

**ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



**TRƯỜNG QUANG SÁNG**

**PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH NHÀ Ở,  
THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN**

**Chuyên ngành: Luật Kinh tế**

**Mã số: 838 0107**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

**THỪA THIÊN HUẾ, năm 2020**

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

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS. Nguyễn Duy Phương**

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

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài .....	2
3. Mục đích, nhiệm vụ nghiên cứu của luận văn .....	4
4. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu của luận văn .....	4
5. Phương pháp nghiên cứu .....	4
6. Kết cấu luận văn .....	5
<b>Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH NHÀ Ở</b> .....	<b>6</b>
1.1. Khái quát về nhà ở và kinh doanh nhà ở .....	6
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm và phân loại nhà ở .....	6
1.1.1.1. Khái niệm nhà .....	6
1.1.1.2. Đặc điểm nhà ở .....	6
1.1.1.3. Phân loại nhà ở .....	6
1.1.2. Một số vấn đề lý luận về kinh doanh nhà ở .....	7
1.1.2.1. Khái niệm về kinh doanh .....	7
1.1.2.2. Khái niệm kinh doanh nhà ở .....	7
1.2. Tổng quan pháp luật về kinh doanh nhà ở .....	7
1.2.1. Khái niệm pháp luật về kinh doanh nhà ở .....	7
1.2.2. Lịch sử phát triển pháp luật kinh doanh nhà ở .....	7
1.2.3. Những nội dung cơ bản của pháp luật về kinh doanh nhà ở .....	8
1.2.3.1. Các quy định chung về pháp luật kinh doanh nhà ở .....	8
1.2.3.2. Các quy định pháp luật về đầu tư tạo lập nhà ở .....	8
1.2.3.3. Các quy định của pháp luật về giao dịch nhà ở với tính cách là giao dịch kinh doanh nhà ở .....	8
1.2.4. Kinh nghiệm nước ngoài về chính sách và pháp luật về nhà ở .....	8
1.2.4.1. Chính sách nhà ở của Trung Quốc .....	8
1.2.4.3. Chính sách phát triển nhà ở tại Mỹ .....	8
1.2.4.4. Chính sách nhà ở tại Hà Lan .....	8

Tiểu kết Chương 1 .....	9
<b>Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH NHÀ Ở .....</b>	<b>10</b>
2.1. Thực trạng pháp luật về kinh doanh nhà ở.....	10
2.1.1. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở.....	10
2.1.1.1. Nguyên tắc bình đẳng trước pháp luật .....	10
2.1.1.2. Nguyên tắc công khai, minh bạch .....	10
2.1.1.3. Nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	10
2.1.1.4. Nguyên tắc cho thuê, cho thuê mua nhà công trình xây dựng phải đảm bảo chất lượng, sử dụng bình thường theo công năng và các thỏa thuận trong hợp đồng.....	10
2.1.2. Các quy định của pháp luật về giao dịch nhà ở.....	10
2.1.2.1. Chủ thể kinh doanh nhà ở.....	10
2.1.2.2. Các điều kiện của chủ thể kinh doanh nhà ở .....	10
2.1.2.3. Hình thức hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh nhà ở .....	11
2.1.2.4. Quyền, nghĩa vụ các chủ thể tham gia giao dịch về nhà ở, công trình xây dựng.....	11
2.1.3. Quy định về điều kiện, phạm vi kinh doanh nhà ở .....	11
2.1.3.1 Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.....	11
2.1.3.2. Phạm vi kinh doanh nhà ở.....	11
2.2. Đánh giá các quy định của pháp luật hiện hành về kinh doanh nhà ở.	11
2.3. Một số điểm hạn chế của hệ thống pháp luật kinh doanh nhà ở .....	12
2.4. Tình hình thực hiện pháp luật về kinh doanh nhà ở.....	12
2.4.1. Tình hình kinh doanh nhà ở .....	12
2.4.2. Đánh giá thực tiễn thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở .....	12
2.4.2.1. Hoạt động mua bán nhà ở.....	12
2.4.2.2. Hoạt động cho thuê nhà ở.....	12
2.4.2.3. Hoạt động cho thuê mua nhà ở.....	13

2.4.2.4. Giao dịch về nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam .....	13
2.4.2.5. Đánh giá chính sách về huy động vốn, đất đai và chính sách về thuế.....	13
Tiểu kết Chương 2 .....	14
<b>Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH NHÀ Ở.....</b>	<b>15</b>
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật kinh doanh nhà ở .....	15
3.1.1. Hoàn thiện pháp luật kinh doanh nhà ở phải dựa trên quan điểm đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước.....	15
3.1.2. Hoàn thiện pháp luật kinh doanh nhà ở phải phù hợp với xu thế hội nhập quốc tế .....	16
3.1.3. Hoàn thiện pháp luật kinh doanh nhà ở hướng tới mục tiêu xây dựng thị trường nhà ở nói riêng và thị trường BĐS nói chung phát triển lành mạnh, công khai, minh bạch.....	16
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật kinh doanh nhà ở.....	17
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kinh doanh nhà ở....	17
3.3.1. Giải pháp hoàn thiện chính sách phát triển thị trường nhà ở .....	17
3.3.2. Hoàn thiện tổ chức quản lý phát triển thị trường nhà ở .....	17
3.3.3. Tăng cường năng lực các thành tố thị trường nhà ở.....	17
3.3.4. Nâng cao cấp độ phát triển thị trường nhà ở .....	18
Tiểu kết Chương 3 .....	18
<b>KẾT LUẬN.....</b>	<b>19</b>



# MỞ ĐẦU

## 1. Tính cấp thiết của đề tài

Thị trường nhà ở nói riêng, thị trường BĐS nói chung là một trong những thị trường có vị trí và vai trò quan trọng đối với nền kinh tế quốc dân, quan hệ trực tiếp với các thị trường tài chính tiền tệ, thị trường xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường lao động... Phát triển ổn định, lành mạnh, hiệu quả thị trường BĐS sẽ tạo ra một khối lượng lớn cơ sở vật chất cho xã hội, giúp các ngành sản xuất, kinh doanh, dịch vụ phát triển và nâng cao điều kiện sống cho các tầng lớp nhân dân, góp phần quan trọng vào phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Trong nền kinh tế thị trường, nếu lượng cầu hàng hóa cao hơn lượng cung, thì giá cả hàng hóa sẽ tăng lên, mức lợi nhuận cũng tăng khuyến khích người sản xuất tăng lượng cung, thúc đẩy thị trường hàng hóa phát triển. Nhà ở dưới góc độ là một loại hàng hóa cũng không nằm ngoài quy luật đó. Hiện nay, Việt Nam là nước đông dân thứ 3 ở khu vực Đông Nam Á và đứng thứ 13 trong các nước đông dân nhất thế giới. Do đó, nhu cầu nhà ở của người dân là rất cao. Trong khi đó diện tích đất đai hạn chế, kinh tế còn chậm phát triển, thu nhập bình quân đầu người còn thấp, khả năng tự tạo lập nhà ở còn là vấn đề khó khăn với nhiều hộ gia đình, cá nhân. Do vậy, giá nhà ở ngày càng tăng cao. Hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở được khuyến khích phát triển. Thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển.

