

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



NGUYỄN THỊ PHƯƠNG THẢO

**HỢP ĐỒNG CHO THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THEO QUY ĐỊNH
CỦA PHÁP LUẬT VIỆT NAM - QUA THỰC TIỄN
TẠI TỈNH QUẢNG NAM**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8 38 01 07

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

ĐÀ NẴNG, năm 2020

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Lê Thị Phúc**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn
thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài	2
3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	4
4. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu	5
5. Cơ sở phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	5
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn	6
7. Cơ cấu của luận văn	6
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ HỢP ĐỒNG CHO THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VIỆT NAM	7
1.1. Khái niệm cho thuê nhà, công trình xây dựng	7
1.1.1. Khái niệm cho thuê nhà.....	7
1.1.2. Khái niệm cho thuê công trình xây dựng	7
1.2. Khái niệm, đặc điểm của hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản	7
1.2.1. Khái niệm hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản.....	7
1.2.2. Đặc điểm của hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản	8
1.3. Nội dung cơ bản pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản	8
1.3.1. Chủ thể của hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản.....	8
1.3.2. Hình thức của hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản.....	8
1.3.3. Quyền và nghĩa vụ cơ bản của các bên trong hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản.....	8
1.3.4. Chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản.....	9
1.4. Phân biệt hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng với một số hợp đồng cho thuê khác trong hoạt động kinh doanh bất động sản	9
1.4.1. Phân biệt hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng với hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản	9
1.4.2. Phân biệt hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng với hợp đồng cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hoạt động kinh doanh bất động sản.....	9
1.5. Các yếu tố tác động đến thực hiện pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản.....	10
1.5.1. Yếu tố thể chế pháp luật về chế độ sở hữu.....	10
1.5.2. Yếu tố chính trị - pháp lý của Đảng và Nhà nước.....	10
1.5.3. Yếu tố ý thức pháp luật của chủ thể tham gia quan hệ pháp luật.....	10

1.5.4. Yếu tố các cơ chế điều chỉnh đảm bảo thực hiện quyền tự do hợp đồng .	10
Kết luận Chương 1	11
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHO THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI TỈNH QUẢNG NAM	12
2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản.....	12
2.1.1. Chủ thể của hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản.....	12
2.1.2. Hình thức của hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản.....	12
2.1.3. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản	13
2.1.3.1. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê trong hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản.....	13
2.1.3.2. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê trong hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản.....	13
2.1.4. Chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản.....	13
2.1.5. Đánh giá chung về hệ thống pháp luật hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản	14
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản qua hoạt động xét xử của Tòa án nhân dân các cấp trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.....	14
2.2.1. Khái quát về tình hình hoạt động kinh doanh bất động sản địa bàn tỉnh Quảng Nam.....	14
2.2.2. Một số tranh chấp điển hình về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản	15
2.2.3. Nguyên nhân xảy ra tranh chấp và tồn tại, bất cập phát sinh trong quá trình giải quyết tranh chấp về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản.....	15
2.2.3.1. Nguyên nhân xảy ra tranh chấp.....	15
2.2.3.2. Một số tồn tại, bất cập phát sinh	16
Kết luận chương 2	16
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHO THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.....	17
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản	17
3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản trên cơ sở quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước	17

3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản phù hợp với yêu cầu của hội nhập quốc tế.....	17
3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản nhằm xây dựng thị trường kinh doanh BĐS ổn định, minh bạch	18
3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản	18
3.2.1. Hoàn thiện quy định pháp luật về cơ cấu, khái niệm hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản	18
3.2.2. Hoàn thiện các quy định về điều kiện để thực hiện cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản.....	19
3.2.3. Hoàn thiện quy định pháp luật về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản	19
3.2.4. Xây dựng các “án lệ” làm cơ sở để giải quyết một số vụ tranh chấp phức tạp, điển hình về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản.....	19
3.3. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản tại tỉnh Quảng Nam	20
3.3.1. Xây dựng cơ chế chính sách khuyến khích doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phát triển hình thức nhà, công trình xây dựng cho thuê đáp ứng nguồn cung về nhà, công trình xây dựng.	20
3.3.2. Cải cách các thủ tục hành chính khi đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất	20
3.3.3. Xây dựng hệ thống thông tin công khai minh bạch cho phép mọi người được tiếp cận tự do và công khai, thông tin về quy hoạch địa chính, thông tin về giá đất, nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất.....	20
3.3.4. Chuẩn hóa đội ngũ cán bộ thực hiện công tác QLNN về đất đai. Yếu tố con người luôn là trung tâm của mọi sự cải cách.....	21
3.3.5. Nhà nước cần đặc biệt chú trọng, đó là đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật cho người dân hiểu rõ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật khi tham gia vào các giao dịch liên quan đến cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản	21
3.3.6. Áp dụng thủ tục tố tụng rút gọn trong giải quyết một số vụ tranh chấp về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản có tính chất đơn giản.	21
Kết luận Chương 3	22
KẾT LUẬN	23

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Hợp đồng là một trong những phương tiện pháp lý chủ yếu để cá nhân, tổ chức trao đổi lợi ích nhằm thỏa mãn các nhu cầu. Hợp đồng còn đóng vai trò vô cùng quan trọng trong việc thúc đẩy sự phát triển nền kinh tế vì nó là hình thức pháp lý cơ bản của sự trao đổi hàng hóa trong xã hội. Đặc biệt là trong giai đoạn hiện nay, đất nước ta đang thực hiện nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, chế định hợp đồng càng được chú trọng trong quá trình xây dựng pháp luật và xác lập, giao kết của các tổ chức, cá nhân, trong đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những loại hợp đồng được giao dịch phổ biến và sôi động nhất. Tuy nhiên trong thời gian vừa qua, hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật Việt Nam xảy ra với nhiều hình thức phức tạp, trong đó tình trạng hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản không tuân thủ quy định pháp luật xảy ra phổ biến, tình trạng tranh chấp về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản tại các tòa án ngày càng nhiều ảnh hưởng rất lớn đến sự phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh trật tự của đất nước nói chung và ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng nói riêng.

