, đường dạo thiết kế đẹp, hoàn chỉnh. Không gian xung quanh rộng rãi, môi trường thoáng mát, sạch đẹp.

Thiết kế kiến trúc:

Các không gian chức năng tối thiểu gồm: phòng khách, phòng ngủ, khu vực bếp, phòng ăn, phòng vệ sinh và các phòng khác, mỗi căn hộ tối thiểu có 02 phòng ngủ. Phòng ngủ chính có khu vệ sinh riêng.

Diện tích căn hộ phụ thuộc vào quy mô thiết kế, nhưng không nhỏ hơn $60m^2$. Diện tích phòng ngủ chính lớn hơn $15m^2$.

Thiết bị vệ sinh tối thiểu gồm: chậu rửa mặt, bồn cầu, thiết bị vệ sinh phụ nữ, vòi tắm hoa sen, bồn tắm nằm hoặc đứng. Các thiết bị tắm, rửa có hai đường nước nóng và nước lạnh.

Có thang máy, thang bộ, thang thoát hiểm. Thang máy đảm bảo vận chuyển đồ đạc, băng ca cấp cứu. Mỗi thang phục vụ tối đa không quá 50 căn hộ.

Có chỗ để xe (trong và ngoài nhà) đảm bảo tiêu chuẩn và được trông giữ bảo vệ an toàn. Mỗi căn hộ có tối thiểu 1 chỗ để ô tô.

Hạ tầng xã hội:

Hạ tầng xã hội đồng bộ, có đầy đủ các công trình (giáo dục mầm non, giáo dục phổ thông cơ sở, văn hoá thông tin, dịch vụ thương mại, thể dục thể thao, không gian

dạo chơi, thư giãn...) trong bán kính 500 m; có khu vui chơi giải trí ngoài trời rộng rãi; sân, vườn, đường dạo được thiết kế đẹp.

Sử dụng các loại vật tư, vật liệu có chất lượng tốt tại thời điểm xây dựng. Sử dụng các trang thiết bị có chất lượng tốt tại thời điểm xây dựng.

An ninh có nhân viên bảo vệ tại các khu vực công cộng.

1.4.3. Nhà chung cư hạng 3

Quy Hoạch:

Có hệ thống giao thông thuận tiện. Cảnh quan đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Môi trường đảm bảo vệ sinh.

Kiến trúc:

Cơ cấu căn hộ đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Diện tích phụ thuộc vào quy mô thiết kế, nhưng không nhỏ hơn $50m^2$. Diện tích phòng ngủ chính lớn hơn $12m^2$.

Thang máy đảm bảo vận chuyển đồ đạc, băng ca cấp cứu, mỗi thang phục vụ tối đa không quá 60 căn hộ.

Có chỗ để xe đảm bảo tiêu chuẩn và được trông giữ bảo vệ an toàn.

1.4.4. Nhà chung cư hạng 4

Đảm bảo quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành về độ an toàn. Có hệ thống giao thông thuận tiện. Đảm bảo vệ sinh môi trường.

1.4.5. Điểm mới trong phân hạng nhà chung cư

Có thể thấy, việc phân hạng chung cư theo quy định của thông tư 14/2008/TT-BXD còn chung chung, chưa cụ thể, rõ ràng gây ra tình trạng chủ đầu tư tự ý phân hạng chung cư, cơ quan nhà nước khó quản lý. Do đó ngày 30 tháng 12 năm 2016 thông tư 31/2016/TT-BXD được ban hành thay thế cho thông tư 14/2008/TT-BXD, thông tư 31/2016/TT-BXD có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 2 năm 2017 cho thấy những quy định về phân hạng nhà chung cư đã được cụ thể hóa. Cụ thể như sau:

Theo Thông tư 31/2016/TT-BXD, việc phân hạng chung cư được xác định trên cơ sở 04 nhóm tiêu chí sau đây:

- Nhóm tiêu chí về quy hoạch kiến trúc
- Nhóm tiêu chí về hệ thống, thiết bị kỹ thuật.
- Nhóm tiêu chí về dịch vụ, hạ tầng xã hội.
- Nhóm tiêu chí về chất lượng, quản lý, vận hành.

Theo đó chung cư được phân làm ba hạng gồm hạng A, B và C. Cụ thể theo phụ lục 01 và 02 của thông tư 31/TT-BXD nhà chung cư được phân loại như sau:

- **Nhà chung cư hạng A**

Quy hoạch –kiến trúc:

Vị trí: Có hệ thống giao thông thuận tiện, cách đường phố chính (cấp đô thị, cấp khu vực) dưới 0,5 km; có thể tiếp cận phương tiện giao thông công cộng đô thị (cách ga, bến đỗ, trạm dừng xe bus, tàu điện ngầm, tàu điện trên cao) trong phạm vi dưới 0,5 km.

Mật độ xây dựng (diện tích chiếm đất công trình) không quá 45%.

Sảnh chính khu căn hộ được bố trí độc lập với lối vào khu vực để xe, khu vực dịch vụ, thương mại và khu vực công cộng khác; có quầy lễ tân, có phòng hoặc khu vực bố trí bàn ghế tiếp khách.

Hành lang căn hộ có chiều rộng tối thiểu 1,8 m.

Bình quân diện tích sử dụng căn hộ trên số phòng ngủ tối thiểu là 35 m². Tính theo công thức: $\frac{TDtCh}{TsPn} \geq 35m^2$ (Trong đó TDtCh là tổng diện tích sử dụng các căn hộ, TsPn là tổng số phòng ngủ các căn hộ).

Bình quân tổng số phòng vệ sinh trên tổng số phòng ngủ của các căn hộ $\geq 0,7$. Tính theo công thức: $\frac{TsPwc}{TsPn} \geq 0,7$ (Trong đó TsPwc là tổng số phòng vệ sinh các căn hộ, TsPn là tổng số phòng ngủ các căn hộ).

Mỗi thang máy phục vụ tối đa không quá 40 căn hộ (tổng số căn hộ chia cho tổng số thang máy phục vụ căn hộ ≤ 40).

Tối thiểu mỗi căn hộ có 01 chỗ để ô tô (có mái che).

Hệ thống thiết bị kỹ thuật

Có máy phát điện dự phòng đủ công suất và hệ thống cấp điện đảm bảo cho sinh hoạt trong căn hộ và hoạt động của các thiết bị, chiếu sáng chung của tòa nhà khi mất điện lưới hoặc nguồn cấp điện bình thường khác của tòa nhà.

Dung tích bể chứa nước sinh hoạt cho căn hộ trên tổng số căn hộ tối thiểu đạt 1.600 lít (đảm bảo cấp 200 lít/người/ngày-đêm trong 2 ngày).

Có hệ thống cung cấp dịch vụ truyền hình cáp, điện thoại, internet tốc độ cao đến từng căn hộ.

Có hệ thống, thiết bị chữa cháy tự động khu vực công cộng và trong căn hộ.

Dịch vụ, hạ tầng xã hội

Có trung tâm thương mại hoặc siêu thị trong bán kính 1 km. Có 2 trong các tiện ích phục vụ thể thao sau: phòng tập gym, bể bơi, sân tennis, sân thể thao khác... dành riêng, nằm trong công trình hoặc trong tổng thể quy hoạch hoặc trong bán kính 200 m. Có sân chơi trẻ em và cư dân dành riêng hoặc trong tổng thể quy hoạch hoặc trong bán kính 200 m. Có bệnh viện, phòng khám trong bán kính 0,5 km. Có trường mầm non, tiểu học trong bán kính 0,5 km.

Chất lượng, quản lý, vận hành

Thang máy, đèn chiếu sáng công cộng, máy bơm, máy phát điện, thiết bị báo cháy, chữa cháy và các thiết bị khác (nếu có) như điều hòa, cấp gas, cấp nước nóng còn trong thời hạn bảo hành của nhà sản xuất hoặc đơn vị cung cấp thiết bị; trường hợp hết thời hạn bảo hành thì không quá 10 năm kể từ thời điểm hết thời hạn bảo hành và phải được kiểm định đảm bảo chất lượng, vận hành tốt; công trình được hoàn thiện (ốp, lát, trát, sơn..) đạt chất lượng cao.

Có đơn vị quản lý, vận hành chuyên nghiệp; thường xuyên quét dọn, lau rửa, hút bụi các khu vực công cộng, chăm sóc cây xanh, sân, vườn, đường nội bộ đảm bảo vệ sinh sạch đẹp.

Có hệ thống camera kiểm soát trong bãi đỗ xe, sảnh, hành lang, cầu thang; kiểm soát ra vào (bằng thẻ từ, vân tay, mã điện tử...)

• Nhà chung cư hạng B

Quy hoạch – kiến trúc

Có hệ thống giao thông thuận tiện, cách đường phố chính (cấp đô thị, cấp khu vực) dưới 0,5 km; có thể tiếp cận phương tiện giao thông công cộng đô thị (cách ga, bến đỗ, trạm dừng xe bus, tàu điện ngầm, tàu điện trên cao) trong phạm vi dưới 1 km.

Mật độ xây dựng (diện tích chiếm đất công trình) không quá 55%.

Sảnh chính khu căn hộ được bố trí độc lập với lối vào khu vực để xe, khu vực dịch vụ, thương mại và khu vực công cộng khác.

Bình quân diện tích sử dụng căn hộ trên số phòng ngủ tối thiểu 30 m². Tính theo công thức: $\frac{TDtCh}{TsPn} \geq 30m^2$ (Trong đó TDtCh là tổng diện tích sử dụng các căn hộ, TsPn là tổng số phòng ngủ các căn hộ).

Bình quân tổng số phòng vệ sinh trên tổng số phòng ngủ của các căn hộ $\geq 0,5$. Tính theo công thức: $\frac{TsPwc}{TsPn} \geq 0,5$ (Trong đó TsPwc là tổng số phòng vệ sinh các căn hộ, TsPn là tổng số phòng ngủ các căn hộ).

Mỗi thang máy phục vụ tối đa không quá 50 căn hộ (tổng số căn hộ chia cho tổng số thang máy phục vụ căn hộ ≤ 50).

Tối thiểu 02 căn hộ có 01 chỗ để ô tô (có mái che).

Thiết bị kỹ thuật

Có máy phát điện dự phòng đủ công suất và hệ thống cấp điện đảm bảo cho hoạt động của các thiết bị, chiếu sáng chung của tòa nhà khi mất điện lưới hoặc nguồn cấp điện bình thường khác của tòa nhà.

Dung tích bể chứa nước sinh hoạt cho căn hộ trên tổng số căn hộ tối thiểu đạt 1.200 lít (đảm bảo cấp 150 lít/người/ngày-đêm trong 2 ngày).

Có hệ thống cung cấp dịch vụ truyền hình cáp, điện thoại, internet tốc độ cao đến từng căn hộ.

Có hệ thống, thiết bị chữa cháy tự động khu vực công cộng.

Dịch vụ, Hạ tầng xã hội

Có trung tâm thương mại hoặc siêu thị trong bán kính 1,5 km.

Có 01 trong các tiện ích phục vụ thể thao sau: phòng tập gym, bể bơi, sân tennis, sân thể thao khác... dành riêng, nằm trong công trình hoặc trong tổng thể quy hoạch hoặc trong bán kính 500 m.

Có sân chơi trẻ em và cư dân dành riêng hoặc trong tổng thể quy hoạch hoặc trong bán kính 500 m.

Có bệnh viện, phòng khám trong bán kính 1 km.

Có trường mầm non, tiểu học trong bán kính 1 km.

Chất lượng, quản lý, vận hành

Thang máy, đèn chiếu sáng công cộng, máy bơm, máy phát điện, thiết bị báo cháy, chữa cháy và các thiết bị khác (nếu có) như điều hòa, cấp gas, cấp nước nóng còn trong thời hạn bảo hành của nhà sản xuất hoặc đơn vị cung cấp thiết bị; trường hợp hết thời hạn bảo hành thì không quá 10 năm kể từ thời điểm hết thời hạn bảo hành và phải được kiểm định đảm bảo chất lượng, vận hành tốt.

Có đơn vị quản lý, vận hành chuyên nghiệp.