Trong thời gian qua Đảng và Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách, văn bản pháp luật nhằm định hướng và tạo hành lang pháp lý góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động đầu tư kinh doanh nhà ở. Trong đó, phải kể đến Luật Đất đai năm 2013; Luật Nhà ở năm 2014; Luật kinh doanh BĐS năm 2014... và các văn bản hướng dẫn thi hành khác. Tuy nhiên, thực tế cho thấy các văn bản pháp luật nêu trên chưa phát huy được đầy đủ tác dụng như mong muốn, hiệu quả điều chỉnh, hiệu lực thực tế còn thấp. Các quy định pháp luật còn bộc lộ nhiều hạn chế. Hệ thống văn bản pháp luật chưa đồng bộ, thống nhất. Nhà nước cũng chưa có chính sách cụ thể về việc cung cấp thông tin liên quan trong lĩnh vực bất động sản như thông tin về quy hoạch, chính sách, các dự án, thông tin về giá cả nên các doanh nghiệp, nhà đầu tư và người mua bán, cho thuê nhà ở gặp khó khăn trong hoạt động đầu tư, kinh doanh. Nhà ở chưa được khai thác, sử dụng có hiệu quả, còn lãng phí, thất thoát. Thị trường nhà ở phát triển còn thiếu lành mạnh, giao dịch ngầm vẫn chiếm tỷ lệ lớn. Cung cầu về nhà ở bị mất cân đối, đặc biệt là nhà ở cho người cho thu nhập thấp chưa đáp ứng được yêu cầu thực tế.

Để góp phần tháo gỡ những bất cập đó, góp phần thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển lành mạnh và bền vững, việc nghiên cứu: ***“Pháp luật kinh doanh nhà ở, thực trạng và giải pháp hoàn thiện”*** là hết sức cần thiết trên cả phương diện lý luận và thực tiễn.

## **2. Tình hình nghiên cứu đề tài**

Ở Việt Nam, ở những phạm vi và mức độ khác nhau đã có nhiều công trình nghiên cứu đề cập trực tiếp hay gián tiếp đến pháp luật kinh doanh nhà ở như:

Nhóm sách chuyên khảo có liên quan đến vấn đề kinh doanh nhà ở nói chung cũng khá đa dạng. Có thể kể đến một vài đầu sách như: *“Luật hợp đồng Việt Nam, Bản án và bình luận bản án”* của PGS.TS Đỗ Văn Đại, Nhà xuất bản Hồng Đức - Hội luật gia Việt Nam, TP. Hồ Chí Minh (2014); *“Bình luận khoa học những điểm mới của BLDS 2015”* của PGS.TS Đỗ Văn Đại, Nhà xuất bản Hồng Đức – Hội luật gia Việt Nam, TP. Hồ Chí Minh (2016); *Bình luận khoa học BLDS 2015*”, của PGS.TS Nguyễn Văn Cừ - PGS. TS Trần Thị Huệ - Nhà xuất bản Công An Nhân Dân, Hà Nội (2016). BLDS năm 2015 ra đời có nhiều đổi mới cả về kết cấu, nội dung và hình thức thể hiện tư duy pháp lý và quan điểm lập pháp phù hợp; góp phần xây dựng hệ thống pháp luật dân sự thống nhất, ổn định cũng như nền khoa học pháp lý Việt Nam. Các công trình nghiên cứu của các tác giả đã giúp cho bạn đọc hiểu sâu hơn các quy định của pháp luật về hợp đồng, đồng thời cũng chỉ ra những hạn chế, bất cập của pháp luật về hợp đồng của Việt Nam trong thực tiễn áp dụng. Bình luận khoa học BLDS năm 2015 đã phân tích làm rõ nội dung của từng điều luật; bình luận các nội dung tích cực và phù hợp với thực tiễn thực hiện và áp dụng các quy định của BLDS; phát hiện những nội dung còn hạn chế, chồng chéo, trùng lặp, thiếu khuyết để từ đó định hướng hoàn thiện. Các công trình nghiên cứu của tác giả là tài liệu quý giá, cung cấp những kiến thức và thông tin thiết thực, bổ ích cho nhu cầu tìm hiểu, nghiên cứu, học tập, giảng dạy và áp dụng thực tiễn.

Nhìn chung, các công trình nghiên cứu này có phạm vi nghiên cứu rộng, đề cập đến nhiều khía cạnh khác nhau của luật dân sự, đặc biệt là những điểm mới, tiến bộ của BLDS 2015 so với BLDS 2005, các công trình này còn đề cập đến những vướng mắc mà BLDS 2015 chưa giải quyết được. Liên quan đến vấn đề hợp đồng vô hiệu về hình thức, các công trình đều có ít nhiều đề cập đến điểm mới tại Điều 129 BLDS 2015 so với BLDS 2005. Tuy nhiên, các tác giả chỉ mới tập trung vào điểm mới của quy định pháp luật, tạo cơ hội để các hợp đồng hoàn tất dù vi phạm quy định về hình thức vẫn không vô hiệu nếu đảm bảo một số điều kiện nhất định, mà chưa đi sâu vào nghiên cứu những mặt trái hay việc áp dụng quy



định này trong thực tế còn những vướng mắc chưa giải quyết được. Đây là một trong những nội dung mà luận văn sẽ tập trung nghiên cứu và làm rõ.

Bên cạnh đó, một số công trình nghiên cứu tập trung khai thác khái quát các vấn đề lí luận cơ bản cũng như thực trạng các quy định của pháp luật hiện hành của Việt Nam về vấn đề kinh doanh, chuyển nhượng BĐS như Nguyễn Quang Huy (2014), “Hợp đồng chuyển nhượng BĐS hình thành trong tương lai”, Luận văn thạc sĩ, Khoa Luật - Đại học Quốc Gia Hà Nội. Luận văn tập trung làm sáng tỏ khái niệm BĐS hình thành trong tương lai, các điều kiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng BĐS hình thành trong tương lai, hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng BĐS hình thành trong tương lai, thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về vấn đề này từ đó đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng BĐS hình thành trong tương lai.