Hiện nay, tranh chấp về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản do nhiều nguyên nhân, trong đó là việc thiếu hiểu biết về những quy định của pháp luật đối với hợp đồng thuê nhà ở trong kinh doanh bất động sản, đặc biệt là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản của các bên tham gia, bên cạnh đó là các quy định của pháp luật về vấn đề trên còn nhiều bất cập, việc vận dụng của các cơ quan có thẩm quyền còn chưa thống nhất dẫn đến hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản không được thực hiện đúng quy định, việc giải quyết tranh chấp còn nhiều bất cập, cụ thể như các điều luật còn chưa dự liệu hết những căn cứ để xác định hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản vô hiệu do bị nhầm lẫn; điều luật chưa dự liệu được trường hợp chủ thể có tình để bản thân rơi vào tình trạng không nhận thức và làm chủ hành vi của mình vào thời điểm xác lập hợp đồng; sự thiếu thống nhất trong quy định của pháp luật về hình thức đối với hiệu lực

của hợp đồng; việc quy định xử lý hậu quả pháp lý khi hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản vô hiệu còn chung chung, không phù hợp thực tiễn... vv.

Mặt khác, hành lang pháp lý điều chỉnh hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản như Bộ luật dân sự năm 2015, Luật nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản có liên quan. Theo số liệu báo cáo tổng kết xét xử các vụ án dân sự của Tòa án nhân dân tối cao cho thấy trong những năm gần đây tranh chấp về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản không ngừng gia tăng. Năm 2019 ngành Tòa án nhân dân các cấp thụ lý gần 80 nghìn vụ án, trong đó tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản là gần 1 nghìn vụ. Các vụ án tranh chấp về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản không chỉ gia tăng về số lượng, mà tính chất của nó cũng ngày càng phức tạp, và gay gắt. Nguyên nhân dẫn đến các tranh chấp về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản phần lớn do ý thức tuân thủ pháp luật của các chủ thể tham gia giao dịch. Đồng thời, sự thiếu đồng bộ của pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản là nguyên nhân dẫn đến tranh chấp.

Xuất phát từ lý do trên, tác giả lựa chọn đề tài “*Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật Việt Nam - Qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Nam*” là luận văn thạc sĩ.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Nghiên cứu chuyên sâu về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản tại Việt Nam vẫn là một vấn đề mới trong khoa học pháp lý tại Việt Nam. Tuy nhiên, vấn đề này cũng đã được các tác giả nghiên cứu dưới nhiều góc độ, phạm vi khác nhau và đạt được những thành công nhất định. Có thể kể đến một số công trình như sau:

- Sách chuyên khảo “*Bình luận luật nhà ở năm 2014*” của TS Nguyễn Minh Oanh do Nhà xuất bản Lao động phát hành năm 2018 đã bình luận, đánh giá các quy định của Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015, trong đó các nhà bình luận đã nghiên cứu và đánh giá, phân tích rất cụ thể các quy định cho thuê nhà ở được quy định tại mục 3 của Chương VIII “Giao dịch về nhà ở”

- Sách chuyên khảo “*Bình luận khoa học Bộ luật dân sự năm 2005, Tập 2, Phần thứ 3, Nghĩa vụ dân sự và hợp đồng dân sự*” của TS Hoàng Thế Liên (Chủ biên) do Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội phát hành năm 2010. Chuyên khảo đã bình luận, phân tích, đánh giá các quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005 về hợp đồng thuê nhà từ Điều 492-500 trong đó có các quy định về hình thức hợp đồng thuê nhà, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng thuê nhà, và các vấn đề pháp lý khác có liên quan như: Quyền, nghĩa vụ của những người thuộc bên thuê có tên trong hợp đồng thuê nhà ở; Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở ; Thuê nhà để sử dụng vào mục đích khác. Chuyên khảo đã bình luận các cơ sở lý luận của chế định hợp đồng thuê nhà theo quy định của BLDS năm 2005, đảm bảo tính thống nhất, liên kết, đồng bộ khi áp dụng pháp luật vào điều chỉnh các quan hệ pháp luật giữa luật chung và luật chuyên ngành.

- Sách chuyên khảo “*Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật dân sự năm 2015*” của TS Đỗ Văn Đại (chủ biên) do Nhà xuất bản Hồng Đức- Hội luật gia Việt Nam phát hành năm 2016. Chuyên khảo đã phân tích, đánh giá, bình luận các điểm mới của Bộ luật dân sự năm 2015 về hợp đồng thuê nhà ở, hợp đồng thuê nhà để sử dụng vào mục đích khác. Đồng thời, chuyên khảo đã phác họa bức tranh toàn cảnh các cơ sở khoa học trong việc hoàn thiện chế định này trong mức độ tương quan với các quy định của pháp luật chuyên ngành và thông lệ quốc tế trong quá trình sửa đổi Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Luận văn thạc sĩ luật học “*Giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội theo pháp luật Việt Nam*” của tác giả Nguyễn Thị Mai Phương bảo vệ tại Học viện Khoa học xã hội năm 2016. Luận văn đã đưa ra cái nhìn về các quy định pháp luật liên quan đến giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam, phân tích việc áp dụng các quy định của pháp luật vào việc thực hiện trên thực tế. Từ đó đưa ra một số kiến nghị cũng như giải pháp nhằm tháo gỡ những khó khăn mà Nhà nước, các chủ đầu tư, những đối tượng thuộc diện thuê mua nhà ở xã hội hiện đang mắc phải để tiến hành và đẩy mạnh giao kết, thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội đạt hiệu quả cao, tránh những hậu quả xấu xảy ra làm các bên có thể xảy ra tranh chấp.