Có hệ thống camera kiểm soát trong bãi đỗ xe, sảnh, hành lang, cầu thang.

- **Nhà chung cư hạng C**

Nhà chung cư hạng C là nhà chung cư đáp ứng đủ các yêu cầu về phân loại nhà chung cư, tuy nhiên không đủ tiêu chí để được công nhận hạng A và hạng B.

CHƯƠNG 2. CÁC VẤN ĐỀ PHÁP LÝ VỀ CHUNG CƯ

2.1. Điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với chung cư

Chung cư là một loại hình nhà ở do đó việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho chung cư phải tuân theo quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trong Luật Nhà ở 2014

- Đối tượng được sở hữu nhà ở theo Luật Nhà ở 2014 là:

Thứ nhất, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước.

Thứ hai, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, theo Luật Quốc tịch 2008 được sửa đổi, bổ sung 2014 có quy định người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài.

Thứ ba, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở 2014 và pháp luật có liên quan; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam; cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam.

- Các đối tượng trên sẽ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở đó (Điều 9 Luật Nhà ở 2014) nếu:

+ Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhà ở thông qua hình thức đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi nhà ở và các hình thức khác theo quy định pháp luật;

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam có nhà ở thông qua hình thức mua, thuê mua nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản; mua, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế nhà ở của hộ gia đình, cá nhân; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được phép bán nền để tự tổ chức xây dựng nhà ở theo quy định pháp luật;

+ Tổ chức, cá nhân nước ngoài đáp ứng điều kiện:

• Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở 2014 và pháp luật có liên quan thì phải có Giấy chứng nhận

đầu tư và có nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định của Luật Nhà ở 2014 và pháp luật có liên quan;

- Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động tại Việt Nam do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp;
- Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật.

Tổ chức, cá nhân nước ngoài có điều kiện trên sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua hình thức: đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định Luật Nhà ở 2014 và pháp luật có liên quan; mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Theo Khoản 3 Điều 49 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, quyền sử dụng đất và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong các dự án xây dựng nhà chung cư để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được thực hiện theo quy định sau:

“a) Diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ chung cư, văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư (sau đây gọi chung là căn hộ) bao gồm diện tích đất xây dựng khối nhà chung cư, làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà và đất xây dựng các công trình hạ tầng bên ngoài nhà chung cư nhưng để phục vụ trực tiếp cho nhà chung cư được chủ đầu tư bàn giao cho các chủ sở hữu căn hộ tự tổ chức quản lý, sử dụng theo dự án đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung trong dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và thiết kế mặt bằng công trình để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trong các hợp đồng mua bán nhà ở và bản vẽ hoàn

công công trình để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua;

b) Quyền sử dụng đất quy định tại Điểm a nêu trên là quyền sử dụng chung theo phần không thể phân chia. Tỷ lệ phần quyền sử dụng đất được tính bằng tỷ lệ diện tích căn hộ chia cho tổng diện tích sàn của các căn hộ trong nhà chung cư. Việc sử dụng và định đoạt đối với quyền sử dụng đất khu chung cư do đa số người chiếm tỷ lệ phần quyền sử dụng đất quyết định nhưng phải phục vụ lợi ích chung của cộng đồng và phù hợp với quy định của pháp luật;

c) Chủ sở hữu căn hộ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất sử dụng chung quy định tại Điểm a nêu trên theo thời hạn ổn định lâu dài; diện tích căn hộ được xác định theo hợp đồng mua bán căn hộ;

d) Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua căn hộ thì Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư phải được chỉnh lý biến động để chuyển sang hình thức sử dụng đất chung đối với phần diện tích đất quy định tại Điểm a nêu trên”.

Diện tích đất thuộc dự án phát triển nhà ở còn lại ngoài phần diện tích đất làm đường giao thông, các công trình hạ tầng khác phục vụ cho người dân ở cả trong và ngoài nhà chung cư mà chủ đầu tư không sử dụng để kinh doanh dịch vụ theo dự án đầu tư và diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ chung cư, văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư thì thuộc quyền sử dụng của chủ đầu tư; chủ đầu tư được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Như vậy, theo quy định này thì khi mua căn hộ chung cư từ chủ dự án thì chủ dự án sẽ có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua. Khi chủ đầu tư giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho người mua thì khi đấy, về mặt pháp lý, người mua đã hoàn tất thủ tục xác lập quyền sở hữu đối với căn nhà.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP có quy định về hồ sơ chủ đầu tư dự án cần phải chuẩn bị để làm giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cho căn hộ của người mua như sau:

"Điều 72. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở

3. Chủ đầu tư dự án nhà ở có trách nhiệm nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thay cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký. Hồ sơ gồm có:

a) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

c) Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng.

Còn về thời hạn cấp Giấy chứng nhận là 30 ngày kể từ khi bạn nộp hồ sơ hợp lệ, theo quy định Điểm b Khoản 2 Điều 61 Nghị định 43/2014/NĐ-CP

"b) Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức đầu tư xây dựng là không quá 30 ngày;"

2.2. Các hình thức pháp lý đối với giao dịch chung cư

2.2.1. Các điều kiện giao dịch chung cư

Nhà ở là một loại hàng hóa đặc biệt, nên việc giao dịch nhà ở phải tuân theo những quy định chặt chẽ của pháp luật. Theo quy định tại Điều 117 Luật Nhà ở 2014 thì có các hình thức giao dịch nhà ở sau và cũng là những hình thức giao dịch đối với chung cư:

- Mua bán
- Cho thuê

- Cho thuê mua nhà ở
- Chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại
- Tặng cho
- Đổi
- Thừa kế
- Thế chấp
- Góp vốn
- Cho mượn
- Cho ở nhờ
- Ủy quyền quản lý nhà ở

Chung cư muốn tham gia giao dịch phải đáp ứng được các điều kiện quy định tại Điều 118 Luật Nhà ở 2014:

“1. Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:

- a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;*
- b) Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;*
- c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;*
- d) Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.*

Các điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản này không áp dụng đối với trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

2. Giao dịch về nhà ở sau đây thì nhà ở không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận:

- a) Mua bán, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai;*
- b) Tổ chức thực hiện tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương;*

c) Mua bán, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư không thuộc sở hữu nhà nước; bán nhà ở quy định tại khoản 4 Điều 62 của Luật này;

d) Cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở;

đ) Nhận thừa kế nhà ở;

e) Chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại được xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.

Các giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch quy định tại khoản này thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Trường hợp nhà ở cho thuê thì ngoài các điều kiện quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều này, nhà ở còn phải bảo đảm chất lượng, an toàn cho bên thuê nhà ở, có đầy đủ hệ thống điện, cấp, thoát nước, bảo đảm vệ sinh môi trường.”

Điều kiện đối với chủ thể tham gia vào giao dịch nhà chung cư cũng được quy định tại Điều 119 Luật Nhà ở 2014, theo đó:

“1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải có điều kiện sau đây:

a) Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về dân sự; trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải là người đã mua nhà ở của chủ đầu tư hoặc người đã nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở;

b) Nếu là cá nhân thì phải có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự; nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân, trừ trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương.

2. Bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, nhận đổi, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận thế

chấp, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý nhà ở là cá nhân thì phải có điều kiện sau đây:

a) Nếu là cá nhân trong nước thì phải có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện các giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự và không bắt buộc phải có đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch;

b) Nếu là cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam, phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này và không bắt buộc phải có đăng ký tạm trú hoặc đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch.

3. Bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, nhận đổi, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận thế chấp, nhận góp vốn, được ủy quyền quản lý nhà ở là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân và không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi thành lập; trường hợp là tổ chức nước ngoài thì phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này; nếu tổ chức được ủy quyền quản lý nhà ở thì phải có chức năng kinh doanh dịch vụ bất động sản và đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.”

2.2.2. Vấn đề pháp lý của hình thức mua bán nhà chung cư

2.2.2.1. Khái niệm hợp đồng mua bán nhà chung cư

Hiện nay chưa có khái niệm cụ thể về khái niệm hợp đồng mua bán nhà chung cư, nhưng về bản chất nó là một dạng của hợp đồng mua bán nhà ở nên ta có thể rút ra khái niệm như sau: “Hợp đồng mua bán nhà chung cư là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán có nghĩa vụ giao căn hộ chung cư và chuyển quyền sở hữu căn hộ chung cư cho bên mua, còn bên mua có nghĩa vụ trả tiền cho bên bán theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật”.

2.2.2.2. Đối tượng của hợp đồng mua bán căn hộ trong nhà chung cư

Đối tượng của hợp đồng mua bán căn hộ trong nhà chung cư là căn hộ mà một bên có nhu cầu mua và một bên có nhu cầu bán. Căn hộ trong nhà chung cư được xác

định bởi cấu trúc xây dựng, diện tích mặt bằng, diện tích sử dụng, vị trí ranh giới. Căn hộ đó phải được xác định cụ thể trên một ranh giới diện tích đất nhất định. Giá trị của căn hộ sẽ là khác nhau đối với các vị trí khác nhau (ở trung tâm hay ngoại thành, tầng thấp hay tầng cao, diện tích căn hộ...) và khoảng cách của ngôi nhà đó gần với đất theo vị trí các tầng khác nhau đối với nhà chung cư.

Vì mua bán căn hộ trong nhà chung cư là một dạng của hợp đồng mua bán nhà, do đó, căn hộ mua bán phải đáp ứng các điều kiện sau :

- + Căn hộ không thuộc đối tượng bị cấm như nhà làm trụ sở của các cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội...
- + Căn hộ không bị tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp của căn hộ.
- + Căn hộ phải có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu hợp pháp như giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ chung cư.

2.2.2.3. Chủ thể của hợp đồng mua bán căn hộ trong nhà chung cư

Chủ thể của hợp đồng mua bán căn hộ trong nhà chung cư là mọi cá nhân, tổ chức có nhu cầu chuyển dịch quyền sở hữu đối với căn hộ, không phân biệt mức độ năng lực hành vi dân sự. Tuy nhiên, đối với những cá nhân không có năng lực hành vi dân sự đầy đủ thì nhất thiết phải tham gia vào hợp đồng mua bán căn hộ thông qua người đại diện theo pháp luật của mình.

Đối với cá nhân Việt Nam định cư ở nước ngoài, hay cá nhân nước ngoài đầu tư làm ăn ở Việt Nam phải đáp ứng thêm các điều kiện luật định thì mới có quyền mua nhà tại Việt Nam.

Chủ thể của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư phải đáp ứng các điều kiện :

- + Bên bán phải có quyền định đoạt đối với căn hộ bán;
- Đó có thể là chủ sở hữu đối với ngôi nhà;
- Hay người được chủ sở hữu ủy quyền định đoạt với căn hộ;
- Hay là người có quyền định đoạt với căn hộ theo thỏa thuận với chủ sở hữu căn hộ hay theo quy định của pháp luật.

- + Là cá nhân có năng lực hành vi dân sự khi tham gia kí kết và thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ. Chủ đầu tư xây dựng căn hộ chung cư phải có chức năng kinh doanh nhà ở, trừ trường hợp chủ đầu tư bán căn hộ không nhằm mục đích kinh doanh;
- + Bên mua căn hộ nếu là cá nhân trong nước thì không phụ thuộc vào nơi đăng kí hộ khẩu thường trú, nếu là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải thuộc diện được sở hữu nhà theo quy định của Luật Nhà ở 2014, nếu là tổ chức thì không phụ thuộc vào nơi đăng kí kinh doanh.

2.2.2.4. Nghĩa vụ của các bên

2.2.2.4.1. Nghĩa vụ của bên bán căn hộ trong nhà chung cư

Nghĩa vụ thông báo cho bên mua về các hạn chế quyền sở hữu đối với mua bán như căn hộ đang cho thuê... Nếu không được thông báo mà sau đó bên mua mới phát hiện ra thì có quyền hủy hợp đồng mua bán và yêu cầu bồi thường thiệt hại;

Nghĩa vụ trong trường hợp bán căn hộ đang cho thuê. Trường hợp chủ sở hữu bán căn hộ đang cho thuê thì phải thông báo cho bên thuê căn hộ biết về việc bán và các điều kiện bán căn hộ;

Nghĩa vụ giao căn hộ theo tình trạng như đã thỏa thuận và kèm theo các giấy tờ pháp lý chứng minh quyền sở hữu hợp pháp đối với căn hộ cho bên mua;

Nghĩa vụ thực hiện đúng các thủ tục mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật như công chứng, chứng thực, nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và một số loại thuế khác theo quy định của pháp luật.