Nguyễn Thị Xuân (2014), “Pháp luật về hợp đồng kinh doanh BĐS ở Việt Nam”, Luận văn thạc sĩ, Khoa Luật-Đại học Quốc Gia Hà Nội. Luận văn tập trung hệ thống hóa, phân tích cơ sở lý luận về hợp đồng kinh doanh BĐS và pháp luật về hợp đồng kinh doanh BĐS thông qua việc tìm hiểu các nội dung: khái niệm, đặc điểm, vai trò, các hình thức và nội dung của hợp đồng kinh doanh BĐS; Cơ sở lý luận của việc ra đời pháp luật về hợp đồng kinh doanh BĐS; Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về hợp đồng kinh doanh BĐS; Nội dung pháp luật về hợp đồng kinh doanh BĐS; Các yếu tố chi phối pháp luật về hợp đồng kinh doanh BĐS. Từ đó luận văn đánh giá thực trạng pháp luật về hợp đồng kinh doanh BĐS ở nước ta nhằm chỉ ra những thành tựu, những hạn chế, tồn tại và nguyên nhân của những hạn chế, tồn tại khi áp dụng các quy định về hợp đồng kinh doanh BĐS. Trên cơ sở đó đưa ra định hướng và giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về hợp đồng kinh doanh BĐS. Luận văn nghiên cứu chung về pháp luật về hợp đồng kinh doanh BĐS mà chưa đi sâu riêng về quyền sử dụng đất là đối tượng của loại hợp đồng này.

“Đăng kí BĐS và vấn đề minh bạch hóa thông tin về tình trạng pháp lí của BĐS” của tác giả Hồ Quang Huy (2017) được đăng trên Cổng thông tin điện tử Bộ Tư pháp. Các bài viết này tập trung phân tích và nhận xét về quyền sử dụng đất ở nước ta hiện nay.

Luận văn thạc sĩ luật học của tác giả Nguyễn Thị Nga, (2013) “Pháp luật thị trường BĐS, thực trạng và giải pháp hoàn thiện”

Đỗ Thị Vân Anh, (2013), “Hoàn thiện pháp luật về quản lý nhà nước đối với thị trường BĐS”, Khóa luận, Đại học Luật Hà Nội.

Trên cơ sở các công trình nghiên cứu, bài viết đã có, tác giả mong muốn nghiên cứu và hoàn thiện một công trình mới nhằm khái quát được

toàn diện về cả mặt lý luận và thực tiễn áp dụng pháp luật kinh doanh nhà ở.

### **3. Mục đích, nhiệm vụ nghiên cứu của luận văn**

#### **3.1. Mục đích:**

Luận văn có mục đích nghiên cứu là làm rõ một số vấn đề lý luận và pháp luật về kinh doanh nhà ở; từ đó đưa ra định hướng, giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả hoạt động thực tiễn pháp luật kinh doanh nhà ở tại Việt Nam.

#### **3.2. Nhiệm vụ:**

- Làm sáng tỏ những vấn đề lý luận chung nhất về nhà ở, về kinh doanh nhà ở và pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh nhà ở.
- Phân tích, đánh giá các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về kinh doanh nhà ở nói riêng, kinh doanh bất động sản nói chung.
- Phân tích đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật kinh doanh nhà ở hiện nay, qua đó đi sâu nghiên cứu những vấn đề còn tồn tại, gây cản trở đối với hoạt động kinh doanh nhà ở.
- Đưa ra một số định hướng, giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh nhà ở tại Việt Nam.

### **4. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu của luận văn**

#### **4.1. Đối tượng nghiên cứu**

- Hệ thống văn bản pháp luật liên quan trực tiếp đến hoạt động kinh doanh nhà ở như: Luật Kinh doanh BĐS năm 2014, Luật Nhà ở năm 2014, BLDS năm 2015, vv... và các văn bản hướng dẫn khác có liên quan.
- Các quan điểm, học thuyết đã được các tác giả đi trước nghiên cứu và công bố liên quan đến pháp luật kinh doanh nhà ở như: Luận án, Luận văn, Giáo trình, Tạp chí, Bài viết, v.v...
- Thực tiễn thực hiện pháp luật về kinh doanh nhà ở.

#### **4.2. Phạm vi nghiên cứu**

- *Nội dung nghiên cứu:* Luận văn nghiên cứu một số vấn đề lý luận và thực tiễn kinh doanh nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam về kinh doanh nhà ở.

- *Về không gian:* Luận văn nghiên cứu hoạt động kinh doanh nhà ở tại Việt Nam

- *Về thời gian:* Luận văn nghiên cứu từ năm 2014 đến nay.

### **5. Phương pháp nghiên cứu**

#### **5.1. Phương pháp luận**

Phương pháp luận nghiên cứu khoa học duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của Chủ nghĩa Mác- Lênin. Tư tưởng của chủ tịch Hồ Chí Minh, quan điểm đường lối của đảng Cộng sản Việt Nam

## **5.2. Phương pháp cụ thể**

Luận văn còn sử dụng các phương pháp nghiên cứu cụ thể sau:

Phương pháp đối chiếu, so sánh luật học, phương pháp tổng hợp, phương pháp lịch sử được sử dụng trong Chương 1 khi nghiên cứu những vấn đề lý luận về kinh doanh nhà ở và pháp luật kinh doanh nhà ở.

Phương pháp phân tích, phương pháp đánh giá, phương pháp bình luận được sử dụng trong Chương 2 khi nghiên cứu thực trạng quy định pháp luật về kinh doanh nhà ở.

Phương pháp quy nạp, phương pháp diễn giải, được sử dụng trong Chương 3 khi nghiên cứu các giải pháp hoàn thiện pháp luật kinh doanh nhà ở.

## **6. Kết cấu luận văn**

Luận văn bao gồm các phần: Mở đầu, Nội dung, Kết luận, Danh mục tài liệu tham khảo. Trong đó Nội dung luận văn gồm 3 chương:

*Chương 1:* Một số vấn đề lý luận pháp luật về kinh doanh nhà ở

*Chương 2:* Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về kinh doanh nhà ở

*Chương 3:* Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kinh doanh nhà ở

# Chương 1

## MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH NHÀ Ở

### 1.1. Khái quát về nhà ở và kinh doanh nhà ở

#### 1.1.1. Khái niệm, đặc điểm và phân loại nhà ở

##### 1.1.1.1. Khái niệm nhà ở

Tùy thuộc vào góc độ nghiên cứu khác nhau, nhà ở được đưa ra các khái niệm:

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

- Dưới góc độ pháp luật về nhà ở: Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014 thì: “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”.