- Luận văn thạc sĩ luật học “*Hợp đồng thuê nhà ở theo Luật Kinh doanh bất động sản 2014*” của tác giả Nguyễn Văn Túy bảo vệ tại Học viện Khoa học

xã hội năm 2016. Luận văn đã nghiên cứu một cách có hệ thống các lý luận về hợp đồng thuê nhà ở làm cơ sở thống nhất trong cách hiểu và áp dụng chế định pháp luật về hợp đồng thuê nhà ở trong thực tế;

- Sách chuyên khảo "*Bình luận các hợp đồng thông dụng trong luật dân sự Việt Nam*" của TS. Nguyễn Ngọc Điện do Nxb. Trẻ phát hành năm 2005. Chuyên khảo để đánh giá, phân tích các quy định của BLDS năm 2005 về chế định hợp đồng thuê nhà; đồng thời trên cơ sở nghiên cứu so sánh pháp luật nước ngoài, tác giả đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật Việt Nam về hợp đồng thuê nhà nhằm tạo sự tương thích với thông lệ quốc tế, đáp ứng các tiêu chí hội nhập.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản là một lĩnh vực tương đối phức tạp không chỉ đối với pháp luật Việt Nam mà ngay cả đối với các nước trong khu vực và trên thế giới. Trong phạm vi luận văn thạc sĩ tác giả chỉ tập trung nghiên cứu các vấn đề pháp lý về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Bên cạnh đó, luận văn nghiên cứu các quy định điều chỉnh về hợp đồng thuê tài sản, hợp đồng thuê nhà ở trong Bộ luật dân sự 2015, Luật nhà ở 2014 và các văn bản có liên quan khác để nhằm làm sáng tỏ các vấn đề lý luận và thực tiễn áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp tại cơ quan Tòa án.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

Về mặt thời gian nghiên cứu: Khi tiến hành phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản, Luận văn lấy mốc từ năm 2014 - năm Việt Nam ban hành Luật Kinh doanh bất động sản 2014 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/07/2015 cho đến hiện nay.

Về mặt không gian nghiên cứu:

Thứ nhất, Luận văn nghiên cứu các quy định của pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong thị trường bất động sản tại Việt Nam;

Thứ hai, Luận văn nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong thị trường bất động sản tại Tòa án nhân dân các cấp trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

4. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

4.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của đề tài là hệ thống hóa những vấn đề lý luận cơ bản về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản. Đồng thời đánh giá thực trạng pháp luật hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản và thực tiễn áp dụng pháp luật tại tỉnh Quảng Nam nhằm đưa ra một số kiến nghị có tính khả thi nhằm hoàn thiện hơn nữa hệ thống pháp luật hợp đồng Việt Nam nói chung và hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản nói riêng.

4.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để thực hiện mục đích trên, luận văn có những nhiệm vụ sau:

Để đạt được mục đích nghiên cứu trên, luận văn xác định các nhiệm vụ nghiên cứu cụ thể sau đây:

- Làm rõ một số khái niệm những vấn đề mang tính lý luận về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản;
- Nghiên cứu làm rõ những quy định của pháp luật điều chỉnh về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản theo pháp luật Việt Nam.
- Làm rõ quyền và nghĩa vụ của các chủ thể tham gia hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản;
- Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản, thực tiễn áp dụng pháp luật tại tỉnh Quảng Nam. Từ đó chỉ ra những vướng mắc, khó khăn trong quá trình áp dụng pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản;
- Nêu các phương hướng và đề xuất giải pháp thích hợp góp phần hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản.

5. Cơ sở phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Phương pháp luận dựa trên quan điểm đường lối, chủ trương chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước về thể chế trong kinh doanh bất động sản

theo quy định của pháp luật Việt Nam trong điều kiện kinh tế thị trường định hướng XHCN.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Để việc nghiên cứu đề tài một cách khoa học, có hệ thống, làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và thực tiễn pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản theo pháp luật Việt Nam, các phương pháp nghiên cứu được áp dụng trong quá trình thực hiện, nghiên cứu đề tài bao gồm: Phương pháp phân tích, phương pháp liệt kê, phương pháp so sánh, phương pháp suy luận, phương pháp đối chiếu, phương pháp tổng hợp...

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn

6.1. Ý nghĩa khoa học

Đề tài “Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật Việt Nam, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Nam”; đã đạt được mục tiêu khi đưa ra cái nhìn về các quy định pháp luật liên quan đến hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, phân tích việc áp dụng các quy định của pháp luật vào việc thực hiện trên thực tế. Từ đó đưa ra một số kiến nghị cũng như đề ra giải pháp cụ thể cho hướng đi của pháp luật Việt Nam hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản theo xu thế hội nhập như hiện nay, phù hợp với yêu cầu của thực tế cuộc sống cũng như phù hợp với xu hướng phát triển của pháp luật quốc tế hiện đại, đồng thời góp phần hạn chế phát sinh tranh chấp có thể xảy ra giữa các bên

6.2. Ý nghĩa thực tiễn

Các kết quả nghiên cứu này có thể được sử dụng làm tài liệu tham khảo tại các cơ sở đào tạo và nghiên cứu về luật học. Một số giải pháp của đề tài có giá trị tham khảo đối với các cơ quan xây dựng, ban hành và thực thi pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản ở nước ta.

7. Cơ cấu của luận văn

Ngoài Phần mở đầu, Kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của Luận văn được chia thành 03 (ba) Chương :

Chương 1: Một số vấn đề lý luận về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật Việt Nam

Chương 2: Thực trạng pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản và thực tiễn thi hành tại tỉnh Quảng Nam

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ HỢP ĐỒNG CHO THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VIỆT NAM

1.1. Khái niệm cho thuê nhà, công trình xây dựng

1.1.1. Khái niệm cho thuê nhà

Cho thuê nhà là việc chủ sở hữu một tài sản là nhà giao cho người khác sử dụng trong một thời gian xác định dựa trên một hợp đồng thuê tài sản. Còn người sử dụng phải trả một khoản tiền nhất định cho chủ sở hữu nhà. Hết thời hạn, chủ sở hữu nhà thu hồi hoặc bán phần còn lại giá trị của tài sản đó. Chủ tài sản nhà được gọi là người cho thuê, người sử dụng tài sản gọi là người thuê, tiền phải trả được gọi là tiền thuê.

1.1.2. Khái niệm cho thuê công trình xây dựng

Cho thuê công trình xây dựng là việc bên cho thuê chuyển giao quyền sử dụng, khai thác nhà, công trình xây dựng vào mục đích nhất định do các bên thỏa thuận trong một thời gian nhất định, và được nhận tiền cho thuê (hoặc khoản lợi ích vật chất) từ bên thuê.