2.2.2.4.2. Nghĩa vụ của bên mua căn hộ trong nhà chung cư

Nghĩa vụ tôn trọng quyền của các bên liên quan đến căn hộ mua như tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê cho đến hết thời hạn thuê đối với bên đang thuê căn hộ mua.

Nghĩa vụ nhận căn hộ đúng thời hạn. Nếu bên mua chậm nhận căn hộ thì phải chịu các chi phí liên quan đến việc trông coi, bảo quản căn hộ và phải chịu mọi rủi ro xảy ra đối với căn hộ mua.

Nghĩa vụ thanh toán tiền nhà đúng thời hạn, địa điểm, cách như đã thỏa thuận. Các bên có thể thỏa thuận tiền mua căn hộ được thanh toán khi công chứng chứng thực khi nhận mua căn hộ. Tiền đặt cọc (nếu có) sẽ được trừ vào tiền thanh toán giá trị nhà. Trường hợp không có thỏa thuận thì bên mua phải thanh toán một lần vào thời điểm

nhận căn hộ và tại địa điểm nơi có nhà mua bán. Nếu chậm thanh toán thì phải trả lãi theo lãi suất cơ bản tương ứng với thời gian chậm trả và bồi thường thiệt hại cho bên bán.

2.2.3. Vấn đề pháp lý về hình thức cho thuê nhà chung cư

2.2.3.1. Khái niệm hợp đồng cho thuê nhà chung cư

Hiện nay chưa có khái niệm cụ thể về hợp đồng cho thuê nhà chung cư, nhưng về bản chất nó là một dạng của hợp đồng cho thuê nhà ở. Mà hợp đồng cho thuê nhà ở lại là một dạng cụ thể của hợp đồng cho thuê tài sản nên ta có thể rút ra khái niệm sau: “Hợp đồng thuê nhà chung cư là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa bên thuê và bên cho thuê, theo đó bên cho thuê có nghĩa vụ giao nhà ở cho bên thuê, bên thuê có nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận hoặc theo pháp luật quy định”.

2.2.3.2. Đặc điểm của hợp đồng cho thuê nhà chung cư

Hợp đồng cho thuê nhà chung cư có đặc điểm chung của hợp đồng dân sự bình thường, đó là: hợp đồng được giao kết là kết quả của sự thỏa thuận thống nhất ý chí của bên cho thuê và bên thuê, các bên phải tuân thủ các nguyên tắc cơ bản khi tham gia vào quan hệ pháp luật này như tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận bình đẳng giữa các bên chủ thể.

Bên cạnh đó, hợp đồng cho thuê nhà chung cư là một dạng của hợp đồng cho thuê tài sản nên nó còn có những đặc điểm sau:

+ Hợp đồng thuê nhà chung cư là hợp đồng chuyển giao quyền sử dụng tài sản

Khi hợp đồng thuê nhà có hiệu lực thì bên thuê có quyền sử dụng nhà ở theo đúng mục đích mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng để ở trong một thời hạn nhất định. Bên thuê chỉ có quyền khai thác công dụng của nhà chung cư chứ không có quyền sở hữu.

+ Hợp đồng thuê nhà ở là hợp đồng song vụ

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 402 của Bộ Luật Dân sự 2015 thì “Hợp đồng song vụ là hợp đồng mà mỗi bên đều có nghĩa vụ đối với nhau”. Mỗi bên chủ thể trong hợp đồng thuê nhà chung cư vừa có quyền lợi vừa có nghĩa vụ dân sự. Quyền của bên cho thuê tương ứng với nghĩa vụ của bên cho thuê và ngược lại.

+ Hợp đồng thuê nhà là hợp đồng có đền bù

Khi bên cho thuê giao chung cư cho bên thuê phải trả tiền theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng. Do quan hệ tài sản trong dân sự có đặc điểm cơ bản là sự trao đổi ngang giá nên khi bên cho thuê giao nhà chung cư và chuyển quyền sử dụng nhà ở thì khoản tiền bên thuê trả là khoản tiền đền bù cho bên cho thuê.

+ Hợp đồng thuê nhà là hợp đồng ưng thuận

Thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng thuê chung cư là thời điểm giao kết hợp đồng. Có nghĩa là quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên trong hợp đồng thuê nhà chung cư phát sinh sau khi các bên đã thỏa thuận xong những điều khoản chủ yếu của hợp đồng như: thời hạn thuê, đối tượng thuê, giá thuê,...

2.2.3.3. Chủ thể của hợp đồng cho thuê nhà chung cư

- Bên cho thuê nhà chung cư

Bên cho thuê gồm Nhà nước, cá nhân, tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 92 Luật Nhà ở thì khi tham gia giao dịch thuê nhà chung cư bên cho thuê phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Là chủ sở hữu nhà chung cư hoặc người đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự.
- Cá nhân có năng lực hành vi dân sự, tổ chức cho thuê nhà chung cư phải có chức năng kinh doanh nhà chung cư.

Trường hợp chủ thuê nhà chung cư thuộc sở hữu chung thì theo quy định tại Điều 100 Luật Nhà ở 2014 “khi cho thuê nhà chung cư thuộc sở hữu chung phải có sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà chung cư đó trừ trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư thuộc sở hữu chung cho thuê theo phần nhà chung cư thuộc sở hữu của mình”.

- Bên thuê nhà chung cư

Là mọi cá nhân có nhu cầu sử dụng nhà thuê để ở (công dân Việt Nam hoặc người có quốc tịch nước ngoài) và pháp nhân trong trường hợp thuê nhà chung cư cho thành viên của mình ở.

Bên thuê phải đáp ứng điều kiện về chủ thể khi giao kết hợp đồng để hợp đồng đó có hiệu lực pháp luật.

2.2.3.4. Quyền và nghĩa vụ của các bên

2.2.3.4.1. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê nhà chung cư

Nghĩa vụ của bên cho thuê nhà chung cư

Để bảo vệ quyền lợi của bên thuê nhà chung cư. Điều 477, Điều 478 và Điều 479 Bộ Luật Dân sự 2015 có quy định nghĩa vụ đối với bên cho thuê như sau:

Thứ nhất là, bên cho thuê phải bảo đảm tài sản thuê trong tình trạng như đã thoả thuận, phù hợp với mục đích thuê trong suốt thời gian cho thuê như diện tích nhà, chất lượng nhà, các đồ nội thất kèm theo (nếu có), hệ thống công trình phụ (nếu có) bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà chung cư trong thời gian thuê; phải sửa chữa những hư hỏng, khuyết tật của tài sản thuê, trừ hư hỏng nhỏ mà theo tập quán bên thuê phải tự sửa chữa.

Trường hợp tài sản thuê bị giảm sút giá trị sử dụng mà không do lỗi của bên thuê thì bên thuê có quyền yêu cầu bên cho thuê thực hiện một hoặc một số biện pháp sau đây: Sửa chữa tài sản; Giảm giá thuê; Đổi tài sản khác hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu tài sản thuê có khuyết tật mà bên thuê không biết hoặc tài sản thuê không thể sửa chữa được mà do đó mục đích thuê không đạt được.

Trường hợp bên cho thuê đã được thông báo mà không sửa chữa hoặc sửa chữa không kịp thời thì bên thuê có quyền tự sửa chữa tài sản thuê với chi phí hợp lý, nhưng phải báo cho bên cho thuê và có quyền yêu cầu bên cho thuê thanh toán chi phí sửa chữa.

Thứ hai là, bên cho thuê phải bảo đảm quyền sử dụng tài sản ổn định cho bên thuê. Đây là một trong những nghĩa vụ của bên cho thuê để tránh xảy ra những tranh chấp ảnh hưởng tới việc khai thác, sử dụng nhà ở của bên thuê trong thời hạn thuê.

Trường hợp có tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản thuê mà bên thuê không được sử dụng tài sản ổn định thì bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Thứ ba là, bên thuê phải bảo quản tài sản thuê, phải bảo dưỡng và sửa chữa nhỏ; nếu làm mất, hư hỏng thì phải bồi thường.

Hợp đồng thuê nhà chung cư được giao kết và thực hiện với mục đích chủ yếu là đảm bảo và tạo điều kiện cho bên thuê có nhà để ở, khi hợp đồng có hiệu lực pháp luật thì bên cho thuê phải có nghĩa vụ để bên thuê nhà chung cư sử dụng ổn định trong thời hạn thuê. Nếu trong hợp đồng các bên có thỏa thuận về việc bảo dưỡng nhà như sửa chữa nhà khi tường bị thấm nước, nền nhà bị lún, kiểm tra hệ thống điện nước... thì bên cho thuê có nghĩa vụ phải thực hiện đúng những cam kết đó. Khi căn chung cư có những hư hỏng mà bên cho thuê không bảo dưỡng sửa chữa dẫn tới gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường.

Bên thuê không chịu trách nhiệm về những hao mòn tự nhiên do sử dụng tài sản thuê

- Quyền của bên cho thuê nhà chung cư

Theo quy định tại các Điều 477, Điều 478, Điều 479 Bộ Luật Dân sự 2015 thì bên cho thuê nhà có các quyền sau:

Thứ nhất, nhận đủ tiền thuê nhà chung cư đúng kì hạn đã thỏa thuận

Đây là quyền cơ bản của bên cho thuê vì mục đích của bên cho thuê khi tham gia vào quan hệ cho thuê nhà chung cư là có một khoản tiền nhất định từ việc cho thuê nhà chung cư. Tiền thuê nhà liên quan đến điều khoản về giá cả trong hợp đồng cho thuê nhà chung cư. Bên cho thuê có quyền nhận đủ số tiền này theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà. Để bảo vệ quyền này của bên cho thuê nhà, pháp luật đã quy định khi bên thuê nhà không trả tiền trong ba tháng liên tiếp mà không có lý do chính đáng thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Hai là, quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại trong trường hợp bên thuê sử dụng tài sản không đúng mục đích, không đúng công dụng (Khoản 2 Điều 480 Bộ Luật Dân sự 2015).

Để bảo vệ quyền lợi của bên cho thuê nhà, tại Khoản 2 Điều 481 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định: Trường hợp các bên thỏa thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nếu bên thuê không trả

tiền trong ba kỳ liên tiếp. Mục đích của bên cho thuê là nhận được khoản tiền cho thuê nhà để họ thu được những chi phí mà họ đã bỏ ra ban đầu như chi phí xây dựng, trang trí nội thất... và có lãi. Nếu bên thuê nhà không trả tiền thuê nhà liên tiếp trong ba tháng trở lên mà không có lý do chính đáng sẽ bị coi là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả tiền, ảnh hưởng đến quyền lợi của người cho thuê nhà, vì vậy trong trường hợp này pháp luật quy định bên cho thuê nhà có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Bên cho thuê nhà có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trong trường hợp bên thuê nhà sử dụng nhà không đúng mục đích thuê, nếu mục đích thuê nhà của bên thuê trong hợp đồng thuê nhà ở không phải để ở mà để sử dụng vào mục đích khác như kinh doanh, dùng làm kho dự trữ hàng hóa... Nếu sử dụng nhà không đúng mục đích thuê mà gây thiệt hại cho bên cho thuê thì bên cho thuê còn có quyền yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại.

Ba là, bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại (Theo Khoản 4 Điều 482 Bộ Luật Dân sự 2015); trường hợp các bên không thoả thuận về thời hạn thuê và thời hạn thuê không thể xác định được theo mục đích thuê thì bên cho thuê có quyền chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải thông báo cho bên kia trước một thời gian hợp lý.