- Dưới góc độ về kinh doanh thương mại: Nhà ở là tài sản có giá trị. Là một hàng hóa của hoạt động đầu tư kinh doanh.

##### 1.1.1.2. Đặc điểm nhà ở

##### 1.1.1.3. Phân loại nhà ở

a) Căn cứ vào khu vực xã hội có thể phân loại nhà ở thành:

- Nhà ở nông thôn và nhà ở được xây dựng trong các đô thị

b) Căn cứ vào đặc trưng nhà ở có thể phân chia nhà ở thành:

- Nhà biệt thự

- Nhà liền

- Nhà ở kiểu khách sạn

- Nhà ở ký túc xá

- Nhà ở nhiều căn

c) Căn cứ vào quy mô, loại kết cấu, tầm quan trọng của công trình

d) Căn cứ vào đối tượng sử dụng có thể phân chia nhà ở thành:

- Nhà ở dành cho những người có thu nhập thấp: chung cư giá rẻ

- Nhà ở dành cho người có thu nhập khá, trung bình: Nhà ở liền kề, chung cư

- Nhà ở dành cho người có thu nhập cao: thường là biệt thự, chung cư cao cấp

đ) Căn cứ vào chủ thể xây dựng và mục đích sử dụng nhà ở. Có thể phân nhà ở thành các loại sau:

- Nhà ở tự do tạo lập

- Nhà ở thương mại là nhà do tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng để bán, cho thuê theo nhu cầu và cơ chế thị trường.

- Nhà ở xã hội

- Nhà ở công vụ

## **1.1.2. Một số vấn đề lý luận về kinh doanh nhà ở**

### **1.1.2.1. Khái niệm về kinh doanh**

Như vậy, từ các định nghĩa về kinh doanh chúng ta có thể thấy kinh doanh được nhận biết qua các dấu hiệu sau:

- Phải mang tính nghề nghiệp, nghĩa là chúng được tiến hành một cách chuyên nghiệp, thường xuyên liên tục và mang lại nguồn thu nhập chính cho các chủ thể kinh doanh.

- Phải được thực hiện một cách độc lập. Các chủ thể nhân danh mình để tiến hành hoạt động kinh doanh. Họ tự quyết định mọi vấn đề liên quan và tự chịu trách nhiệm về hoạt động của mình.

- Kinh doanh được các chủ thể tiến hành với mục đích tìm kiếm lợi nhuận.

### **1.1.2.2. Khái niệm kinh doanh nhà ở**

Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 “*Kinh doanh BĐS là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua BĐS; thực hiện dịch vụ môi giới BĐS; dịch vụ sàn giao dịch BĐS; dịch vụ tư vấn BĐS hoặc quản lý BĐS nhằm mục đích sinh lợi*”.

Từ định nghĩa trên, kinh doanh nhà ở mang đặc điểm sau:

- Nhà ở nói riêng hay BĐS nói chung liên quan đến nhiều lĩnh vực pháp luật:

- Hoạt động kinh doanh nhà ở là hoạt động mang tính phức tạp đòi hỏi phải có một đội ngũ chuyên gia có kinh nghiệm và trình độ trong việc tư vấn, môi giới.... cho các chủ thể kinh doanh, cũng như trong việc quản lý hoạt động kinh doanh phức tạp này.

- Nhà ở là tài sản có giá trị, nhu cầu về nhà ở rất cao, dẫn đến tình trạng đầu cơ, giá nhà ngày càng tăng cao. Hoạt động kinh doanh nhà ở mang lại lợi nhuận rất lớn, tuy nhiên, thị trường nhà ở cũng rất dễ biến động phụ thuộc vào các nhiều yếu tố kinh tế, chính trị, xã hội. Thị trường nhà ở dễ tăng nhiệt cũng dễ đóng băng. Điều này cho thấy hoạt động kinh doanh nhà ở có tính rủi ro rất cao.

## **1.2. Tổng quan pháp luật về kinh doanh nhà ở**

### **1.2.1. Khái niệm pháp luật về kinh doanh nhà ở**

Từ sự tiếp cận vai trò của pháp luật đối với hoạt động kinh doanh nhà ở, tác giả đưa ra *khái niệm pháp luật kinh doanh nhà ở là tổng hợp các quy phạm pháp luật do nhà nước ban hành và đảm bảo thực hiện điều chỉnh các quan hệ trong hoạt động kinh doanh nhà ở.*

### **1.2.2. Lịch sử phát triển pháp luật kinh doanh nhà ở**

Pháp lệnh số 51- LCT/HĐNN8 ngày 06/04/1991 về nhà ở

Hiến pháp năm 1992 với quy định tại Điều 15

Đặc biệt, việc ban hành Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 về mua bán kinh doanh nhà ở. Sự ra đời của Luật Nhà ở năm 2005, Luật Nhà ở năm 2014, tiếp đến là Luật kinh doanh BĐS được ban hành năm 2006, Luật kinh doanh BĐS năm 2014, Luật Đất đai năm 2013. Pháp luật kinh doanh nhà ở được quy định cụ thể và hoàn chỉnh hơn, góp phần tạo nên hành lang pháp lý cho thị trường nhà ở phát triển.

### ***1.2.3. Những nội dung cơ bản của pháp luật về kinh doanh nhà ở***

Pháp luật về kinh doanh nhà ở là một bộ phận của pháp luật về nhà ở đồng thời cũng là một phần của pháp luật về kinh doanh BĐS. Do vậy, kinh doanh nhà ở phải được nhìn nhận dưới góc độ pháp luật kinh doanh BĐS, và pháp luật về nhà ở.

#### *1.2.3.1. Các quy định chung về pháp luật kinh doanh nhà ở*

#### *1.2.3.2. Các quy định pháp luật về đầu tư tạo lập nhà ở*

#### *1.2.3.3. Các quy định của pháp luật về giao dịch nhà ở với tính cách là giao dịch kinh doanh nhà ở*

#### *1.2.4. Kinh nghiệm nước ngoài về chính sách và pháp luật về nhà ở*

##### *1.2.4.1. Chính sách nhà ở của Trung Quốc*

Năm 1998, Trung Quốc đã nêu ra các chính sách nhằm cải cách chế độ nhà ở và xây dựng nhà ở, bao gồm những nét chính sau:

- Điều chỉnh lại chế độ cung cấp nhà ở.
- Điều chỉnh cơ cấu đầu tư nhà ở.