1.2. Khái niệm, đặc điểm của hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

1.2.1. Khái niệm hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng là thỏa thuận của các bên, theo đó bên cho thuê chuyển giao nhà, công trình xây dựng cho bên thuê khai thác, sử dụng trong một khoảng thời gian nhất định nhằm thu về một lợi ích xác định, bên thuê phải trả tiền thuê theo thỏa thuận và trả lại cho thuê nhà, công trình xây dựng khi hết thời hạn thuê.

1.2.2. Đặc điểm của hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng được xác lập trên cơ sở thỏa thuận,

Thứ hai, Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng là hợp đồng song vụ.

Thứ ba, Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng là hợp đồng có đền bù.

Thứ tư, Đối tượng của hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản là nhà, công trình xây dựng đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh.

Thứ năm, Mục đích của hợp đồng. Trong nền kinh tế thị trường, thì bên thuê có thể sử dụng nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại, kinh doanh, thực hiện mục đích xã hội, từ thiện...đặc biệt là thực hiện mục đích kinh doanh nhằm phát sinh lợi nhuận

1.3. Nội dung cơ bản pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

1.3.1. Chủ thể của hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng ít nhất hai chủ thể là bên cho thuê và bên thuê mà phải có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch thuê nhà, công trình xây dựng được xác lập;

1.3.2. Hình thức của hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

Về nguyên tắc hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Do đó, hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Trong đó, hợp đồng cần đảm bảo được các nội dung chính tại Điều 18 LKDBĐS năm 2014.

1.3.3. Quyền và nghĩa vụ cơ bản của các bên trong hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản. Theo quy định tại Điều 26, 27 Luật KDBĐS năm 2014 thì bên cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây.

Thứ hai, quyền và nghĩa vụ của bên thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản. Nội dung này được quy định tại Điều 28,29 Luật KDBĐS năm 2014.

1.3.4. Chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

Theo đó, Khoản 2 Điều 131 Luật nhà ở năm 2014 quy định việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây: (i) Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn; trường hợp trong hợp đồng không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau 90 ngày, kể từ ngày bên cho thuê nhà ở thông báo cho bên thuê nhà ở biết việc chấm dứt hợp đồng; (ii) Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng; (iii) Nhà ở cho thuê không còn; (iv) Bên thuê nhà ở chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà khi chết, mất tích không có ai đang cùng chung sống; ...vvv;

1.4. Phân biệt hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng với một số hợp đồng cho thuê khác trong hoạt động kinh doanh bất động sản

1.4.1. Phân biệt hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng với hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản là sự thỏa thuận của các bên, theo đó bên cho thuê chuyển giao quyền sử dụng đất cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn nhất định, còn bên thuê phải sử dụng đúng mục đích, trả tiền thuê và trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng

1.4.2. Phân biệt hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng với hợp đồng cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hoạt động kinh doanh bất động sản

Thuê mua nhà, công trình xây dựng được quy định từ Luật KDBĐS năm 2006. Đây là một loại giao dịch là chưa hề được đề cập trong BLDS. Nó vừa có đặc điểm của cho thuê (trả tiền theo định kỳ), vừa có đặc điểm của mua bán (có chuyển quyền sở hữu).

Do đó, thuê mua nhà, công trình xây dựng là loại giao dịch có sự kết hợp hài hòa giữa giao dịch mua bán với giao dịch cho thuê nhà, công trình xây dựng

1.5. Các yếu tố tác động đến thực hiện pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

1.5.1. Yếu tố thể chế pháp luật về chế độ sở hữu

Là chủ sở hữu nhà, ngoài các quyền đối với chủ sở hữu nói chung theo quy định của BLDS là quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của luật; để khẳng định và cụ thể hóa quyền năng của chủ sở hữu, Luật nhà ở cho phép chủ sở hữu được thực hiện các giao dịch khác về nhà như bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở.

1.5.2. Yếu tố chính trị - pháp lý của Đảng và Nhà nước

Pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng phải thể chế hóa đường lối chính sách của Đảng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Pháp luật kinh doanh bất động sản phải phù hợp với đường lối chính sách của Đảng. Theo đó, Luật cần tạo lập hành lang pháp lý hoàn chỉnh, phù hợp với thực tế, đáp ứng được yêu cầu công tác quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh bất động sản, tạo điều kiện phát huy các nguồn lực cho thị trường bất động sản phát triển góp phần phát triển kinh tế, ổn định xã hội

1.5.3. Yếu tố ý thức pháp luật của chủ thể tham gia quan hệ pháp luật

Đối với việc thực hiện pháp luật nói chung và pháp luật hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng nói riêng, sự tác động của ý thức pháp luật có thể được xem xét thông qua sự tác động của từng bộ phận cấu thành ý thức pháp luật là hệ tư tưởng pháp luật và tâm lý pháp luật

1.5.4. Yếu tố các cơ chế điều chỉnh đảm bảo thực hiện quyền tự do hợp đồng

Yếu tố về tự do hợp đồng trong việc điều chỉnh các quan hệ xã hội trong nền kinh tế thị trường có ý nghĩa không những trong việc đánh giá thực trạng pháp luật và thực hiện pháp luật trong việc thực hiện pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản, mà còn tạo những cơ sở quan trọng cho những định hướng, giải pháp và kiến nghị hoàn thiện pháp luật và thực thi pháp luật về pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam.

Kết luận Chương 1

Luận văn tại chương 1 đã đi sâu nghiên cứu những vấn đề sau như:

- + Khái quát chung pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản;
- + Phân biệt hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng với một số hợp đồng cho thuê khác trong hoạt động kinh doanh bất động sản;
- + Các yếu tố tác động đến pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản;
- + Nội dung cơ bản pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản,

Qua đây, luận văn cho rằng, hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng là một dạng của hợp đồng thuê tài sản. Tuy nhiên do nhà, công trình xây dựng là một loại bất động sản có giá trị lớn, dễ xảy ra tranh chấp đặc biệt là trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Thực tiễn cho thấy, ngoài quan hệ thuê nhà ở, còn một số quan hệ thuê nhà, công trình xây dựng để sử dụng mục đích khác như làm văn phòng, trụ sở làm việc.

Bản chất của hợp đồng cho thuê nhà để ở và cho thuê nhà công trình xây dựng để thực hiện mục đích khác không có sự khác nhau, và được điều chỉnh bởi các quy phạm pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng.