2.2.3.4.2. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê nhà chung cư

- Nghĩa vụ của bên thuê nhà chung cư

Nghĩa vụ của bên thuê nhà ở được quy định Từ Điều 479 đến Điều 482 trong Bộ Luật Dân sự 2015 như sau:

Một là, bên thuê phải sử dụng tài sản thuê theo đúng công dụng của tài sản và đúng mục đích đã thoả thuận (Khoản 1 Điều 480 Bộ Luật Dân sự 2015). Mục đích sử dụng nhà thuê là một điều khoản cơ bản của hợp đồng thuê nhà ở. Do vậy, trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, bên thuê nhà phải sử dụng đúng mục đích đã thoả thuận.

Hai là, bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thoả thuận (Khoản 1 Điều 481 Bộ Luật Dân sự 2015). Tương ứng với quyền nhận đủ tiền thuê của bên cho thuê là nghĩa vụ trả tiền thuê theo đúng thời hạn của bên thuê. Khi bên thuê đã được thỏa mãn về nhu cầu nhà ở thì phải trả một khoản tiền thuê tương ứng theo thỏa thuận của

các bên. Bên thuê có nghĩa vụ trả tiền thuê đủ và đúng thời hạn mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Ba là, bên thuê phải bảo quản tài sản thuê, phải bảo dưỡng và sửa chữa nhỏ; nếu làm mất, hư hỏng thì phải bồi thường (Khoản 1 Điều 479 Bộ Luật Dân sự 2015). Trong suốt thời hạn thuê, bên thuê phải có nghĩa vụ giữ gìn nhà thuê như nhà của mình, không được có những hành vi phá hoại, làm giảm sút giá trị của nhà đang thuê. Đối với những hư hỏng lớn ảnh hưởng tới việc khai thác, sử dụng bình thường của ngôi nhà như mái nhà cấp 4 bị sụt, nứt, tường nhà bị rạn nứt nguy hiểm...thì bên thuê phải thông báo ngay cho bên cho thuê để họ có trách nhiệm sửa chữa; còn với những hư hỏng nhỏ như đèn hỏng, vòi nước bị hỏng, khu vệ sinh bị tắc... và những hư hỏng do chính bên thuê gây ra thì bên thuê có nghĩa vụ tự sửa chữa với chi phí của mình mà không có quyền yêu cầu bên cho thuê hoàn trả.

Bốn là, bên thuê phải trả lại chung cư thuê trong tình trạng như khi nhận, trừ hao mòn tự nhiên hoặc theo đúng như tình trạng đã thỏa thuận; nếu giá trị của chung cư thuê bị giảm sút so với tình trạng khi nhận thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại, trừ hao mòn tự nhiên (Khoản 1 Điều 482 Bộ Luật Dân sự 2015).

- Quyền của bên thuê nhà chung cư

Mục đích của việc xác lập quan hệ thuê nhà chung cư là tạo điều kiện cho những người chưa có điều kiện sở hữu một ngôi nhà có được chỗ ở ổn định trong một thời gian nhất định. Bởi vậy, nhằm thực hiện nguyên tắc tự do, bình đẳng tôn trọng lẫn nhau khi giao kết hợp đồng bên cạnh việc thực hiện các nghĩa vụ thì quyền lợi của bên thuê cũng được pháp luật hiện hành bảo vệ trong mối quan hệ với bên cho thuê trong giao dịch thuê nhà chung cư.

Quyền của bên thuê nhà ở được quy định tại trong Bộ Luật Dân sự 2015 như sau:

Một là, bên thuê chung cư có quyền nhận chung cư theo đúng thỏa thuận, Trường hợp bên cho thuê chậm giao tài sản thì bên thuê có thể gia hạn giao tài sản hoặc hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại; nếu tài sản thuê không đúng chất lượng như thỏa thuận thì bên thuê có quyền yêu cầu bên cho thuê sửa chữa, giảm giá thuê hoặc hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại (Điều 476 Bộ Luật Dân sự 2015). Khi giao kết hợp đồng thuê chung cư thì mục đích ở của bên thuê là nhằm thỏa mãn về

chỗ ở, vì vậy pháp luật ghi nhận quyền của bên thuê là được nhận nhà chung cư theo đúng thỏa thuận của các bên trong hợp đồng.

Hai là, bên thuê có quyền cho thuê lại tài sản mà mình đã thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý (Điều 475 Bộ Luật Dân sự 2015). Tuy nhiên, quyền cho thuê lại chung cư đang thuê chỉ được thực hiện khi có đủ 2 điều kiện là: khi thời hạn thuê nhà vẫn còn và được bên cho thuê đồng ý .

Ba là, đổi tài sản khác hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu tài sản thuê có khuyết tật mà bên thuê không biết hoặc tài sản thuê không thể sửa chữa được mà do đó mục đích thuê không đạt được. Trường hợp bên cho thuê đã được thông báo mà không sửa chữa hoặc sửa chữa không kịp thời thì bên thuê có quyền tự sửa chữa tài sản thuê với chi phí hợp lý, nhưng phải báo cho bên cho thuê và có quyền yêu cầu bên cho thuê thanh toán chi phí sửa chữa (Điều 477 Bộ Luật Dân sự 2015).

Bốn là, trường hợp có tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản thuê mà bên thuê không được sử dụng tài sản ổn định thì bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại (Điều 478 Bộ Luật Dân sự 2015).

CHƯƠNG 3. CÁC VẤN ĐỀ PHÁP LÝ VỀ HÌNH THỨC CHO THUÊ CHUNG CƯ DÀI HẠN

3.1. Hoàn cảnh ra đời của nhà chung cư cho thuê dài hạn

Từ giữa năm 2010, thị trường bất động sản Việt Nam bắt đầu thể hiện sự suy giảm: số lượng giao dịch giảm, giá giao dịch giảm, các công trình đang xây dựng tạm dừng do thiếu vốn, nhiều doanh nghiệp không có chức năng chính là kinh doanh bất động sản đã thoái vốn khỏi lĩnh vực bất động sản, nhiều doanh nghiệp bán những dự án dở dang cho ngân hàng để giảm nợ vay. Đến ngày 24 tháng 02 năm 2011 Chính phủ ban hành Nghị quyết 11/NQ-CP về những giải pháp chủ yếu tập trung kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm an sinh xã hội, với các giải pháp nhằm kiềm chế lạm phát chủ yếu là giảm cung tiền ra thị trường thông qua tăng lãi suất tín dụng đồng Việt Nam, giảm luồng tín dụng vào khu vực phi sản xuất trong đó có bất động sản, không chế độ la Mỹ trên nguyên tắc chống Đô la hóa nền kinh tế và cắt giảm đầu tư công. Tháng 02 năm 2011, chính sách hạn chế đầu tư vào thị trường bất động sản chính thức được áp dụng. Trong bối cảnh đó, thị trường bất động sản chịu tác động lớn dẫn đến thị trường gần như bị đóng băng, giao dịch không đáng kể. Cụ thể theo báo cáo Quý IV/2012 của công ty CB Richard Ellis (CBRE) Việt Nam thì Thành Phố Hồ Chí Minh và Hà Nội lần lượt có tới 28.000 và 20.500 căn hộ đã chào bán trên thị trường nhưng chưa có chủ sở hữu. Trong khi đó, theo báo cáo của Bộ Xây dựng, tính đến hết năm 2012, thị trường tồn kho hơn 42.000 căn nhà, trong đó hơn 26.000 căn hộ chung cư, gần 16.000 nhà tầng thấp, gần 93.000 m^2 sàn văn phòng cho thuê, khoảng 98.000 m^2 trung tâm thương mại và 792 hecta đất nền nhà ở. Các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh xây dựng bị thua lỗ vì thị trường bất động sản trong năm 2012 đạt 17.000 doanh nghiệp, tăng hơn 2.000 doanh nghiệp so với năm 2011, ngoài ra còn có 2.637 doanh nghiệp phải dừng hoạt động hoặc tuyên bố phá sản trong năm 2012².

Ngoài ra nguyên nhân dẫn đến ứ đọng bất động sản là còn do giá của bất động sản vào thời điểm đó là quá cao so với thu nhập của đại đa số người dân. Đa phần người lao động là người có thu nhập thấp, có thu nhập trong khoảng từ 3 đến 5

² Cập nhật tình hình kinh doanh quý I năm 2013 của các doanh nghiệp Bất động sản niêm yết – Trần Thế Anh – Công ty cổ phần chứng khoán FPT

triệu/tháng (thời điểm năm 2012 thu nhập bình quân đầu người là 1749 USD/năm, tỉ giá USD/VND là 20,901 tương đương 36,6 triệu đồng/năm³) với mức thu đó chỉ đủ cho các chi phí ăn ở, sinh hoạt, đi lại do đó việc mua nhà là bất khả thi với người lao động có thu nhập thấp. Trong khi theo tính toán thì chỉ số giá nhà trên thu nhập của người dân là 24,5 đến 26,6 lần. Với mức giá quá cao phần lớn người dân không mua nổi nhà trong khi các sản phẩm nhà giá cao đang dư thừa. Rất nhiều người lao động không có cơ hội mua nhà, vấn đề nhà ở đối với họ dường như rất xa xỉ, với mức lương ít ỏi chỉ đủ để chi tiêu cho cuộc sống hàng ngày thì làm sao họ có được một ngôi nhà của riêng mình để ở, giải pháp duy nhất là thuê nhà, nhiều trường hợp người lao động phải thuê nhà với giá cao. Việc phát triển căn hộ cho thuê là phù hợp với nhu cầu thực tế của thị trường, không chỉ phục vụ cho nhu cầu nhà ở của người lao động mà còn mở ra hướng đi mới cho ngành bất động sản đang đóng băng. Đối với một số người còn trẻ sống độc thân hoặc gia đình mới cưới họ cần một không gian sống tự do, thoải mái nhưng không quá lớn, vì nếu như không gian rộng kèm theo đó là số tiền thuê nhà cũng cao, do đó việc “chẻ nhỏ” các căn hộ chung cư lớn ra thành những căn hộ chung cư mini với diện tích 35 m² – 40 m² là rất phù hợp với nhu cầu của người tiêu dùng và tránh lãng phí không gian.

Trong bối cảnh thị trường nói chung và thị trường bất động sản nói riêng đã phân tích ở trên, nhằm vào nhu cầu thực tế của thị trường ngày 07 tháng 03 năm 2013 Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Thương Mại – Xây Dựng Lê Thành⁴ cho ra mắt một dòng sản phẩm mới đó là căn hộ cho thuê ổn định 49 năm với giá 350 triệu đồng/căn. Lê Thành là doanh nghiệp tiên phong trong mô hình kinh doanh hoàn toàn mới này. Thành lập vào năm 2001, Lê Thành được biết đến là một trong những chủ đầu tư phân khúc căn hộ cho người có thu nhập trung bình uy tín tại Thành phố Hồ Chí Minh, tiếp nối thành công đầu tháng 10 năm 2012 Công ty quyết định tung ra sản phẩm căn hộ cho thuê Lê Thành Twin Tower dài hạn 15 năm và 49 năm trên địa bàn Quận Bình Tân. Sau sáu tháng, 600 căn hộ đã được bán hết với giá trị so với thời điểm mở bán

³ Nguồn: Tổng cục thống kê

⁴ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương Mại Xây Dựng Lê Thành
Địa chỉ: 113/89 An Dương Vương, P. An Lạc, Quận. Bình Tân, Tp. HCM
Mã số thuế: 0302384923

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương Mại Xây Dựng Lê Thành được thành lập vào năm 2001. Năm 2004 công ty chính thức tham gia thị trường bất động sản. Với định hướng chiến lược phát triển thành công ty chuyên phục vụ chung cư cho người có thu nhập trung bình, công ty Lê Thành là một trong những doanh nghiệp đầu tiên của thành phố đầu tư xây dựng chung cư cho người có thu nhập trung bình.

tăng 10%. Ông Lê Hữu Nghĩa – Giám đốc Công ty Lê Thành nói: *“Phân khúc này đối với Việt Nam chúng ta còn mới, chưa phát triển nhiều nhưng tương lai chắc chắn sẽ phát triển dần. Khi quan niệm của người dân, có một số người sẽ thay đổi là cần một nơi ở để có một cuộc sống tiện ích tốt nhất chứ không phải cần một giấy sở hữu nhưng mà không biết cuộc sống đó có tốt hay không. Đó là một quan điểm, là một nhu cầu sống và môi trường sống của họ, họ cần điều đó và đó là những phân khúc mà công ty sẽ phục vụ”*. Cuối năm 2013 dự án Lê Thành Tân Tạo chính thức được công bố với chương trình bán hàng tích lũy mua nhà, đây là dự án cho thuê dài hạn thứ hai của Lê Thành sau những thành công rực rỡ của Lê Thành Twin Tower.