##### *1.2.4.3. Chính sách phát triển nhà ở tại Mỹ*

Ở Mỹ, chính quyền tham gia xây dựng nhà ở từ những năm 1930, tổ chức lại toàn bộ hệ thống đầu tư xây dựng nhà tư nhân, ra luật bảo hiểm cho các cơ quan tín dụng và cấp quỹ tín dụng để hoạt động hiệu quả. Hỗ trợ nhà ở; khuyến khích chính quyền địa phương nâng cao chất lượng nhà ở và các khu dân cư ngoại thành; chính sách giảm giá thuê căn hộ.

##### *1.2.4.4. Chính sách nhà ở tại Hà Lan*

Hà Lan đã chuyển đổi phương sách quản lý nhà ở theo hướng tiến bộ, theo đó Nhà nước thông báo việc cấp nhà để thị trường điều tiết theo quy luật cung cầu trong sự kiểm soát của nhà nước.

Như vậy, kinh nghiệm phát triển nhà ở tại một số nước nhất là vấn đề nhà ở xã hội là cơ sở quan trọng để chúng ta tham khảo trong quá trình hoạch định cơ chế, chính sách về phát triển thị trường nhà ở sao cho phù hợp với quy luật phát triển, sát với tình hình thực tế tại nước ta hiện nay.

## **Tiểu kết Chương 1**

Kinh doanh nhà ở nói riêng, kinh doanh BĐS nói chung là một trong những hoạt động có vị trí và vai trò quan trọng đối với nền kinh tế quốc dân, quan hệ trực tiếp với các thị trường tài chính tiền tệ, thị trường xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường lao động... Để giải quyết tốt mối quan hệ này cần có những cơ chế, chính sách phù hợp. Vì vậy, việc nghiên cứu hoàn thiện pháp luật về kinh doanh nhà ở là một trong những hướng nghiên cứu để xây dựng và phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam. Việc hoàn thiện thể chế kinh doanh nhà ở không chỉ dừng lại việc hoàn thiện hệ thống pháp luật mà còn phải bao gồm việc hoàn thiện vai trò quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh BĐS nhằm bảo đảm cho hoạt động kinh doanh BĐS vận hành hiệu quả, công bằng và phát triển bền vững.

## Chương 2

# THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH NHÀ Ở

### **2.1. Thực trạng pháp luật về kinh doanh nhà ở**

Tại Điều 22 Hiến pháp 2013 quy định: “Công dân có quyền có nhà ở hợp pháp”; Cũng theo Luật Nhà ở năm 2014 thì nhà ở của hộ gia đình, cá nhân có thể là nhà ở riêng lẻ hoặc nhà chung cư. Trong Luật Cư trú có quy định về quyền cư trú của công dân, về nơi cư trú của công dân. Như vậy, quyền xây dựng tạo lập nhà ở của công dân được Nhà nước ghi nhận và bảo đảm

#### **2.1.1. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở**

##### *2.1.1.1. Nguyên tắc bình đẳng trước pháp luật*

Nguyên tắc này được quy định rõ tại Khoản 1 Điều 4 Luật Kinh doanh BĐS<sup>1</sup>, nội dung thể hiện mọi chủ thể tham gia kinh doanh nhà ở đều có vị thế ngang nhau trước pháp luật và được pháp luật bảo vệ

##### *2.1.1.2. Nguyên tắc công khai, minh bạch*

Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 quy định khi tham gia các hoạt động kinh doanh BĐS phải tuân thủ nguyên tắc công khai, minh bạch.

*2.1.1.3. Nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

Nguyên tắc này thể hiện khi nhà, công trình xây dựng đưa vào giao dịch phải là tài sản được xây dựng trên đất hợp pháp. Nguyên tắc này nhằm đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của người mua, ngăn chặn tình trạng lừa đảo về các giao dịch về BĐS trong thực tiễn hiện nay

*2.1.1.4. Nguyên tắc cho thuê, cho thuê mua nhà công trình xây dựng phải đảm bảo chất lượng, sử dụng bình thường theo công năng và các thỏa thuận trong hợp đồng*

#### **2.1.2. Các quy định của pháp luật về giao dịch nhà ở**

##### *2.1.2.1. Chủ thể kinh doanh nhà ở*

Chủ thể được phép kinh doanh nhà ở bao gồm: Tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức cá nhân nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Các chủ thể kinh doanh này phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện pháp luật quy định.

##### *2.1.2.2. Các điều kiện của thể kinh doanh nhà ở*

Pháp luật Việt Nam hiện hành quy định các điều kiện bắt buộc chủ thể kinh doanh nhà ở phải tuân thủ như sau:

---

<sup>1</sup> Bình đẳng trước pháp luật; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không trái quy định của pháp luật.



*Thứ nhất*, chủ thể kinh doanh nhà ở phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) có đăng ký doanh nghiệp theo quy định pháp luật và có số vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng. Trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh BĐS 2014 và Điều 3 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật hoặc trường hợp tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ BĐS quy định tại Chương IV Luật Kinh doanh BĐS.

*Thứ hai*, chủ thể kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với một phần hoặc toàn bộ dự án chuyên nhượng. Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất được cấp cho chủ đầu tư theo các quy định của pháp luật về đất đai.

#### *2.1.2.3. Hình thức hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh nhà ở*

Theo quy định của Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 thì Hợp đồng kinh doanh BĐS gồm: Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng; Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng; Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng; Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS.

*2.1.2.4. Quyền, nghĩa vụ các chủ thể tham gia giao dịch về nhà ở, công trình xây dựng*

*Thứ nhất, đối với quan hệ mua bán nhà, công trình xây dựng*

*Thứ hai, đối với quan hệ cho thuê nhà, công trình xây dựng*

*Thứ ba, đối với quan hệ cho thuê mua nhà, công trình xây dựng*

#### **2.1.3. Quy định về điều kiện, phạm vi kinh doanh nhà ở**

*2.1.3.1 Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng*

*Thứ nhất*, Nhà ở phải thuộc vào phạm vi những BĐS đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh BĐS

*Thứ hai*, Nhà ở, công trình xây dựng được phép đưa vào kinh doanh phải thuộc đối tượng được phép kinh doanh và đảm bảo các điều kiện cụ thể.