Hiện nay, pháp luật về hợp đồng thuê nhà công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản đang được quy định trong nhiều văn bản pháp luật khác nhau như Bộ luật dân sự năm 2015, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật nhà ở năm 2014, Luật đất đai năm 2013.. và các văn bản hướng dẫn thi hành. Các văn bản này tạo thành hệ thống quy phạm pháp luật “đồng bộ” đảm bảo tính ổn định của giao dịch cho thuê nhà công trình xây dựng nói riêng và hoạt động kinh doanh bất động sản nói chung

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHO THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI TỈNH QUẢNG NAM

2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

2.1.1. Chủ thể của hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, Quy định về đăng ký kinh doanh. Việc luật hóa hoạt động kinh doanh bất động sản nhỏ lẻ, không thường xuyên của tổ chức, cá nhân, hộ gia đình mang tính đặc thù, không cần dưới hình thức doanh nghiệp mà chỉ cần kê khai nộp thuế tại khoản 2 Điều 10 Luật KDBĐS 2014, là cần thiết, góp phần chống thất thu thuế từ giao dịch BĐS của những chủ thể này thời gian qua và phù hợp với tình hình thực tế.

Thứ hai, Quy định về vốn pháp định. Việc nâng mức vốn pháp định lên 20 tỷ VND để kinh doanh BĐS tại khoản 1 Điều 10 Luật KD BĐS 2014 sẽ đem lại hai đảm bảo quan trọng cho thị trường BĐS: (1) Loại bỏ một bộ phận nhà đầu tư nhỏ lẻ, yếu kém năng lực tài chính gia nhập thị trường BĐS, từng bước lành mạnh hoá thị trường BĐS Việt Nam; (2) Đảm bảo tính ổn định của mức vốn tối thiểu 20 tỷ VND trong thời gian dài do quy định về vốn pháp định đã chính thức được luật hoá, thay vì được quy định tại Nghị định số 153/2007/NĐ-CP của Chính phủ như trước đây. Qua đó, sẽ giúp nhà đầu tư an tâm hoạt động kinh doanh BĐS, hạn chế được các xáo trộn không cần thiết trên thị trường BĐS.

2.1.2. Hình thức của hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, Trong hoạt động kinh doanh bất động sản, hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng thường được lập theo “mẫu”.

Thứ hai, Hình thức của hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản phải lập thành văn bản, tuy nhiên không bắt buộc phải công chứng, chứng thực trong mọi trường hợp.

Thứ ba, Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng. Theo quy định tại Khoản 3 Điều 17 Luật KDBĐS năm 2014 quy định: “Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có

công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng”.

2.1.3. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

2.1.3.1. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê trong hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

So với LKDBĐS năm 2006 thì Luật KDBĐS năm 2014 đã bổ sung một số quy định về quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê trong hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản nhằm tạo sự thống nhất giữa các bên trong việc hiểu và vận dụng pháp luật, giúp giảm bớt các tranh chấp về hợp đồng

2.1.3.2. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê trong hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

Thứ hai, So với Luật KDBĐS năm 2006, các quy định về nghĩa vụ của bên thuê trong Luật KDBĐS năm 2014 được sửa đổi theo hướng tăng cường trách nhiệm của bên thuê, đảm bảo tính chặt chẽ của pháp luật, tránh tình trạng bên thuê lợi dụng để gây khó khăn cho bên cho thuê trong quá trình thực hiện hợp đồng

Thứ nhất, Luật KDBĐS năm 2014 bổ sung quy định: “Được đổi nhà, công trình xây dựng đang thuê với người thuê khác nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản”.

2.1.4. Chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

Hậu quả pháp lý của chấm dứt hợp đồng là chấm dứt nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đó. Điều đó có nghĩa là bên có quyền không thể yêu cầu thực hiện nghĩa vụ; ngược lại bên có nghĩa vụ không còn bị ràng buộc bởi nghĩa vụ.

Như đã đề cập, Luật KDBĐS năm 2014 không đề cập về “chấm dứt hợp đồng cho thuê”. Tuy nhiên, nghiên cứu các quy định pháp luật có liên quan, cho thấy Luật Nhà ở năm 2014 có quy định về vấn đề này.

2.1.5. Đánh giá chung về hệ thống pháp luật hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, Hệ thống pháp luật về bất động sản nói chung và pháp luật hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản nói riêng tuy đang trong quá trình hoàn thiện đầy đủ và thống nhất, đồng bộ, đáp ứng được yêu cầu của thực tế, làm hiệu lực quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản.

Thứ hai, Cơ chế, chính sách quản lý về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản chưa rõ ràng, từng bước đồng bộ và đủ mạnh, do đó, bước đầu phát huy nội lực và thu hút đầu tư trong kinh doanh bất động sản cho các giao dịch bất động sản, tạo điều kiện cho thị trường bất động sản phát triển mạnh mẽ và lành mạnh.

Thứ ba, Pháp luật hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân thuộc mọi thành phần kinh tế tham gia thị trường bất động sản; tăng khả năng cung cấp hàng hoá bất động sản, nhất là nhà ở và các cơ sở sản xuất, kinh doanh; đảm bảo bình ổn thị trường theo quy luật cung cầu, đồng thời góp phần thực hiện chính sách xã hội.

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản qua hoạt động xét xử của Tòa án nhân dân các cấp trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

2.2.1. Khái quát về tình hình hoạt động kinh doanh bất động sản địa bàn tỉnh Quảng Nam

Để giải quyết nhu cầu về nhà, công trình xây dựng phục vụ cho sinh hoạt, kinh doanh...vv, của người dân trên địa bàn, ngày 31 tháng 12 năm 2014 UBND Tỉnh Quảng Nam đã ban hành quyết định số 4266/QĐ-UBND về chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Nam đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 (được sửa đổi, bổ sung bởi Quyết định số 2787/QĐ-UBND ngày 17/9/2018. Thực tế cho thấy, kể từ thời điểm triển khai Quyết định số 4266/QĐ-UBND cho đến nay, thị trường kinh doanh bất động sản cho thuê trên địa bàn Tỉnh Quảng Nam, đặc biệt tại các đô thị như Tam Kỳ, Hội An, Điện Bàn đã phát triển ngày càng sôi động và đa dạng ở các phân khúc thị trường khác nhau, nhất là phân khúc về nhà ở, văn phòng, căn hộ chung cư cho thuê ...vv Trong những thời điểm nóng của thị trường điều này càng thể hiện rõ rệt, điển

hình như giai đoạn từ năm 2017-2019, với sự ra đời của hàng loạt các Dự án như Khu đô thị số 11, Khu Đô thị DATQUANG Riverside, Khu Đô thị SENTOSA CITY (7B), Khu đô thị Hera Complex Riverside (Khu Đô thị PEACEFUL LAND mở rộng cũ), Khu Đô thị Mỹ Gia...với diện tích hàng trăm ha, quy mô vốn đầu tư hàng trăm tỉ đồng. Nhìn chung, trong những giai đoạn này thì phân khúc bất động sản cho thuê luôn là phân khúc sôi động nhất với lượng giao dịch lớn và liên tục.