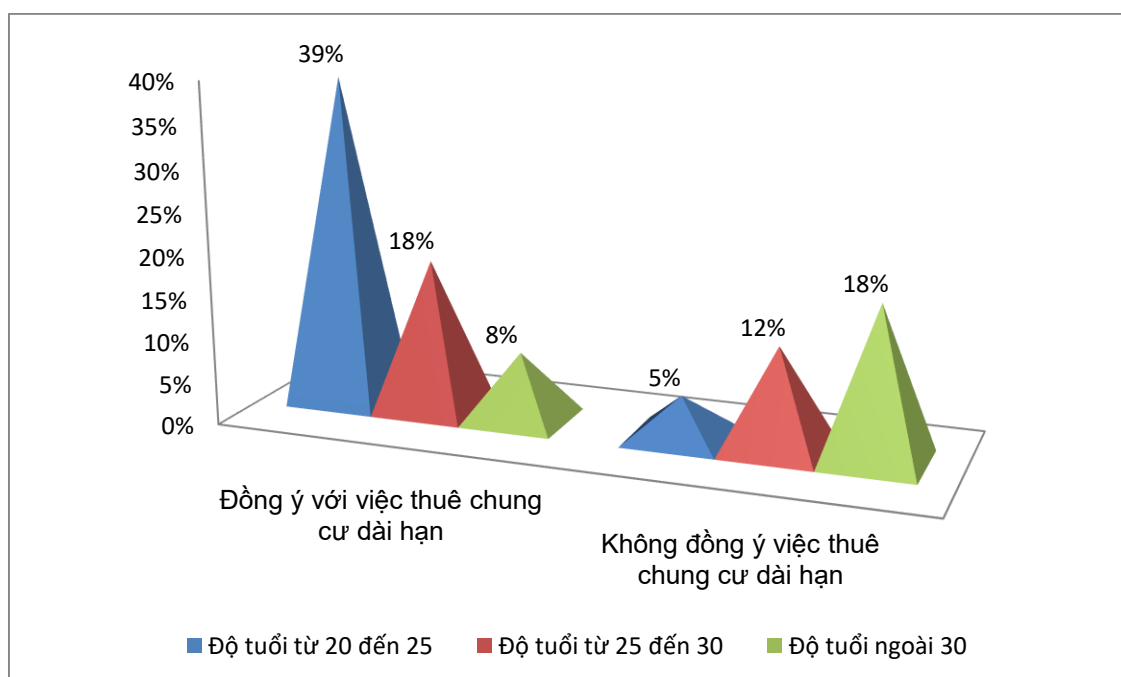
Tọa lạc tại đường Sông Suối Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân. Chung cư Lê Thành Tân Tạo có diện tích đất xây dựng căn hộ 7.300 m², bãi đỗ xe 12.000 m², đất xây dựng trường mầm non 2.400 m², còn lại là giao thông, sân bãi, công viên hơn 20.000 m² trong khuôn viên với tổng diện tích đất là 33.000 m². Dự án Lê Thành Tân Tạo gồm 4 Block nhà cao 15 tầng. Dự án Lê Thành Tân Tạo với quy mô gần 2.500 căn hộ có diện tích từ 33,9 m² đến 38,2 m², có giá từ 330 đến 380 triệu đồng một căn, trong đó mỗi căn hộ có hai phòng ngủ, một phòng 12 m² và phòng cho bé khoảng từ 3 m² đến 4 m² theo dạng vách ngăn. Khách hàng hướng tới của dòng sản phẩm này là những người trẻ độc thân, vừa có gia đình hoặc có ít con. Điểm đặc biệt là với mức giá từ 350 triệu đồng/căn thì người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp vẫn có thể thuê nhà dài hạn nên thu hút được nhiều khách hàng.

3.2. Thực trạng cho thuê chung cư dài hạn của một số dự án nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh

Với những đặc điểm của việc thuê căn hộ chung cư dài hạn, nhóm đã đi khảo sát, tỷ lệ phần trăm của hai luồng ý kiến trái chiều về vấn đề thuê căn hộ chung cư dài hạn này chênh lệch nhau khá lớn, sau đây là biểu đồ thể hiện việc đồng tình hay không đồng tình trong việc thuê chung cư dài hạn.

Hình 3.1. Biểu đồ thể hiện ý kiến của người dân đối với hình thức thuê chung cư dài hạn.

Đơn vị tính: phần trăm (%)



Nguồn: Thông qua Phiếu khảo sát lấy ý kiến về hình thức thuê chung cư dài hạn ngày 07/03/2017 của nhóm nghiên cứu.

Thông qua Biểu đồ ta thấy được ý kiến đồng ý với việc thuê chung cư dài hạn chiếm 65% trong tổng số 100%, còn lại là 35% không đồng ý với việc thuê chung cư dài hạn.

Theo nhóm nhận thấy lý do của việc chênh lệch tỷ lệ này chủ yếu do độ tuổi và ngành nghề hiện tại của người được khảo sát.

Đối với những người trẻ tuổi, sinh viên, mới ra trường thì họ có ý kiến cho rằng việc thuê căn hộ chung cư dài hạn như trên là vô cùng phù hợp với nhu cầu của họ. Những người trẻ vì muốn có nhà ở riêng nhưng lại chưa tích lũy đủ nên họ cho rằng hình thức cho thuê như vậy vừa túi tiền, khá ổn định. Cụ thể theo khảo sát có đến 65% người được khảo sát hứng thú với mô hình thuê chung cư dài hạn này, trong đó có 39% người trong độ tuổi từ 20 đến 25 đồng ý với việc thuê căn hộ chung cư dài hạn. Ý kiến đồng ý thuê chung cư dài hạn có nhiều lý do:

Thứ nhất, ủng hộ việc thuê căn hộ chung cư dài hạn, nhiều người cho rằng với 350 triệu đồng mà có thể ở đến 49 năm thì rất có lợi cho người thuê, ít ra thì họ cũng có thể ổn định đến 49 năm không phải lo tiền nhà, tính ra thì mỗi tháng chỉ mất hơn 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) để có một nơi ở an ninh, đầy đủ tiện ích, quá rẻ khi mà tiền thuê nhà cứ liên tục tăng như hiện nay.

Thứ hai, đối với việc bỏ ra một lúc 350 triệu đồng, nếu gửi ngân hàng với mức lãi suất trung bình 0,6%/tháng thì tiền lãi được nhận một tháng là 2,1 triệu đồng, với số tiền này nếu đi thuê nhà với điều kiện về nơi ở, an ninh tốt thì thật sự không đủ, do đó hàng tháng họ phải rút ra một số tiền để trả tiền thuê nhà vậy thì 350 triệu sẽ không còn nữa mà ngày sẽ giảm đi.

Về luồng quan điểm không muốn thuê chung cư dài hạn chủ yếu là do người có độ tuổi ngoài 30, họ cho rằng việc trả tiền thuê một lần trả trước làm họ lo lắng là liệu ở trong căn hộ chung cư có ổn định không, có an ninh hay không và liệu căn hộ chung cư này có thể tồn tại được trong 49 năm mà không xuống cấp hay không? Với tâm lý người Việt Nam “an cư lạc nghiệp” thì việc sở hữu một căn hộ vĩnh viễn và việc sở hữu căn hộ có thời hạn thì người dân vẫn ưu tiên lựa chọn hình thức sở hữu vĩnh viễn, nhất là những người đã lớn tuổi, đã có con lớn, lúc này vấn đề họ nghĩ đến không chỉ là mình đã phải làm gì cho bản thân mà còn thêm vào đó là suy nghĩ mình phải làm gì cho con, sau này con lớn mình sẽ có gì cho con, nên việc bỏ một số tiền khá lớn chỉ để thuê nhà trong thời hạn dài khiến họ rất e ngại. Tâm lý của người dân đều muốn sở hữu căn hộ vĩnh viễn vì người Việt Nam luôn có quan điểm làm, dành dụm cho con cháu, họ muốn căn nhà của họ sẽ là tài sản để lại cho con cháu của mình.

Ngoài ra ai cũng biết rằng “tắc đất tắc vàng” nhất là trong thời buổi hiện nay khi mà dân số ngày càng tăng mà đất thì càng lúc càng giảm, theo thời gian giá trị của một căn hộ sẽ càng tăng. Và khi mình là chủ sở hữu cầm trên tay Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do mình đứng tên thì bất cứ khi nào cảm thấy không phù hợp khi sinh sống ở đây nữa, họ có thể sang nhượng dễ dàng mà không sợ rắc rối mà có khi còn có lãi. Ngược lại khi thuê chung cư dài hạn phải bỏ ra một số tiền khá lớn để trả cho suốt thời gian thuê, nếu sinh sống cảm thấy không phù hợp thì sang nhượng lại khá khó khăn, mà giá trị của căn hộ bị khấu hao theo thời gian chứ không sinh ra bất kì lợi nhuận nào.

Khi được hỏi về hình thức thuê nhà chung cư 49 năm trả tiền thuê một lần thì những người này trả lời rằng đây giống như việc “thuê nhà trọ” nhưng chỉ khác là phải trả tiền thuê một lần, ngoài ra họ không nhận thấy họ được hưởng bất kỳ quyền lợi nào xứng đáng với số tiền đã bỏ ra. Hay tính toán theo một cách khác, 350 triệu chia cho tổng thời gian 49 năm với diện tích $36 m^2$ tương ứng với $9,72 \text{ triệu}/m^2$ trong khi cùng khu vực, điều kiện vật chất tương đương với hình thức mua thì giá khoảng $20 \text{ triệu}/m^2$, một số người sẽ lựa chọn mua tuy với giá cao hơn nhưng lại có chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có thể thế chấp, cầm cố ngân hàng nếu cần tiền.

Do đó, tính đến ngày 16 tháng 12 năm 2016, gần 600 căn hộ trong tổng số 608 căn hộ của Block B dự án Lê Thành Tân Tạo đã được bán hết, nâng tổng số căn hộ theo mô hình thuê dài hạn 49 năm của Lê Thành đã bán ra lên tới gần 2.000 căn. Tiếp nối thành công, hiện nay Lê Thành tiếp tục mở bán căn hộ Block D (Block thứ 3) của dự án Lê Thành Tân Tạo với lịch thanh toán hết sức ưu đãi và linh hoạt theo chương trình “Tích lũy mua nhà”. Đây là một bước đột phá về giải pháp nhà ở cho người có thu nhập trung bình, trung bình thấp. Từ những thành quả mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại – Xây dựng Lê Thành đạt được ta nhận thấy rằng việc cho thuê căn hộ chung cư dài hạn là rất đúng với thị trường, phù hợp với thị hiếu của người tiêu dùng hiện nay.

3.3. Những bất cập trong việc cho thuê chung cư dài hạn hiện nay

3.3.1. Rủi ro và hạn chế về quyền lợi của người thuê

Tuy rằng hình thức thuê chung cư dài hạn đang được rất nhiều người ưa chuộng, nhưng vì đây là hình thức giao dịch mới nên pháp luật chưa quy định rõ về quyền và nghĩa vụ của bên thuê và bên cho thuê, do đó người thuê chung cư gặp rất nhiều hạn chế:

Thứ nhất, nếu đem so sánh hình thức thuê chung cư dài hạn trả tiền thuê một lần với hình thức mua chung cư thì bản chất của cả hai hình thức này khá giống nhau là cùng bỏ ra một lúc một số tiền lớn để nhận được căn hộ chung cư nhưng về quyền lợi người thuê chung cư dài hạn trả tiền thuê một lần còn nhiều thiệt thòi, người thuê không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp bất cứ loại giấy tờ nào để đảm bảo cho quyền sở hữu của mình trong 49 năm đó.