#### *2.1.3.2. Phạm vi kinh doanh nhà ở*

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 107 BLDS năm 2015 thì nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai là BĐS. Do vậy, phạm vi kinh doanh BĐS của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được quy định theo Luật kinh doanh BĐS năm 2014

**2.2. Đánh giá các quy định của pháp luật hiện hành về kinh doanh nhà ở**

Pháp luật hiện hành về kinh doanh BĐS trong đó có kinh doanh nhà ở khắc phục những hạn chế bất cập để từng bước quản lý lĩnh vực kinh doanh BĐS chặt chẽ hơn vừa bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia các giao dịch trong kinh doanh nhà ở, vừa tạo được sự cân bằng giữa yêu cầu phát triển của thị trường BĐS với sự ổn định trật tự xã hội.

### **2.3. Một số điểm hạn chế của hệ thống pháp luật kinh doanh nhà ở**

Bên cạnh những thành công, hệ thống pháp luật kinh doanh BĐS của nước ta còn bộc lộ một số điểm hạn chế chủ yếu sau đây:

*Thứ nhất*, trong thời gian qua thị trường BĐS ở nước ta bộc lộ rõ tính phân khúc;

*Thứ hai*, pháp luật kinh doanh BĐS còn thiếu các quy định nhằm xác lập cơ chế pháp lý đồng bộ, có hiệu quả để xử lý tình trạng đầu cơ, mua bán đất đai lòng vòng kiếm lời, đẩy giá nhà, đất lên quá cao so với giá trị thực tế.

*Thứ ba*, thiếu các quy định về việc xây dựng, lưu trữ, công bố hệ thống cơ sở thông tin, dữ liệu về thị trường BĐS

*Thứ tư*, vướng mắc về cơ chế bảo vệ khách hàng trong hoạt động chuyển nhượng dự án

### **2.4. Tình hình thực hiện pháp luật về kinh doanh nhà ở**

#### **2.4.1. Tình hình kinh doanh nhà ở**

Hiện nay, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19, tình hình kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và doanh nghiệp kinh doanh BĐS nói riêng gặp nhiều khó khăn. Hiện số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực BĐS được thành lập mới cũng tới 11,9% và con số tạm ngừng kinh doanh tăng tới 94,1% so với cùng kỳ năm 2019. Đây là tỷ lệ doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh tăng cao nhất trong tất cả các ngành nghề; số lượng sản giao dịch đóng cửa chiếm khoảng 80%; số còn lại khoảng 200 sản thì đang hoạt động cầm chừng.

#### **2.4.2. Đánh giá thực tiễn thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở**

##### **2.4.2.1. Hoạt động mua bán nhà ở**

*Thứ nhất*, về vướng mắc giải quyết tranh chấp hợp đồng

*Thứ hai*, về mua bán nhà tái định cư

*Thứ ba*, vướng mắc pháp lý đối với kinh doanh BĐS trong các dự án khu nghỉ dưỡng du lịch

*Thứ tư*, vướng mắc về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

##### **2.4.2.2. Hoạt động cho thuê nhà ở**

Kết quả khảo sát của Tổng Liên đoàn Lao động (LĐLĐ) Việt Nam cho thấy, trong số 2,7 triệu công nhân lao động (CNLĐ) đang làm việc tại

344 khu chế xuất, khu công nghiệp (KCN, KCX) trên cả nước thì có hơn 1,2 triệu người có nhu cầu về nhà ở, hơn 800 nghìn người có nhu cầu về nhà trẻ và 1,4 triệu người có nhu cầu về siêu thị và các công trình trạm y tế, nhà văn hóa, nhà thi đấu, sân thể thao, nơi vui chơi giải trí. Tuy nhiên, tại thời điểm khảo sát năm 2016, nguồn cung về nhà ở, nhà trẻ, siêu thị và các trạm y tế... cho người lao động (NLĐ) tại khu vực này mới chỉ đáp ứng từ 5 đến 10%. Còn lại, phần lớn CNLĐ đang phải ở trọ tại các nhà dân với điều kiện cơ sở vật chất và văn hóa, thể thao thấp, ảnh hưởng sức khỏe, tác động đến năng suất lao động.

#### *2.4.2.3. Hoạt động cho thuê mua nhà ở*

Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 đã quy định tại khoản 7 Điều 3: “Thuê mua nhà, công trình xây dựng là thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một khoản tiền và được sử dụng nhà, công trình xây dựng đó; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê; sau khi đã thanh toán đủ số tiền thuê mua thì bên thuê mua trở thành chủ sở hữu đối với nhà, công trình xây dựng đó”.

#### *2.4.2.4. Giao dịch về nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam*

Quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài được ghi nhận tại Điểm b Khoản 2 Điều 159 Luật Nhà ở. Tuy nhiên theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai 2013, người nước ngoài không được liệt kê trong số các đối tượng có quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Như vậy theo quy định trên thì người nước ngoài không được phép nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó, Khoản 1 Điều 19 Luật Kinh doanh BĐS 2014 yêu cầu "việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất".

#### *2.4.2.5. Đánh giá chính sách về huy động vốn, đất đai và chính sách về thuế*

##### *Thứ nhất, vấn đề huy động vốn*

Thông tư 22/2019/TT-NHNN ngày 15/11/2019 của Ngân hàng Nhà nước quy định các giới hạn, tỉ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động Ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, được ban hành là động thái tiếp tục quản lý tín dụng vào thị trường BĐS.

##### *Thứ hai, về chính sách đất đai*

##### *Thứ ba, về chính sách thuế*

## **Tiểu kết Chương 2**

Pháp luật về kinh doanh nhà ở nói riêng và hệ thống pháp luật về kinh doanh BĐS nói chung hiện nay như phân tích ở trên đã tạo được một hành lang pháp lý để xác lập và điều chỉnh các hoạt động kinh doanh nhà ở một cách ổn định.

Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 đã có những thay đổi quan trọng tạo điều kiện cho việc thực hiện pháp luật về kinh doanh nhà ở được thuận lợi và hiệu quả hơn. Những hạn chế vướng mắc trên thực tế giảm thiểu hơn so với luật kinh doanh BĐS năm 2006. Tuy nhiên, kinh doanh BĐS nói chung, kinh doanh nhà ở nói riêng là lĩnh vực mới ở Việt Nam và là lĩnh vực kinh doanh nhạy cảm với thị trường nên dễ phát sinh tranh chấp. Thực tiễn thực hiện pháp luật còn gặp không ít khó khăn, vướng mắc mà nguyên nhân có từ sự hạn chế, chông chéo, thiếu đồng bộ đối với hệ thống pháp luật về BĐS, từ sự nhận thức, ý thức chấp hành của chủ thể kinh doanh và người dân, từ ý thức, trách nhiệm của đội ngũ cán bộ, công chức và nhà quản lý. Những vướng mắc của nó được phân tích ở chương 2 sẽ là cơ sở để chúng tôi đề xuất những giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả tổ chức thực hiện pháp luật ở phần tiếp theo của Luận văn.