2.2.2. Một số tranh chấp điển hình về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

Thông qua các bản án được khảo sát cho thấy một số tranh chấp điển hình hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản gồm:

- (i) Dạng tranh chấp không trả lại tài sản đã thuê và không thanh toán tiền thuê tài sản trong hợp đồng cho thuê công trình xây dựng
- (ii) Dạng tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán phát sinh từ hợp đồng cho thuê nhà
- (iii) Dạng tranh chấp về chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà
- (iv) Dạng tranh chấp về đình chỉ thực hiện hợp đồng và xử lý biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ

2.2.3. Nguyên nhân xảy ra tranh chấp và tồn tại, bất cập phát sinh trong quá trình giải quyết tranh chấp về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

2.2.3.1. Nguyên nhân xảy ra tranh chấp

Thứ nhất, Nguyên nhân khách quan.

- Điều kiện hoàn cảnh lịch sử, có sự thay đổi chính sách của Nhà nước về đất đai và tài sản gắn liền với đất như nhà công trình xây dựng,

- Quan hệ cung cầu về BĐS nói chung, và đất đai, tài sản gắn liền với đất nói riêng luôn mất cân đối theo chiều hướng cung nhỏ hơn cầu dẫn đến tình trạng đầu cơ về BĐS,

Thứ hai, Nguyên nhân chủ quan.

- Do nhận thức, và hiểu biết pháp luật của các chủ thể tham gia quan hệ cho thuê nhà, công trình xây dựng còn nhiều hạn chế.

- Một số trường hợp xảy ra tranh chấp mặc dù không vi phạm quy định về hình thức, thậm chí đã được các bên tiến hành công chứng, hoặc chứng thực, tuy nhiên khi xảy ra tranh chấp lại xuất hiện một hợp đồng không được công chứng chứng thực nhưng được các bên tuân thủ thực hiện

2.2.3.2. Một số tồn tại, bất cập phát sinh

Thứ nhất, Xác định tiền lãi phát sinh cho chậm thanh toán tiền thuê trong hợp đồng hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản;

Thứ hai, Tòa án “chưa áp dụng” thủ tục tố tụng rút gọn trong quá trình giải quyết tranh chấp về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

Thứ ba, Trong quá trình giải quyết tranh chấp về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản, Tòa án chưa xem xét một cách khách quan, đầy đủ, và toàn diện các tình tiết của vụ án dẫn đến tình trạng “hủy án” khi bản án cấp sơ thẩm bị kháng cáo hoặc kháng nghị lên cấp phúc thẩm

Kết luận chương 2

Chương 2 Luận văn đã đi nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong thị trường bất động sản tại Tòa án nhân dân các cấp trên địa bàn tỉnh Quảng Nam. Luận văn đã đi nghiên cứu sâu những vấn đề như sau:

Giao dịch cho thuê nhà, công trình xây dựng đóng vai trò quan trọng trong các giao dịch về BĐS. Cơ sở pháp lý đảm bảo cho giao dịch cho thuê nhà, công trình xây dựng là hợp đồng cho thuê được các bên thỏa thuận xác lập. Nói cách khác, hợp đồng cho thuê là hình thức pháp lý ghi nhận sự thỏa thuận của các chủ thể trong quan hệ thuê nhà, công trình xây dựng và được đảm bảo cho việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên trung thực, thiện chí.

Pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng đang trong quá trình hoàn thiện. Tuy nhiên, trong hệ thống luật hiện nay, các quy định điều chỉnh hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng vẫn tồn tại sự mâu thuẫn, chòng chéo giữa các quy định của pháp luật, dẫn tới nhiều cách vận dụng và cách hiểu pháp luật khác nhau, gây khó khăn cho các chủ thể tham gia quan hệ cho thuê nhà, công trình xây dựng.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHO THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản trên cơ sở quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước

Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản phải đáp ứng yêu cầu thể chế hóa quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển thị trường kinh doanh bất động sản nói chung và cho thuê nhà, công trình xây dựng nói riêng nhằm thực hiện chính sách phát triển nhà ở nhằm tạo điều kiện khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng có khả năng chi trả; đồng thời hỗ trợ phát triển nhà ở để giải quyết chỗ ở cho các nhóm đối tượng chính sách xã hội gặp khó khăn về nhà ở nhưng không đủ khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường

Theo đó, định hướng và yêu cầu hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản trong thời gian tới cần giải quyết được các vấn đề cơ bản sau đây:

Thứ nhất, Phát triển vững chắc thị trường BĐS có sự quản lý điều tiết của Nhà nước, với sự tham gia của nhiều thành phần kinh tế

Thứ hai, Phát triển thị trường BĐS trên cơ sở hoàn thiện Luật đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2014, Luật kinh doanh BĐS năm 2014..vvv;

3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản phù hợp với yêu cầu của hội nhập quốc tế

Trong quá trình hoàn thiện pháp luật KDBĐS nói chung và pháp luật về cho thuê nhà công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản nói riêng phải luôn chú ý để đảm bảo sự bình đẳng, tránh sự phân biệt đối xử giữa nhà đầu tư

trong nước với nhà đầu tư nước ngoài. Đồng thời cũng phải có sự tương thích với pháp luật của các nước trên thế giới và theo thông lệ quốc tế để có thể thực hiện đầy đủ và nghiêm chỉnh những cam kết quốc tế mà Việt Nam là thành viên. Qua đó, tạo môi trường pháp lý thông thoáng cho các tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam, thu hút, khuyến khích họ đầu tư tại Việt Nam, yên tâm hợp tác lâu dài góp phần quan trọng trong phát triển kinh tế đất nước, đáp ứng yêu cầu hội nhập quốc tế.