Trong Luật Nhà ở 2014, tại Điều 116 Bố trí nhà ở tái định cư

1. Việc bố trí tái định cư cho các chủ sở hữu có nhà chung cư thuộc diện phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chủ sở hữu không có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì tùy theo điều kiện cụ thể của địa phương mà được bố trí nhà ở, đất ở tái định cư theo quy định tại Điều 36 của Luật này;

b) Trường hợp chủ sở hữu có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì được bố trí nhà ở mới có diện tích tối thiểu bằng hoặc lớn hơn diện tích nhà ở cũ.

Trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà có chênh lệch về giá trị giữa nhà ở cũ và nhà ở mới thì việc thanh toán giá trị chênh lệch được thực hiện theo phương án bố trí tái định cư đã được phê duyệt; nếu doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và chủ sở hữu thỏa thuận đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì việc thanh toán giá trị chênh lệch được thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên;

c) Việc bố trí tái định cư bằng nhà ở được thực hiện thông qua hợp đồng cho thuê, cho thuê mua, mua bán nhà ở ký giữa người được bố trí tái định cư với đơn vị được giao bố trí tái định cư nếu do Nhà nước đầu tư; ký với chủ đầu tư dự án nếu do doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư xây dựng;

d) Ngoài việc được bố trí tái định cư theo quy định tại khoản này, người được bố trí tái định cư còn được xem xét hỗ trợ theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Việc bố trí tái định cư cho các chủ sở hữu có nhà chung cư phải phá dỡ để xây dựng công trình khác được thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Luật này.

3. Trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ đầu tư dự án phải lo chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để người được tái định cư tự lo chỗ ở trong thời gian cải tạo, xây dựng lại; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và chủ sở hữu thỏa thuận đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì các bên thỏa thuận về chỗ ở tạm thời của chủ sở hữu trong thời gian cải tạo, xây dựng lại.

4. Chính phủ quy định chi tiết việc phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và việc bố trí nhà ở cho người được tái định cư.

Như vậy, thời hạn sở hữu nhà chung cư được ghi vào giấy chứng nhận và khi hết thời hạn sở hữu thì các chủ sở hữu nhà chung cư không còn quyền sở hữu nhà chung cư đó và phải bàn giao lại quyền sử dụng đất xây dựng nhà chung cư cho Nhà nước để phá dỡ và xây dựng lại các công trình khác. Chủ sở hữu nhà chung cư được hỗ trợ và bố trí tái định cư theo quy định của Nhà nước theo một trong các hình thức: ưu tiên mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội tại địa phương; được bố trí nhà hoặc đất ở tái định cư hoặc được nhận tiền để tự lo chỗ ở theo quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Đối với những chủ thể thuê nhà chung cư trả tiền thuê một lần lại không có được các quyền lợi đó.

Còn nếu đem việc thuê chung cư trả tiền thuê một lần đi so sánh với việc thuê đất trả tiền thuê một lần, mặc dù cả hai đều là thuê trả tiền thuê một lần nhưng quyền của người thuê đất trả tiền thuê một lần và thuê chung cư trả tiền thuê một lần chênh lệch nhau rõ ràng.

Đối với thuê đất trả tiền thuê một lần

Tại Khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai năm 2013 quy định về quyền của tổ chức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê như sau: *Bên cạnh các quyền chung của người sử dụng đất được quy định tại Điều 166 Luật này, tổ chức kinh tế thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền:*

- *Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;*
- *Cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;*
- *Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng; tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;*
- *Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;*

-Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật.

Đối với thuê chung cư trả tiền thuê một lần

Hiện pháp luật Việt Nam chưa quy định rõ ràng các quyền của người thuê căn hộ chung cư trả tiền thuê một lần mà các quyền của người thuê nếu có nhắc đến thì cũng chỉ là trong Hợp đồng thuê mà thôi, vậy ta thấy rằng quyền của người thuê chung cư không được đảm bảo vì không phải người thuê nào cũng biết đưa quyền lợi của mình vào hợp đồng. Giá trị bỏ ra ban đầu để sở hữu căn hộ chung cư 49 năm có “mềm” hơn nhưng lại không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, như vậy đồng nghĩa với việc không thể cầm cố, thế chấp khi có nhu cầu nên người thuê cũng rất lo ngại.

Như vậy, so sánh hai quy định trên nhận thấy, sự khác biệt lớn nhất về quyền giữa thuê đất trả tiền thuê đất một lần và thuê chung cư trả tiền thuê một lần là: Đối với thuê chung cư trả tiền thuê một lần, người sử dụng đất không được quyền chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho, góp vốn... vì không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Trong khi đó, đối với đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, người sử dụng đất có thể chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn, thế chấp bằng quyền sử dụng đất.

Hình thức thuê chung cư không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu chung cư. Đồng thời hình thức thuê chung cư trả tiền thuê một lần không được Luật quy định, không có hành lang pháp lý vững chắc bảo vệ, gây nhiều hạn chế cho cả người thuê và người cho thuê.

Thứ hai, nếu như người thuê chung cư ở một thời gian thấy không phù hợp, hoặc là có điều kiện để ở trong một môi trường mới tốt hơn khi đó họ muốn chuyển nhượng lại cho người khác cũng rất khó khăn vì người dân luôn có tâm lý muốn sở hữu, do đó họ luôn muốn có một loại giấy tờ được nhà nước chứng nhận quyền sử dụng của mình, không phải ai cũng đủ nhận thức được rằng việc chuyển nhượng chung cư khi chỉ có một bản hợp đồng mà không hề có lấy một giấy chứng nhận nào có thể đảm bảo cho quyền lợi của mình. Từ đó đã làm ảnh hưởng đến suy nghĩ của người dân khi quyết

định có nên thuê hay nhận chuyển nhượng lại căn hộ chung cư của người thuê hay không.

Thứ ba, vấn đề chủ sở hữu căn hộ chung cư thế chấp căn hộ chung cư được quy định rõ trong Luật Nhà ở 2014 như sau:

Căn cứ Điều 144 Luật nhà ở 2014 quy định: *“Trong trường hợp chủ sở hữu căn hộ chung cư là tổ chức thì được thế chấp căn hộ chung cư tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam; Trong trường hợp chủ sở hữu căn hộ chung cư là cá nhân thì được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế đang hoạt động tại Việt Nam hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật.”*

Nếu căn hộ chung cư thế chấp thuộc sở hữu chung, căn cứ Điều 145 Luật nhà ở 2014: *“Việc thế chấp căn hộ chung cư thuộc sở hữu chung phải được sự đồng ý bằng văn bản của các chủ sở hữu căn hộ chung cư thuộc sở hữu chung, trừ trường hợp thế chấp căn hộ chung cư thuộc sở hữu chung theo phần. Các chủ sở hữu căn hộ chung cư thuộc sở hữu chung hợp nhất có trách nhiệm liên đới trong việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở theo quy định của Bộ luật dân sự.”*

Căn cứ Điều 146 Luật nhà ở 2014: *“Chủ sở hữu căn hộ chung cư có quyền thế chấp căn hộ chung cư đang cho thuê nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước về việc thế chấp. Bên thuê căn hộ chung cư được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng thuê; Trường hợp căn hộ chung cư đang thuê bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở thì bên thuê căn hộ chung cư được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng, trừ trường hợp bên thuê căn hộ chung cư vi phạm các quy định tại khoản 2 Điều 132 của Luật nhà ở 2014 hoặc các bên có thỏa thuận khác.”*

Vậy chỉ chủ sở hữu căn hộ mới có quyền thế chấp căn hộ, nên người thuê căn hộ không có quyền cầm cố, thế chấp căn hộ nếu rơi vào tình trạng khó khăn. Mặc dù có điều khoản bảo vệ quyền lợi của người thuê căn hộ chung cư khi mà chủ sở hữu căn hộ chung cư đem căn hộ chung cư đang cho thuê đi thế chấp đó là *“Trường hợp căn hộ chung cư đang thuê bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở thì bên thuê căn hộ chung cư được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng, trừ trường hợp bên thuê căn hộ chung cư vi phạm các quy định tại khoản 2 Điều 132 của Luật nhà ở 2014*

hoặc các bên có thỏa thuận khác.” Nhưng người thuê căn hộ chung cư cũng sẽ có rủi ro cao.

Vì vậy, điều khoản khống chế quyền thế chấp căn hộ của chủ đầu tư như “người cho thuê không được quyền thế chấp căn hộ” trong hợp đồng là rất quan trọng, vì nó đảm bảo cho quyền lợi của người thuê, nhằm hạn chế rủi ro của người thuê. Còn nếu như chủ đầu tư đem căn hộ chung cư đi thế chấp sau này chủ đầu tư giải thể hoặc phá sản thì quyền lợi của người thuê có thể bị ảnh hưởng. Vấn đề mấu chốt ở đây là người thuê phải xem xét kỹ từng điều khoản của hợp đồng thuê chung cư dài hạn. Quyền của người thuê chung cư trả tiền thuê một lần chưa được quy định trong pháp luật, do đó quyền của người thuê chung cư chỉ có thể thấy trong Hợp đồng mà thôi, nhưng không phải ai cũng có khả năng tự bảo vệ quyền lợi của mình, cũng biết yêu cầu ghi quyền lợi vào trong Hợp đồng.

Vấn đề nữa là, Hợp đồng thuê chung cư là 49 năm nhưng liệu căn hộ chung cư có thể tồn tại 49 năm hay không? Theo Thông tư 31/2016/TT-BXD quy định về việc phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016 có phân ra căn hộ chung cư có ba hạng khác nhau, quy định tiêu chí cụ thể cho từng hạng chung cư, theo đó phân làm 3 hạng là Hạng A, Hạng B và Hạng C.

Tuy nhiên, quy định này cũng chỉ mới có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 2 năm 2017, trước đó phân hạng chung cư được thực hiện theo Thông tư 14/2008/TT-BXD chỉ mang tính lý thuyết bởi việc phân hạng chung cư ở Việt Nam trước đây theo thông tư khá mơ hồ và người dân cũng hoàn toàn không biết chung cư mình sắp vào ở là chung cư Hạng nào, khi mà hầu hết dự án nhà chung cư đều được chủ đầu tư gắn mác “chung cư cao cấp”. Tuy thông tư mới đã được ban hành nhưng cũng không quy định thời hạn sử dụng tối đa đối với từng hạng nhà chung cư, trong khi trong thực tế mỗi hạng nhà chung cư sẽ có thời hạn sử dụng khác nhau phụ thuộc lớn vào chất lượng công trình, vậy đâu gì đảm bảo rằng người thuê chung cư sẽ được ở trong căn hộ chung cư trong thời hạn 49 năm mà căn hộ chung cư không bị xuống cấp.

3.3.2. Bất an của chủ đầu tư chung cư cho thuê dài hạn

Về phía chủ đầu tư, hiện nay số doanh nghiệp đầu tư nhà chung cư cho thuê dài hạn còn rất ít. Có nhiều lý do khiến chủ đầu tư không mặn mà với hình thức này.

Đầu tiên phải kể đến vốn đầu tư, chi phí đầu tư bỏ ra ban đầu lớn, trong khi đang xây dựng họ phải ra sức quảng bá, tiếp thị để sản phẩm được tiêu thụ nhiều, nhưng với khung pháp lý hiện nay chưa hề có quy định gì về quyền và nghĩa vụ của người thuê cũng như người cho thuê căn hộ chung cư dài hạn, do đó liệu ai có thể tin tưởng được những cam kết mà nhà đầu tư đưa ra cho người thuê sẽ được đảm bảo thực hiện.

Trong khi đó, đầu tư trong dài hạn sẽ gây khó khăn cho chủ căn hộ trong việc kiểm soát, chế tài người đi thuê, mô hình thuê căn hộ chung cư ổn định dài hạn hiện chưa được quy định trong luật khiến hành lang pháp lý đối với mô hình này, nhất là hợp đồng mẫu và giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ có thời hạn chưa hoàn thiện.