### Chương 3

## ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH NHÀ Ở

### 3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật kinh doanh nhà ở

#### 3.1.1. Hoàn thiện pháp luật kinh doanh nhà ở phải dựa trên quan điểm đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước

3.1.1.1. Thể chế hóa đường lối, quan điểm của Đảng, các quy định của Hiến pháp năm 2013, quy định pháp luật về phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa có sự quản lý của nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh BĐS, trong đó phải tăng cường vai trò quản lý của nhà nước để kiểm soát thị trường, bảo đảm cho thị trường BĐS được phát triển theo đúng quy hoạch, kế hoạch, định hướng, bền vững và kết nối thông suốt với các thị trường khác trong nền kinh tế, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. từng bước mở thị trường BĐS cho người Việt Nam ở nước ngoài và người nước ngoài tham gia đầu tư. Những định hướng trên được ghi nhận trong các văn kiện Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XII và các nghị quyết hội nghị ban chấp hành Trung ương khóa XII cụ thể:

- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật, cơ chế chính sách để thị trường BĐS vận hành thông suốt, phù hợp với quy luật cung cầu nhằm khai thác, sử dụng tiết kiệm, có hiệu quả nguồn lực đất đai và tài sản, kết cấu hạ tầng trên đất; ngăn ngừa đầu cơ, lãnh phí”.<sup>2</sup>....

- Cải cách mạnh mẽ chính sách tài chính về đất đai theo hướng đơn giản, ổn định, công khai, minh bạch và công bằng. Nghiên cứu hoàn thiện pháp luật về thuế tài sản, nhất là về đất đai, BĐS....<sup>3</sup>

3.1.1.2. Tạo môi trường pháp lý thông thoáng, bình đẳng để huy động hiệu quả các nguồn lực của xã hội tham gia vào thị trường BĐS; tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư, các doanh nghiệp và người dân tham gia hoạt động kinh doanh BĐS; tăng cường hội nhập quốc tế, tạo điều kiện thuận lợi thu hút đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực kinh doanh BĐS, trên cơ sở bảo đảm chủ quyền quốc gia, giữ vững an ninh chính trị và trật tự, an toàn xã hội.

3.1.1.3. Hoàn thiện cơ cấu các chủ thể tham gia thị trường BĐS, tăng cường năng lực và nâng cao trách nhiệm của các doanh nghiệp kinh doanh BĐS, nâng cao chất lượng, tính chuyên nghiệp của các nhà môi giới, các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ BĐS để thị trường BĐS hoạt động hiệu

<sup>2</sup> Văn kiện đại hội Đại biểu toàn quốc lần XII trang 110

<sup>3</sup> Văn kiện Hội nghị lần thứ V BCH Trung ương Khóa XII trang 39

quả, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể tham gia thị trường BĐS.

### ***3.1.2. Hoàn thiện pháp luật kinh doanh nhà ở phải phù hợp với xu thế hội nhập quốc tế***

Hội nhập quốc tế là một xu thế khách quan, lôi cuốn ngày càng nhiều nước tham gia, xu thế này đang bị một số nước phát triển và các tập đoàn kinh tế tư bản xuyên quốc gia chi phối, chứa đựng nhiều mâu thuẫn, vừa có mặt tích cực vừa có mặt tiêu cực, vừa có hợp tác vừa có đấu tranh, vừa tạo ra những cơ hội cho sự phát triển nhưng cũng vừa có những thách thức đối với các quốc gia, nhất là các quốc gia đang ở trình độ kém phát triển. Vì hội nhập là một xu thế, một quá trình khách quan cho nên không thể đảo ngược. ...

Thực hiện đường lối đổi mới, mở cửa, hội nhập quốc tế đặc biệt là trong lĩnh vực kinh tế, trong thời gian qua, Chính phủ Việt Nam tiếp tục có nhiều nỗ lực trong việc cải cách nền kinh tế theo những hướng cơ bản sau:

- Tiếp tục hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường, cải thiện môi trường kinh doanh, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, nâng cao hiệu quả và sức cạnh tranh; phát huy mạnh mẽ tiềm năng của khu vực kinh tế dân doanh theo hướng tạo lập môi trường hợp tác, cạnh tranh lành mạnh giữa các thành phần kinh tế, xóa bỏ sự phân biệt đối xử bất lợi cho kinh tế dân doanh, trước hết là trong việc sử dụng đất và tiếp cận nguồn vốn tín dụng nhà nước....

- Chủ động xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật quốc gia để từng bước phù hợp với thông lệ, tập quán quốc tế. Các quy định của hệ thống pháp luật quốc gia ngày càng phải được hoàn thiện phù hợp với xu hướng hội nhập quốc tế của Việt Nam, góp phần tạo môi trường đầu tư thuận lợi, minh bạch và bình đẳng cho các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế.

### ***3.1.3. Hoàn thiện pháp luật kinh doanh nhà ở hướng tới mục tiêu xây dựng thị trường nhà ở nói riêng và thị trường BĐS nói chung phát triển lành mạnh, công khai, minh bạch***

Phát triển và xây dựng thị trường nhà ở nói riêng và thị trường BĐS nói chung phát triển lành mạnh, công khai, minh bạch là rất cần thiết, ...

- Thị trường BĐS Việt Nam có chỉ số công khai, minh bạch thấp và việc thiếu các giải pháp pháp lý nhằm nâng cao chỉ số này đang là rào cản lớn nhất trong việc thu hút nhà đầu tư đặc biệt là nhà đầu tư nước ngoài và người dân tham gia kinh doanh. Đây cũng là thách thức lớn đối với nước ta trong quá trình thực thi các cam kết khi gia nhập Tổ chức Thương mại thế giới WTO cũng như việc thực hiện hiệp định thương mại song phương ký kết giữa Việt Nam với các nước khác.

### **3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật kinh doanh nhà ở**

Sửa đổi, bổ sung hoàn thiện pháp luật hiện hành có liên quan đến kinh doanh nhà ở.

*Thứ nhất*, điều kiện của BĐS được đưa vào kinh doanh.

*Thứ hai*, đối với bảo lãnh của các tổ chức tín dụng.