3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản nhằm xây dựng thị trường kinh doanh BĐS ổn định, minh bạch

Để thực hiện được điều này, cần giải quyết được các vấn đề cơ bản sau đây:

Thứ nhất, Tạo lập khuôn khổ pháp lý phù hợp với các nguyên tắc phát triển, hoạt động của thị trường BĐS,

Thứ hai, Thiết lập hệ thống thông tin BĐS công khai, minh bạch, và có đủ khả năng tiếp cận đối với tất cả mọi đối tượng trong xã hội

Nhìn chung, thị trường kinh doanh bất động sản cần được tạo dựng, vận hành phù hợp với các quy luật kinh tế khách quan của nền kinh tế thị trường, có sự điều tiết của Nhà nước. Việc xây dựng và phát triển thị trường kinh doanh bất động sản ổn định, minh bạch sẽ tạo cơ sở vững chắc cho phát triển cho thuê nhà, công trình xây dựng

3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

3.2.1. Hoàn thiện quy định pháp luật về cơ cấu, khái niệm hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, Xây dựng khái niệm hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản một cách chuẩn mực làm cơ sở cho nhận diện bản chất của quan hệ pháp luật.

Thứ hai, Bổ sung khái niệm nhà, công trình xây dựng. LKDBĐS 2014 có đề cập đến cho thuê nhà, công trình xây dựng, định nghĩa thế nào “nhà công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản”.

3.2.2. Hoàn thiện các quy định về điều kiện để thực hiện cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, Việc pháp luật đặt ra điều kiện phải “Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai” cần tiếp tục sửa đổi, bổ sung theo hướng bám sát thực tiễn cho thuê nhà công trình xây dựng không làm thay đổi chủ thể sở hữu tài sản nên vẫn xảy ra những trường hợp chưa có “Giấy chứng nhận” nhưng vẫn tiến hành cho thuê.

Thứ hai, Quy định rõ ràng hơn về điều kiện “Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất” được thực hiện giao dịch.

Thứ ba, Điều kiện “không bị kê biên để đảm bảo thi hành án” không thích hợp đối với giao dịch cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản.

3.2.3. Hoàn thiện quy định pháp luật về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

Luật KDBĐS và các văn bản hướng dẫn thi hành cần quy định rõ cơ quan chứng thực hợp đồng, văn bản giao dịch cho thuê nhà, công trình xây dựng là UBND cấp xã nơi có nhà, công trình xây dựng;

3.2.4. Xây dựng các “án lệ” làm cơ sở để giải quyết một số vụ tranh chấp phức tạp, điển hình về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

Tòa án nhân dân tối cao cần tăng cường ban hành các án lệ với nội dung khác để tạo cơ sở pháp lý nhằm áp dụng pháp luật thống nhất trong quá trình Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản .

Thực tế cho thấy, số lượng án lệ là quá ít so với thực tiễn hoạt động giải quyết tranh chấp về hợp đồng cho thuê tài sản, đặc biệt là hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản.

Do đó, trong thời gian sắp tới, Tòa án nhân dân tối cao cần tăng cường ban hành các án lệ với nội dung khác để tạo cơ sở pháp lý nhằm áp dụng pháp luật

thống nhất trong quá trình Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản .

3.3. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản tại tỉnh Quảng Nam

3.3.1. Xây dựng cơ chế chính sách khuyến khích doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phát triển hình thức nhà, công trình xây dựng cho thuê đáp ứng nguồn cung về nhà, công trình xây dựng.

Nhằm tạo điều kiện cho mọi người dân tiếp cận nhà ở thích hợp với nhu cầu. Để thực hiện được điều này, Nhà nước cần ban hành các chính sách ưu đãi về thuế sử dụng đất, lãi suất... mang tính chất “thống nhất”, qua đó “kích thích” các doanh nghiệp tiến hành hoạt động đầu tư, xây dựng nhà;

3.3.2. Cải cách các thủ tục hành chính khi đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất

Mục đích của việc đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất là công khai quyền của các chủ thể và đảm bảo an toàn pháp lý, do vậy, Nhà nước phải tôn trọng và tạo điều kiện để người sở hữu quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất thực hiện quyền tự do định đoạt trong việc cho thuê quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất, hạn chế thấp nhất những can thiệp hành chính không cần thiết. Tạo điều kiện cho các quan hệ kinh doanh bất động sản vận động theo những quy luật khách quan của kinh tế thị trường. Do đó, cần tiếp tục đơn giản hóa thủ tục khi đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất, các thủ tục phải được thực hiện theo hướng vừa đảm bảo sự thuận tiện cho các bên tham gia giao dịch được thực hiện dễ dàng, thuận lợi, vừa khuyến khích các chủ thể thực hiện.

3.3.3. Xây dựng hệ thống thông tin công khai minh bạch cho phép mọi người được tiếp cận tự do và công khai, thông tin về quy hoạch địa chính, thông tin về giá đất, nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất

Hoàn chỉnh hệ thống bản đồ địa chính chính quy, tin học hóa hệ thống quản lý đất đai, nhằm xây dựng hệ thống quản lý đất đai hiện đại ứng dụng công nghệ thông tin, bảo đảm liên kết giữa trung ương, địa phương. Nhà nước cần tổ chức cung cấp thông tin về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất và các giao dịch liên quan. Các tổ chức, cá nhân cần được tạo điều kiện để được tự do thông tin về nguồn gốc đất, quy hoạch, tình trạng sử dụng, thế chấp và các tranh chấp (nếu có)

**3.3.4. Chuẩn hóa đội ngũ cán bộ thực hiện công tác QLNN về đất đai.
Yếu tố con người luôn là trung tâm của mọi sự cải cách**

Ngoài việc các biện pháp kỹ thuật như đơn giản hóa thủ tục hành chính, xây dựng cổng thông tin quốc gia về đất đai việc đào tạo đội ngũ cán bộ thực hiện công tác QLNN về đất đai giỏi về chuyên môn nghiệp vụ, tận tình với công việc cũng đóng vai trò quan trọng trong quá trình cải cách thủ tục hành chính, bởi lẽ đội ngũ này là những người tiếp xúc trực tiếp và là người tiếp nhận các yêu cầu từ phía người dân, thái độ và trình độ của họ sẽ ảnh hưởng trực tiếp, quyết định tính chính xác và nhanh chóng của kết quả giải quyết công việc..