Tuy nhiên, tại sao cho thuê với thời gian 49 năm trả tiền thuê một lần như vậy tại sao chủ đầu tư không bán luôn căn hộ. Với vấn đề này nhiều ý kiến cho rằng, bởi vì với hình thức cho thuê chung cư dài hạn như thế nhà đầu tư không phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu căn hộ, đồng thời giữ lại quyền sở hữu để thế chấp, cầm cố khi cần. Hoặc trong trường hợp nhà đầu tư xây dựng nhà chung cư trên nền đất thuê có thời hạn nên không thể chuyển nhượng.

3.4. Một số giải pháp nhằm hoàn thiện các quy định về cho thuê chung cư dài hạn hiện nay

3.4.1 Đối với người thuê

Để giải quyết hạn chế quan trọng của hình thức cho thuê nhà chung cư dài hạn trả tiền thuê một lần thì hệ thống pháp lý cần phải bảo vệ quyền và lợi ích của người thuê chung cư trong thời gian dài như vậy. Sau đây là giải pháp:

Luật cần bổ sung các quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà chung cư có thời hạn cho người thuê chung cư dài hạn trả tiền thuê một lần:

- Đối với trường hợp thuê nhà chung cư dài hạn thì sẽ được cấp giấy chứng nhận sử dụng nhà chung cư với thời hạn là thời hạn thuê.
- Thời hạn sử dụng nhà chung cư trong thời gian thuê được ghi vào Giấy chứng nhận và khi hết thời hạn sử dụng thì người thuê nhà chung cư không còn quyền sử dụng nhà chung cư đó và phải bàn giao lại quyền sử dụng cho chủ đầu tư.

Như vậy, khi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng chung cư có thời hạn thì người thuê sẽ có quyền sử dụng của căn hộ chung cư trong thời gian thuê, lúc này họ sẽ có đầy đủ quyền lợi của chủ sở hữu căn hộ chung cư đó là quyền lợi của người thuê về vấn đề hỗ trợ tái định cư, cũng như là quyền lợi về thế chấp căn hộ chung cư theo quy định pháp luật:

Điều 116 Bố trí nhà ở tái định cư

1. Việc bố trí tái định cư cho các chủ sở hữu có nhà chung cư thuộc diện phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chủ sở hữu không có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì tùy theo điều kiện cụ thể của địa phương mà được bố trí nhà ở, đất ở tái định cư theo quy định tại Điều 36 của Luật này;

b) Trường hợp chủ sở hữu có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì được bố trí nhà ở mới có diện tích tối thiểu bằng hoặc lớn hơn diện tích nhà ở cũ.

Trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà có chênh lệch về giá trị giữa nhà ở cũ và nhà ở mới thì việc thanh toán giá trị chênh lệch được thực hiện theo phương án bố trí tái định cư đã được phê duyệt; nếu doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và chủ sở hữu thỏa thuận đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì việc thanh toán giá trị chênh lệch được thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên;

c) Việc bố trí tái định cư bằng nhà ở được thực hiện thông qua hợp đồng cho thuê, cho thuê mua, mua bán nhà ở ký giữa người được bố trí tái định cư với đơn vị được giao bố trí tái định cư nếu do Nhà nước đầu tư; ký với chủ đầu tư dự án nếu do doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư xây dựng;

d) Ngoài việc được bố trí tái định cư theo quy định tại khoản này, người được bố trí tái định cư còn được xem xét hỗ trợ theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Việc bố trí tái định cư cho các chủ sở hữu có nhà chung cư phải phá dỡ để xây dựng công trình khác được thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Luật này.

3. Trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ đầu tư dự án phải lo chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để người được tái định cư tự lo chỗ ở

trong thời gian cải tạo, xây dựng lại; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và chủ sở hữu thỏa thuận đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì các bên thỏa thuận về chỗ ở tạm thời của chủ sở hữu trong thời gian cải tạo, xây dựng lại.

4. Chính phủ quy định chi tiết việc phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và việc bố trí nhà ở cho người được tái định cư.

Căn cứ Điều 144 Luật nhà ở 2014 quy định: Trong trường hợp chủ sở hữu căn hộ chung cư là tổ chức thì được thế chấp căn hộ chung cư tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam; Trong trường hợp chủ sở hữu căn hộ chung cư là cá nhân thì được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế đang hoạt động tại Việt Nam hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật.

Điều này giúp cho các hộ gia đình, cá nhân sẽ an tâm hơn khi lựa chọn nhà chung cư làm nơi an cư lạc nghiệp.

3.4.2 Đối với nhà đầu tư (người cho thuê)

Để khuyến khích phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp:

3.4.2.1. Ưu đãi bằng thuế

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 10 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp thì Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 22%, trừ trường hợp doanh nghiệp thuộc đối tượng áp dụng thuế suất 20% và thuế suất từ 32% đến 50% quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này và đối tượng được ưu đãi về thuế suất quy định tại Điều 15 và Điều 16 Nghị định này.

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016, những trường hợp thuộc diện áp dụng thuế suất 22% quy định tại Khoản này áp dụng thuế suất 20%.

Ưu đãi về thuế suất được quy định tại Điều 15 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP như sau:

Thuế suất ưu đãi 10% trong thời hạn 15 năm áp dụng đối với:

a) Thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư mới tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này, khu kinh tế, khu công nghệ cao kể cả khu công nghệ thông tin tập trung được thành lập theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ;

b) Thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư mới thuộc các lĩnh vực: Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ; ứng dụng công nghệ cao thuộc danh mục công nghệ cao được ưu tiên đầu tư phát triển theo quy định của Luật công nghệ cao; ươm tạo công nghệ cao, ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao; đầu tư mạo hiểm cho phát triển công nghệ cao thuộc danh mục công nghệ cao được ưu tiên phát triển theo quy định của pháp luật về công nghệ cao; đầu tư xây dựng - kinh doanh cơ sở ươm tạo công nghệ cao, ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao; đầu tư phát triển nhà máy nước, nhà máy điện, hệ thống cấp thoát nước; cầu, đường bộ, đường sắt; cảng hàng không, cảng biển, cảng sông; sân bay, nhà ga và công trình cơ sở hạ tầng đặc biệt quan trọng khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định; sản xuất sản phẩm phần mềm; sản xuất vật liệu composit, các loại vật liệu xây dựng nhẹ, vật liệu quý hiếm; sản xuất năng lượng tái tạo, năng lượng sạch, năng lượng từ việc tiêu hủy chất thải; phát triển công nghệ sinh học.

Dự án đầu tư sản xuất sản phẩm phần mềm quy định tại Điểm này là dự án đầu tư sản xuất sản phẩm phần mềm thuộc danh mục sản phẩm phần mềm và đáp ứng quy trình về sản xuất sản phẩm phần mềm theo quy định của pháp luật;

c) Thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư mới thuộc lĩnh vực bảo vệ môi trường, bao gồm: Sản xuất thiết bị xử lý ô nhiễm môi trường, thiết bị quan trắc và phân tích môi trường; xử lý ô nhiễm và bảo vệ môi trường; thu gom, xử lý nước thải, khí thải, chất thải rắn; tái chế, tái sử dụng chất thải;

d) Doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

Trường hợp doanh nghiệp đang hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp hoặc đã hưởng hết ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của các văn bản quy phạm pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp mà được cấp Giấy chứng nhận doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao thì mức ưu đãi đối với doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao được xác định bằng mức ưu đãi áp dụng cho doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao quy định tại Khoản 1 Điều 15 và Khoản 1 Điều 16 Nghị định này trừ đi thời gian ưu đãi đã hưởng (cả về thuế suất và thời gian miễn, giảm nếu có);

đ) Thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư mới trong lĩnh vực sản xuất (trừ dự án sản xuất mặt hàng chịu thuế tiêu thụ đặc biệt, dự án khai thác khoáng sản) đáp ứng một trong hai tiêu chí sau:

- Dự án có quy mô vốn đầu tư tối thiểu 6 nghìn tỷ đồng, thực hiện giải ngân không quá 3 năm kể từ khi được cấp phép đầu tư và có tổng doanh thu tối thiểu đạt 10 nghìn tỷ đồng/năm chậm nhất sau 3 năm kể từ năm có doanh thu.

- Dự án có quy mô vốn đầu tư tối thiểu 6 nghìn tỷ đồng, thực hiện giải ngân không quá 3 năm kể từ khi được cấp phép đầu tư và sử dụng trên 3.000 lao động chậm nhất sau 3 năm kể từ năm có doanh thu.

Số lao động quy định tại Điểm này là số lao động có ký hợp đồng lao động làm việc toàn bộ thời gian, không tính số lao động bán thời gian và lao động hợp đồng ngắn hạn dưới 01 năm.

Áp dụng thuế suất 10% trong các trường hợp sau:

Doanh nghiệp thực hiện hoạt động xã hội hoá trong lĩnh vực giáo dục – đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hoá, thể thao và môi trường;

Doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư – kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với đối tượng tại Điều 53 Luật Nhà ở;

Cơ quan báo chí hoạt động báo in, cơ quan xuất bản;

Doanh nghiệp trồng, chăm sóc, bảo vệ rừng; nuôi trồng, chế biến nông, thủy sản, nuôi trồng lâm sản ở địa bàn có điều kiện kinh tế – xã hội khó khăn, sản xuất, nhân và lai tạo giống cây trồng, vật nuôi; sản xuất, khai thác và tinh chế muối, bảo quản nông sản sau thu hoạch, bảo quản nông sản, thủy sản và thực phẩm;

Hợp tác xã hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp, diêm nghiệp không thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế – xã hội khó khăn hoặc địa bàn có điều kiện kinh tế – xã hội đặc biệt khó khăn.

Áp dụng thuế suất 17% (từ ngày 01 tháng 01 năm 2016) trong thời gian 10 năm trong các trường hợp sau:

Doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư mới tại địa bàn có điều kiện kinh tế – xã hội khó khăn;

Doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư mới, bao gồm: sản xuất thép cao cấp; sản xuất sản phẩm tiết kiệm năng lượng; sản xuất máy móc, thiết bị phục vụ cho sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp, diêm nghiệp; sản xuất thiết bị tưới tiêu; sản xuất, tinh chế thức ăn gia súc, gia cầm, thủy sản; phát triển ngành nghề truyền thống.

Như vậy, theo quy định hiện hành của Luật Thuế Thu nhập doanh nghiệp thì hoạt động xây dựng chung cư cho thuê dài hạn là hoạt động không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp.

Để thu hút nhà đầu tư phát triển dự án xây dựng chung cư cho thuê dài hạn phục vụ nhu cầu giải quyết nhà ở hiện nay, Nhà nước cần ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp cho các nhà đầu tư. Cần quy định, các doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh xây dựng chung cư cho thuê dài hạn được hưởng thuế suất 10%.

3.4.2.2. Tiếp cận vốn vay dài hạn

Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gặp không ít khó khăn khi tiếp cận nguồn vốn vay từ phía ngân hàng, khi các quy định tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn điều chỉnh từ 60% xuống 50% và tỷ lệ rủi ro kinh doanh bất động sản được điều chỉnh tăng từ 150% lên 200% được áp dụng.

Hiện nay, phần lớn vốn chính của các nhà đầu tư là huy động từ khách hàng, vì vốn vay từ ngân hàng gần như khó được giải ngân. Trước đây hồ sơ vay đầu tư bất động sản chỉ cần nộp ở chi nhánh ngân hàng, nếu khả thi thì chi nhánh có thể cho doanh nghiệp vay. Còn nay, hồ sơ vay của doanh nghiệp phải trình lên hội sở ngân hàng, quy trình rà soát hồ sơ khá “kinh khủng” nhưng cũng rất khó được cho vay. Chính vì vậy mà công ty chuyển hướng sang huy động vốn nội bộ bằng cách phát hành trái phiếu, cổ phiếu.