*Thứ ba*, Về quy định lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án:

Rà soát, sửa đổi đồng bộ kiến nghị Quốc hội xem xét sửa đổi, bổ sung một số điều của BLDS, Luật đất đai, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Quy hoạch đô thị trong năm 2020, đảm bảo tính hệ thống, đồng bộ và liên thông. Trước mắt, kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo quyết liệt để sửa đổi Nghị định 43/2014/NĐ-CP; Nghị định 44/2014/NĐ-CP; Nghị định 47/2014/NĐ-CP; Nghị định 01/2017/NĐ-CP; Nghị định 91/2019/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Nghị định 167/2017/NĐ-CP, Nghị định 63/2018/NĐ-CP, Nghị định 69/2019/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Quản lý, sử dụng tài sản công. ...Để khắc phục tình trạng chồng chéo giữa các văn bản pháp luật, tiến hành rà soát lại toàn bộ hệ thống pháp luật về kinh doanh để có cái nhìn tổng thể và cùng điều chỉnh những điểm còn mâu thuẫn.

### **3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kinh doanh nhà ở**

#### ***3.3.1. Giải pháp hoàn thiện chính sách phát triển thị trường nhà ở***

Tập trung xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật, các cơ chế, chính sách phù hợp đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất và đủ hiệu lực nhằm tạo điều kiện cho thị trường Nhà ở nói riêng và thị trường BĐS nói chung. Việc ban hành chính sách phải đảm bảo nguyên tắc đồng bộ, nhất quán, giảm tối đa sự can thiệp của Nhà nước vào quan hệ kinh tế nhằm phát huy tiềm năng của BĐS tham gia vào thị trường phục vụ phát triển kinh tế - xã hội. ....

#### ***3.3.2. Hoàn thiện tổ chức quản lý phát triển thị trường nhà ở***

*Một là*, Phải minh bạch hóa thị trường BĐS. Nghiên cứu, ban hành văn bản pháp luật có tính pháp lý cao về xây dựng và cung cấp thông tin BĐS. Cùng với việc phát triển hệ thống tin học chính phủ và phát triển mạng internet.

*Hai là*, Hoàn thiện tổ chức quản lý thị trường nhà ở. Nhà ở, BĐS là một lĩnh vực có vai trò hết sức quan trọng trong nền kinh tế....

#### ***3.3.3. Tăng cường năng lực các thành tố thị trường nhà ở***

*Một là*, Tăng cường đào tạo nguồn nhân lực cho thị trường nhà ở nói riêng, thị trường BĐS nói chung. Thị trường BĐS có yêu cầu rất đa dạng

về nguồn nhân lực( những nhà đầu tư, người môi giới, nhà tư vấn, nhà hoạch định chính sách...

*Hai là, phát triển các hội, chi hội của hiệp hội BĐS Việt Nam. Cần thành lập các hiệp hội BĐS tại các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, đặc biệt là tại các thành phố lớn.*

*Ba là, từng bước tiếp tục mở rộng các đối tượng có yếu tố nước ngoài được tham gia vào thị trường BĐS theo lộ trình đã cam kết với WTO....*

#### **3.3.4. Nâng cao cấp độ phát triển thị trường nhà ở**

Cùng với việc hoàn thiện thể chế, tăng cường phát triển thành tố thị trường, cần tiếp tục thúc đẩy cấp độ phát triển của thị trường nhà ở.

Tiếp tục thử nghiệm, đi đến hình thành các quỹ đầu tư BĐS, các quỹ tiết kiệm đầu tư BĐS, các quỹ tín thác đầu tư BĐS... chỉ khi nào các quỹ này được hình thành và đi vào hoạt động trong thực tiễn, thị trường BĐS mới có được nguồn tài chính bền vững.

Hình thành và phát triển hệ thống thể chấp thứ cấp để tài trợ cho thị trường BĐS. Đây là một việc làm có tính chất khai thông nguồn cho thị trường BĐS. đảm bảo cho thị trường có được nguồn vốn trung và dài hạn.

Huy động tối đa các nguồn vốn trong dân thông qua các kênh trái phiếu BĐS, cổ phiếu BĐS, tiết kiệm BĐS. Đảm bảo cho sự phát triển ổn định cho thị trường BĐS....

### **Tiểu kết Chương 3**

Trong đời sống xã hội các quan hệ xã hội luôn biến đổi không ngừng. Pháp luật do Nhà nước ban hành để điều chỉnh các quan hệ xã hội đó đi đúng hướng. Mặt khác quá trình xây dựng pháp luật khó có thể lường hết được những phát sinh trong thực tiễn, chỉ khi triển khai thực hiện một thời gian nhất định mới bộc lộ những bất cập, hạn chế. Chính vì vậy, việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật là một yêu cầu tất yếu khách quan. Trên cơ sở những điểm bất cập, hạn chế còn tồn tại trong quy định của pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về kinh doanh nhà ở đã phân tích ở chương 2. Kết thúc chương 3, Luận văn giải quyết các vấn đề:

Một là, phân tích các định hướng trong công tác xây dựng và hoàn thiện pháp luật về kinh doanh nhà ở nói riêng và pháp luật về kinh doanh BĐS nói chung. Việc hoàn thiện pháp luật các quy định này là cấp thiết, song phải được thực hiện theo những nguyên tắc, định hướng nhất định

Hai là, đề xuất các giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật cũng như giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kinh doanh nhà ở.



## KẾT LUẬN

Trong quá trình thực hiện luận văn tác giả đã nghiên cứu các vấn đề lý luận về nhà ở, kinh doanh nhà ở và pháp luật kinh doanh nhà ở. Kết hợp với thực tiễn áp dụng pháp luật kinh doanh nhà ở. Tác giả đã nhận thấy được một số vấn đề như sau:

Nhà ở là nhu cầu thiết thực của mọi hộ gia đình, cá nhân. Tuy nhiên, hiện nay nhu cầu đó vẫn chưa được đáp ứng đầy đủ. Đảng và nhà nước đã ban hành nhiều chính sách và pháp luật, thúc đẩy hoạt động kinh doanh nhà ở phát triển, tăng lượng cung nhà trên thị trường nhằm đảm bảo an sinh xã hội cho người dân. Bên cạnh những thành tựu đạt được vẫn còn tồn tại những bất cập. Bất cập trong hệ thống pháp luật, khó khăn trong hoạt động áp dụng pháp luật trong thực tiễn.

Qua đó, tác giả đưa ra những định hướng và giải pháp hoàn thiện hệ thống pháp luật kinh doanh nhà ở nhằm phát huy những mặt tích cực và hạn chế những tiêu cực, bất cập còn tồn tại.

Với phạm vi luận văn thạc sỹ, tác giả mong muốn nghiên cứu vấn đề được khái quát nhất toàn diện nhất có thể. Luận văn có tính áp dụng trong thực tế.