3.3.5. Nhà nước cần đặc biệt chú trọng, đó là đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật cho người dân hiểu rõ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật khi tham gia vào các giao dịch liên quan đến cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản

Thực hiện việc giảm thiểu những rủi ro và tranh chấp về sau. Làm tốt công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản sẽ góp phần cung cấp kiến thức, nâng cao nhận thức của các cơ quan, tổ chức có chức năng thực thi pháp luật.

3.3.6. Áp dụng thủ tục tố tụng rút gọn trong giải quyết một số vụ tranh chấp về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản có tính chất đơn giản.

Thủ tục tố tụng rút gọn được hiểu là một thủ tục tố tụng đặc biệt, nhằm đơn giản hóa thủ tục xét xử thông thường do Tòa án tiến hành giải quyết đối với các tranh chấp dân sự theo nghĩa rộng (dân sự, hôn nhân gia đình, kinh doanh thương mại, lao động) có chứng cứ rõ ràng, nội dung tranh chấp đơn giản, giá trị tranh chấp không lớn...vv, theo một trình tự tố tụng giản lược L

Do đó, khi vụ án tranh chấp về hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản đáp ứng các điều kiện để áp dụng thủ tục tố tụng rút gọn theo quy định của BLTTDS năm 2015 thì Tòa án nên áp dụng thủ tục này để giải quyết tranh chấp.

Kết luận Chương 3

Một hệ thống pháp luật có phát triển đến mức nào đi chăng nữa nếu không được thực thi thì cũng chỉ là những quy định mang tính hình thức. Vai trò của pháp luật chỉ đạt được khi hệ thống pháp luật được áp dụng vào thực tế.

Đến thời điểm hiện tại, mặc dù quy định pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản mặc dù được xây dựng tương đối đầy đủ, nhưng việc thực thi và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết tranh chấp vẫn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, thiếu cơ sở pháp lý. Một trong những nguyên nhân căn bản là do các quy định của pháp luật chưa khả thi, một số vấn đề luật bỏ ngỏ hoặc thiếu thống nhất. Do đó yêu cầu tiếp tục hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật hợp đồng cho thuê nhà công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản là một vấn đề quan trọng không chỉ là vấn đề pháp lý mà nó còn mang tính chính trị, kinh tế, xã hội.

Các tác giả đã chỉ ra rằng: Một hệ thống pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà hoàn thiện, phù hợp với xu thế vận động của lịch sử và điều kiện kinh tế xã hội sẽ ảnh hưởng tích cực đến hành vi của con người, tạo môi trường thuận lợi cho sự hình thành và phát triển ý thức pháp luật. Đồng thời nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng thuê nhà sẽ tạo tâm lý ổn định cho người dân có thêm sự lựa chọn phù hợp với điều kiện kinh tế và quá trình thực hiện hoạt động kinh doanh phù hợp với xu hướng hội nhập quốc tế. Và khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia tạo lập quỹ nhà cho thuê, từng bước đáp ứng và cải thiện chất lượng nhà ở của người dân. Từ các kết quả nghiên cứu tại Chương 3, tác giả rút ra các kết luận sau:

- Hoàn thiện pháp luật hợp đồng cho thuê nhà công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản phải thể chế hóa quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước; phải phù hợp với yêu cầu của hội nhập quốc tế; và góp phần xây dựng thị trường kinh doanh BĐS ổn định, minh bạch;

- Từ những phương hướng được xác định nêu trên, tác giả đã mạnh dạn đề xuất các giải pháp cơ bản cho việc hoàn thiện pháp luật hợp đồng cho thuê nhà công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản cũng như các giải pháp cơ bản cho việc thực hiện có hiệu quả thực thi pháp luật hợp đồng cho thuê nhà công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản trên thực tế trong thời gian tới

KẾT LUẬN

Cho thuê nhà công trình xây dựng là một trong những hình thức kinh doanh bất động sản phổ biến trên thế giới và ở Việt Nam. Chính vì vậy, không một quốc gia nào trong sự phát triển của nước mình lại không quan tâm và chú trọng đến phát triển hình thức này.

Với xu hướng tạo ra cơ chế thông thoáng từ những quy định của pháp luật đã góp phần phát triển loại hình nhà, công trình xây dựng. Đây chính là động lực, nguồn tác nhân thúc đẩy mạnh mẽ giao lưu dân sự và mở rộng phạm vi phát triển thông qua việc tạo ra những thị trường kinh doanh bất động sản phù hợp với quy luật cung cầu trong xã hội .

Nghiên cứu về cho thuê nhà công trình xây dựng giúp chúng ta có cái nhìn toàn diện hơn về hoạt động này, đồng thời đề xuất định hướng xây dựng khung chính sách pháp luật nhằm bảo đảm an toàn pháp lý cho giao dịch cho thuê nhà công trình xây dựng.

Ở Việt Nam, pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản được quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản, Luật nhà ở, Luật đất đai hiện hành và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Tuy nhiên, trong quá trình thực thi pháp luật về hợp đồng cho thuê nhà công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản cho thấy có những bất cập, hạn chế và những thiếu sót trong các quy định pháp luật. Hợp đồng cho thuê nhà công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản là giao dịch phức tạp, vì vậy cần có sự quy định cụ thể của Nhà nước, tuy nhiên việc xây dựng các quy định định cũng phải đảm bảo tiêu chí thống nhất, minh bạch, tạo điều kiện cho người dân dễ dàng tham gia giao dịch, cơ quan quản lý có thể nắm được thông tin kịp thời.

Trong bối cảnh hội nhập, cần sớm triển khai các giải pháp tổng thể và đồng bộ nhằm thúc đẩy các quan hệ cho thuê nhà công trình xây dựng trong kinh doanh bất động sản phát triển nhằm xây dựng thị trường bất động sản đáp ứng yêu cầu của nền kinh tế thị trường và thông lệ quốc tế.