Các giải pháp:

Đối với cơ quan nhà nước

Thứ nhất, nhanh chóng thực hiện bảo lãnh tín dụng cho các chủ đầu tư nhằm giúp các chủ đầu tư có cơ sở tiếp cận vốn vay ngân hàng, khai thông hoạt động kinh doanh trong điều kiện tài sản không đủ để triển khai việc thuê chung cư dài hạn. Để Quỹ bảo lãnh tín dụng doanh nghiệp hoạt động có hiệu quả cần có quy định chi tiết, cụ thể về

đối tượng doanh nghiệp được ưu tiên theo thứ tự, tránh việc ưu tiên chỉ một nhóm doanh nghiệp được bảo lãnh; Ưu tiên bảo lãnh tín dụng ngắn hạn cho các doanh nghiệp gặp khó khăn trước, bảo lãnh tín dụng dài hạn sau; Mở rộng thêm nhóm đối tượng bảo lãnh tín dụng thương mại thay cho bảo lãnh tín dụng ngân hàng...

Thứ hai, tổ chức thành lập tổ liên ngành tư vấn, hỗ trợ giải quyết khó khăn cho chủ đầu tư trong vòng 1 năm bao gồm: Ngân hàng Nhà nước, Cục Thuế, Hiệp hội doanh nghiệp, chính quyền địa phương. Tổ này có nhiệm vụ giải quyết những khó khăn, vướng mắc giữa chủ đầu tư với thuế, ngân hàng và chính sách nhà nước theo phương thức “hỗ trợ” nhằm giúp chủ đầu tư nhanh chóng tiếp cận được vốn.

Thứ ba, phát hành trái phiếu tạo ngân sách chi trả nợ xây dựng cơ bản còn tồn đọng nhằm giúp cho doanh nghiệp nhóm ngành xây dựng, bất động sản và công nghiệp giải quyết khó khăn hiệu quả nhất.

Thứ tư, tạo điều kiện tốt vừa ưu đãi cho các quỹ đầu tư tài chính, quỹ đầu tư mạo hiểm, xúc tiến hoạt động mua bán, sáp nhập doanh nghiệp để tăng chất lượng doanh nghiệp và giải quyết các khó khăn cấp thiết cho nhóm doanh nghiệp có nguy cơ phá sản đang cần nguồn lực bên ngoài.

Thứ năm, chủ trì kêu gọi các doanh nghiệp mạnh về vốn, công nghệ và nguồn lực có các chính sách, tích cực tham gia đóng góp vốn vào quỹ bảo lãnh và hỗ trợ chủ đầu tư thông qua hiệp hội, thêm sức mạnh giúp vượt qua khó khăn phát triển bền vững.

Đối với các ngân hàng thương mại

Thứ nhất, theo quy định của Ngân hàng Nhà nước, từ ngày 13 tháng 05 năm 2013 mức trần chung cho các khoản vay cũ đối với doanh nghiệp vừa và nhỏ tối đa không quá 13% lãi suất cho vay. Tuy nhiên, đến nay vẫn còn nhiều doanh nghiệp vay vốn với lãi suất trên 13%. Vì vậy, Ngân hàng Nhà nước cần phối hợp với Hiệp hội doanh nghiệp làm việc cụ thể với từng ngân hàng để giúp cho doanh nghiệp thực hiện vay vốn đúng theo quy định dưới 13%, các trường hợp đặc biệt có thể đối thoại tìm hướng tháo gỡ cho từng doanh nghiệp.

Thứ hai, trong quan hệ tín dụng, tài sản thế chấp mang tính chất rất quan trọng trong việc giải quyết nợ cho vay, là trở ngại lớn khi các chủ đầu tư tiếp cận nguồn vốn từ ngân hàng. Về lâu dài, để giảm bớt khó khăn trong tiếp cận vốn của chủ đầu tư thì

việc đảm bảo bằng tài sản không quan trọng mà chính là hiệu quả của các phương án kinh doanh.

Thứ ba, để đảm bảo an toàn trong cấp tín dụng cho các chủ đầu tư, ngân hàng phải xác định được chủ đầu tư nào có đủ điều kiện phát triển, khai thác các thông tin về chủ đầu tư từ các nguồn như: Cơ quan thuế, kế hoạch và đầu tư...

Thứ tư, cần khách quan và tích cực trong công tác thẩm định, đánh giá tình hình hoạt động và tài chính của chủ đầu tư khi xét duyệt cho vay nhằm tạo điều kiện thuận lợi nhất cho chủ đầu tư tìm đến nguồn vốn tín dụng. Các Ngân hàng thương mại cũng cần nâng cao việc quản lý vốn vay, trợ giúp các chủ đầu tư có được một sổ sách đúng chuẩn mực theo quy định và biết cách lập các dự án kinh doanh có hiệu quả.

Thứ năm, ngân hàng nên duy trì và áp dụng việc đánh giá và phân loại khách hàng một cách chính xác. Đồng thời, cung cấp thông tin một cách công khai các thủ tục vay vốn, lượng vốn còn có thể cho vay, các sản phẩm ngân hàng dành cho chủ đầu tư và thời gian tối đa khi thẩm định cấp tín dụng cho một chủ đầu tư.

Thứ sáu, thiết kế các khoản tín dụng quy mô nhỏ cho các chủ đầu tư, thông qua việc ngân hàng cung cấp khoản tín dụng có giá trị nhỏ và cố định với các quy trình và điều kiện được đơn giản và chuẩn hóa ở mức độ tối đa.

3.4.3. Hướng dẫn mẫu hợp đồng thuê căn hộ chung cư dài hạn

Hợp đồng thuê căn hộ chung cư dài hạn trả tiền thuê một lần phải có những nội dung chính sau:

3.4.3.1. Về phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng:

Hợp đồng thuê căn hộ chung cư dài hạn phải nêu đầy đủ phần diện tích thuộc sở hữu riêng của người mua, phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư (trong đó nêu cụ thể các phần sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại Khoản 3 Điều 70 của Luật Nhà ở như hành lang, lối đi chung, cầu thang, thang máy, nơi để xe và các phần khác thuộc sở hữu chung). Trong trường hợp nhà chung cư có những công trình, diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư hoặc của chủ sở hữu khác thì phải nêu rõ (ví dụ như bể bơi, sân tennis, siêu thị, nơi để xe phục vụ cho mục đích kinh doanh hoặc các phần diện tích khác).

3.4.3.2. Về Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư:

Khi ký kết hợp đồng thuê căn hộ nhà chung cư, chủ đầu tư phải đính kèm theo Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đó (Bản nội quy này là một phần không thể tách rời của hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư). Bản nội quy phải đảm bảo các nội dung chính đã quy định tại Điều 9 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD Ban hành Quy chế Quản lý sử dụng nhà chung cư ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

3.4.3.3. Thời gian thuê căn hộ chung cư

Hợp đồng thuê chung cư dài hạn phải ghi rõ thời hạn thuê chung cư trong vòng bao lâu.

Trong hợp đồng thuê căn hộ chung cư dài hạn giữa người thuê và người cho thuê cần quy định rõ về điều khoản đảm bảo chất lượng của căn hộ chung cư. Nó được xem như điều khoản bảo hành của hợp đồng, thời gian bảo hành này phải tương đương với thời gian thuê căn hộ chung cư.

3.4.3.4. Về diện tích căn hộ nhà chung cư

Hợp đồng mua bán căn hộ phải ghi rõ diện tích sàn căn hộ và cách tính diện tích căn hộ đó.

3.4.3.5. Về kinh phí bảo trì, vận hành nhà chung cư

Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư phải ghi rõ giá thuê căn hộ nhà chung cư đã bao gồm cả kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (2% tiền thuê căn hộ). Trong trường hợp kinh phí thu được để bảo trì không đủ thì huy động từ đóng góp của các chủ sở hữu tương ứng phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

Hợp đồng thuê căn hộ nhà chung cư phải nêu rõ dự kiến về mức phí phải đóng góp dùng cho công tác quản lý vận hành nhà chung cư, nguyên tắc điều chỉnh mức phí đóng góp. Mức đóng góp kinh phí không vượt quá mức giá (giá trần) do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư đó ban hành.

Ban hành cụ thể mẫu thuê nhà chung cư.

CHƯƠNG 4. KẾT LUẬN

Nhà ở có vai trò rất quan trọng đối với đời sống của mỗi gia đình, mỗi cá nhân. Không những vậy nhà ở còn phản ánh quá trình phát triển kinh tế xã hội và đặc trưng văn hóa của một địa phương, khu vực, một quốc gia. Với tốc độ phát triển kinh tế cùng với quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh như hiện nay thì giải quyết nhu cầu nhà ở cho người dân, đặc biệt là người dân ở các thành phố lớn đang là vấn đề được nhà nước quan tâm hàng đầu. Trong những năm gần đây nhà nước đã có nhiều chính sách nhằm hỗ trợ cho người dân có cơ hội sở hữu nhà ở, tuy nhiên vẫn chỉ hỗ trợ phần nhỏ nhu cầu nhà ở của người dân.

Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến việc người dân không thể sở hữu nhà ở là do giá nhà hiện nay quá cao so với thu nhập của người dân. Nên có một số doanh nghiệp bất động sản đã mạnh dạn chuyển đổi hình thức kinh doanh chung cư, từ việc sang nhượng hoàn toàn như trước đây sang hình thức cho thuê dài hạn 15 năm, 20 năm, 49 năm.. Với hình thức này người dân có thể sử dụng nhà chung cư trong thời gian ổn định, giá cả lại hợp lý phù hợp với cả những người dân có thu nhập thấp. Hơn nữa mỗi hạng nhà chung cư phụ thuộc vào kết cấu và kỹ thuật công trình mà có thời hạn sử dụng khác nhau, hình thức thuê chung cư dài hạn sẽ đảm bảo được mức độ an toàn. Nhà nước cũng thuận lợi hơn trong vấn đề quản lý, quy hoạch.

Tuy nhiên, sau khi hình thức này được đưa vào thị trường kinh doanh bất động sản lại gặp phải nhiều vướng mắc dẫn đến việc người dân muốn thuê nhưng lại e ngại, chủ đầu tư không dám tiếp tục đầu tư. Nguyên nhân chính là do chưa có quy định của pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi cho người dân khi họ bỏ tiền ra thuê chung cư dài hạn lên tới 49 năm. Trong khi, với hình thức thuê đất trả tiền thuê một lần, pháp luật đã có quy định cụ thể nhằm đảm bảo quyền lợi cho người thuê đất trả tiền thuê một lần trong suốt thời gian thuê.

Nhóm nghiên cứu đã đưa ra một số giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện cơ chế pháp lý của hình thức cho thuê chung cư trả tiền thuê một lần như: nhà nước cấp cho người thuê chứng nhận quyền sử dụng nhà ở có giá trị tương đương với thời gian họ thuê nhà chung cư, hỗ trợ lãi suất ưu đãi cho doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà chung cư để cho thuê dài hạn, hỗ trợ doanh nghiệp tiếp cận nguồn vốn vay dài hạn...

Nhóm nghiên cứu hi vọng những đóng góp của bài nghiên cứu sẽ góp phần hoàn thiện khung pháp lý đối với hình thức cho thuê chung cư dài hạn, đảm bảo được lợi ích cho người thuê chung cư lẫn chủ đầu tư. Từ đó có thể mở ra một hướng mới trong việc giải quyết vấn đề nhà ở của người dân tại các thành phố lớn hiện nay.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014.
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013.
- Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015.
- Luật Quốc tịch số 56/2014/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 6 năm 2014.
- Nghị định số 95/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn ban hành một số điều của Luật Nhà ở do Chính Phủ ban hành ngày 20 tháng 10 năm 2015.
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai do Chính Phủ ban hành ngày 15 tháng 5 năm 2014.
- Nghị định số 218/2013/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp do Chính phủ ban hành ngày 26 tháng 12 năm 2013
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành ngày 15 tháng 02 năm 2016.
- Thông tư số 14/2008/TT-BXD hướng dẫn về phân hạng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành ngày 02 tháng 6 năm 2008.
- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành ngày 19 tháng 5 năm 2014.
- Thông tư 31/2016/TT-BXD quy định phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016.
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư (2015). Điều tra dân số và nhà ở giữa kì thời điểm 1/4/2014: Các kết quả chủ yếu. Hà Nội, tháng 9 năm 2015.
- Tổng quan về công ty Lê Thành, <http://www.lethanh.com.vn/new/about.html>
- Mai Phương (2013), *Vấn đề về mua bán căn hộ trong nhà chung cư, lí luận và thực tiễn hiện nay trong xã hội*, Tiểu luận, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh.