**Góp ý hoàn thiện các quy định về hợp đồng thuê mua bất động sản trong Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) và Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)**

**THS. LÊ THỊ DIỄM PHƯƠNG**

**Khoa Luật Dân sự, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh.**

**1. Khái quát chung về hợp đồng thuê mua bất động sản**

Thuê mua là một giao dịch có nguồn gốc từ luật Anh-Mỹ, được biết dưới tên gọi *leasing/ hire purchase/ hire - purchase agreement*. Trong luật của Cộng hòa Pháp, thuê mua được gọi là *locafion-vente*[1], cụm từ cấu thành từ sự kết hợp giữa thuê và mua. Nhìn chung,hợp đồng thuê mua là một thoả thuận mua tài sản, trong đó người mua thực hiện thanh toán một khoản ban đầu và trả góp số dư còn lại cùng với môt khoản tiền lãi nhất định. Thuật ngữ “thuê mua” (hire/lease purchase) cũng được sử dụng khá phổ biến ở Anh[2], còn theo một số quy định của pháp luật Hoa Kỳ thì gọi là “trả góp” (installment plan)[3]. Tuy nhiên, theo nghiên cứu thì giữa hai khái niệm này cũng có khác biệt, đối với hợp đồng trả góp, người mua có quyền sở hữu ngay khi hợp đồng được ký kết với người bán. Trong khi đối với hợp đồng thuê mua, quyền sở hữu hàng hóa không được chuyển giao chính thức cho người mua cho đến khi tất cả các khoản thanh toán đã được thực hiện. Về ý nghĩa, thuê mua là một giải pháp giúp cho người không có đủ điều kiện về tài chính được sử dụng tài sản là căn nhà để ở khi chưa có đủ tiền để thanh toán toàn bộ giá trị của bất động sản.

Nhìn chung, pháp luật nước ngoài có những quy định cụ thể về thuê mua tài sản nói chung và bất động sản nói riêng. Ở Anh, hợp đồng thuê mua là thoả thuận, theo đó hàng hoá của bên được bảo lãnh hoặc thuê sẽ được thanh toán định kỳ và quyền sở hữu sẽ được chuyển giao cho bên thuê hoặc bên được bảo lãnh nếu họ tuân thủ đầy đủ các điều kiện đã thoả thuận. Thỏa thuận thuê mua là thỏa thuận, theo đó chủ sở hữu tài sản cho phép một người (gọi là người thuê mua tài sản) trong một khoảng thời gian bằng cách trả góp hay còn gọi là hợp đồng trả góp *(installment contract)*. Người thuê có quyền chọn mua tài sản khi kết thúc hợp đồng nếu tất cả các khoản trả góp được thanh toán xong[4]. Ở Hoa Kỳ, theo quy định của đạo luật dân sự bang California (sửa đổi năm 2022), *“hợp đồng thuê mua là hợp đồng mà chủ sở hữu tài sản cho thuê tài sản đó trong một thời hạn khoảng bốn tháng. Sau đó, chủ sở hữu và bên thuê mua có thể thoả thuận rằng sau khi tất cả các khoản thanh toán đã được thực hiện, hoặc người thuê có thể trả lại tài sản và chấm dứt hợp đồng với chủ sở hữu, hoặc người thuê có thể quyết định mua hàng hóa từ chủ sở hữu. Hợp đồng thuê mua có thể được xem là loại hợp đồng mà bên bán có quyền chuyển giao tài sản là động sản, bất động sản cho bên mua với điều kiện nếu số tiền trong hợp đồng được trả lại theo từng đợt và bên mua sẽ trở thành chủ sở hữu tài sản sau khi đã hoàn tất thủ tục thanh toán. Trong lĩnh vực thuê mua nói chung và thuê mua bất động sản nói riêng, hợp đồng này có sự phối hợp giữa việc cho thuê với mục đích để ở và bán cho bên cho thuê”*[5]. Bên cạnh đó, theo quy định về hợp đồng thuê mua tại Mục 1351.01 đạo luật sửa đổi của bang Ohio, Hoa Kỳ (sửa đổi năm 2022): “*Hợp đồng thuê mua (lease-purchase agreement) là một thỏa thuận về việc sử dụng tài sản cá nhân cho mục đích cá nhân, gia đình hoặc hộ gia đình trong thời hạn ban đầu là bốn tháng hoặc ít hơn và được tự động gia hạn sau mỗi đợt thanh toán tiền thuê và thoả thuận này cho phép bên thuê có được quyền sở hữu tài sản”* [6]. Nhìn chung, các quốc gia theo hệ thống thông luật xem đây là loại *“mua bán có điều kiện (conditional sale) - một hợp đồng theo đó quyền sở hữu tài sản cá nhân được chuyển nhượng theo các điều khoản bảo lưu quyền sở hữu đối với người chuyển nhượng cho đến khi thanh toán một số tiền xác định (thường được gọi là “mua giá”*[7].

Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 của Việt Nam có quy định về trường hợp “mua trả chậm, trả dần”; cụ thể, theo Điều 453 BLDS năm 2015 thì “các bên có thể thỏa thuận về việc bên mua trả chậm hoặc trả dần tiền mua trong một thời hạn sau khi nhận tài sản mua. Bên bán được bảo lưu quyền sở hữu đối với tài sản bán cho đến khi bên mua trả đủ tiền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Hợp đồng mua trả chậm hoặc trả dần phải được lập thành văn bản. Bên mua có quyền sử dụng tài sản mua trả chậm, trả dần và phải chịu rủi ro trong thời gian sử dụng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Quy định này mang “bóng dáng” của thuê mua tài sản theo hình thức “trả góp”. Khái niệm “thuê mua” được quy định cụ thể trong Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Cụ thể, so với quy định tại khoản 17 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014 thì khoản 22 Điều 3 Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) – Dự thảo Luật Nhà ở đã có sự sửa đổi, theo đó *thuê mua nhà ở* là việc người thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một tỷ lệ phần trăm nhất định của giá trị nhà ở thuê mua theo thỏa thuận nhưng không quá 50% giá trị nhà ở thuê mua; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà để trả hàng tháng cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định; sau khi hết hạn thuê mua nhà ở và khi đã trả hết số tiền còn lại thì người thuê mua có quyền sở hữu đối với nhà ở đó. Quy định của Dự thảo có điểm mới hơn so với quy định tại khoản 17 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014[8] về nội dung khoản tiền thanh toán tối đa trước cho bên thuê mua từ 20% lên 50% giá trị nhà ở cho thuê mua. Nội dung khái niệm này cũng quy định tương tự tại khoản 5 Điều 3 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (*sửa đổi*) – Dự thảo Luật KDBĐS như sau: *Thuê mua nhà ở, 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 *không quá 50% giá trị nhà ở, công trình xây dựng thuê mua* và được sử dụng nhà *ở*, công trình xây dựng đó; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê *để trả hàng tháng hoặc thỏa thuận giữa các bên cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định*; sau khi đã thanh toán đủ số tiền thuê mua thì bên thuê mua *có quyền* sở hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng đó.

Như vậy, theo quy định của pháp luật nhà ở hiện hành của Việt Nam thì thuê mua nhà ở được hiểu một cách khái quát là một hình thức chuyển giao [quyền sở hữu nhà ở](http://luatviet.co/s/quy%E1%BB%81n+s%E1%BB%9F+h%E1%BB%AFu+nh%C3%A0+%E1%BB%9F.html) từ bên cho thuê sang bên thuê trong một thời hạn nhất định, theo những điều kiện mà các bên thoả thuận. Thời gian thực hiện hợp đồng kéo dài ở thời điểm chuyển quyền, bên cho thuê mua được bảo lưu quyền sở hữu cho đến khi bên thuê mua trả hết tiền. Cụ thể, bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua tối đa 50% giá trị của nhà ở thuê mua, số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà để trả hàng tháng cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định; sau khi hết hạn thuê mua nhà ở và khi đã trả hết số tiền còn lại thì người thuê mua có quyền sở hữu đối với nhà ở đó. Khi hết thời hạn thuê mua nhà ở thì người mua nhà mới được tiến hành thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Đối với nhà ở xã hội thì trong suốt thời gian đó, người thuê mua nhà sẽ không có quyền chuyển nhượng nhà ở xã hội cho người khác, nếu họ không thuộc đối tượng được phép thuê mua nhà ở xã hội. Việc thuê mua nhà ở nói chung và thuê mua nhà ở xã hội nói riêng gần giống như hình thức “bán hàng trả góp” hay hình thức mua bán trả chậm, trả dần, nhưng thuê mua có những ưu điểm hơn như: sau một thời gian sử dụng ban đầu, nếu bên thuê mua nhận thấy không muốn mua thì có thể không tiếp tục mua vì trong thời gian này, bất động sản vẫn thuộc sở hữu của bên cho thuê.

**2. Những bất cập trong quy định về hợp đồng thuê mua bất động sản theo quy định của Dự thảo Luật Nhà ở, Dự thảo Luật kinh doanh bất động sản và kiến nghị hoàn thiện**

***2.1. Bất cập về nội dung của hợp đồng thuê mua và kiến nghị hoàn thiện***

Liên quan đến nội dung của hợp đồng thuê mua, khoản 1 Điều 47 Dự thảo Luật KDBĐS quy định Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải có các nội dung chính sau đây: Tên, địa chỉ của các bên; Các thông tin về bất động sản; Giá mua bán, cho thuê, cho thuê mua; Phương thức và thời hạn thanh toán; Thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo; Bảo hành; Quyền và nghĩa vụ của các bên; Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; Phạt vi phạm hợp đồng; Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý; Giải quyết tranh chấp; Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng; Nội dung của hợp đồng được hiểu là tổng hợp những điều khoản trong hợp đồng. Về hình thức, theo quy định tại khoản 3 Điều 45 Dự thảo Luật KDBĐS quy định đối với hợp đồng thuê mua bất động sản: Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận; trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên tham gia giao dịch là tổ chức, cá nhân quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 10 của Luật này thì phải công chứng hoặc chứng thực. Như vậy, theo quy định của Dự thảo Luật KDBĐS thì hợp đồng thuê mua bất động sản bắt buộc phải lập văn bản, và một số trường hợp theo luật định bắt buộc phải công chứng, chứng thực nhằm đảm bảo sự an toàn pháp lý của giao dịch. Như vậy, với quy định trên, những điều khoản được liệt kê “phải có” trong văn bản hợp đồng, nghĩa là mang tính chất bắt buộc, theo đó các điều khoản này phải được ghi rõ trong hợp đồng. Tuy nhiên, vấn đề đặt ra nếu các bên có thoả thuận tại các văn bản khác như biên bản, các cam kết riêng khác… nhưng trong hợp đồng thuê mua lại thiếu một trong những điều khoản nêu trên thì hướng xử lý sẽ như thế nào? Chẳng hạn, với điều khoản phạt vi phạm, hiện nay, Điều 418 BLDS năm 2015; Điều 300, 301 Luật Thương mại năm 2005 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017 và 2019 cũng chỉ đưa ra quy định điều kiện áp dụng phạt là phải có hành vi vi phạm hợp đồng và các bên có thoả thuận phạt trong hợp đồng. Vậy, nếu các bên không thoả thuận phạt hoặc có thoả thuận phạt nhưng không nêu rõ mức phạt trong hợp đồng thì hướng giải quyết như thế nào? Hợp đồng có thể xem như chưa giao kết? Hợp đồng có đối tượng không thực hiện được? Hợp đồng có thể bị xem là vô hiệu hay không? Tác giả cho rằng, trường hợp này không bị vô hiệu vì không thuộc trường hợp nào bị dẫn đến giao dịch vô hiệu theo Điều 117 và Điều 408[9] của BLDS năm 2015[10].

Trước đây, Pháp lệnh Hợp đồng kinh tế năm 1989 quy định: hợp đồng kinh tế bao gồm những điều khoản chủ yếu như và theo quy định tại Điều 11 của Pháp lệnh thì “hợp đồng kinh tế được coi là đã hình thành và có hiệu lực pháp lý từ thời điểm các bên đã ký vào văn bản hoặc từ khi các bên nhận được tài liệu giao dịch thể hiện sự thoả thuận về tất cả những điều khoản chủ yếu của hợp đồng, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác đối với từng loại hợp đồng kinh tế”. Như vậy, với các quy định trước đây thì một số điều khoản chính, quan trọng của hợp đồng được xác định là điều khoản chủ yếu và nếu thiếu thì xem như hợp đồng chưa được giao kết. Theo nhiều quan điểm thì những điều khoản được quy định trong Điều 50 của Dự thảo Luật KDBĐS là “điều khoản bắt buộc”[11] – nội dung chính phải có trong hợp đồng kinh doanh bất động sản nói chung, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng nói riêng. Ngày nay, tác giả cho rằng, việc áp dụng các quy định này theo hướng bắt buộc có thể dẫn đến vi phạm nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết thoả thuận trong giao kết hợp đồng (khoản 2 Điều 3 BLDS năm 2015)[12]. Hơn nữa, cũng với những nội dung nêu trên thì Điều 184 của Dự thảo Luật Nhà ở lại quy định theo hướng không bắt buộc phải có đầy đủ các nội dung; theo đó, Điều luật này quy định “Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản *bao gồm* các nội dung ….”. Theo quan điểm của một học giả thì đây “là những nội dung do các bên thoả thuận về nhà ở”và “không nên theo hướng bắt buộc phải có đầy đủ các nhóm điều khoản này trong hợp đồng mà nên quy định theo hướng gợi mở để các chủ thể có thể lựa chọn những điều khoản phù hợp ghi vào hợp đồng”[13]. Như vậy, giữa hai quy định của hai Dự thảo Luật liên quan đến nội dung của hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng về nhà ở có sự khác nhau.

*Về kinh nghiệm pháp luật nước ngoài,* theo quy định liên quan đến hợp đồng thuê mua bất động sản của pháp luật Hoa Kỳ, thì loại hợp đồng này có thể được xem là một loại hợp đồng có điều kiện (conditional sale), điều kiện do các bên thoả thuận có thể là điều kiện rõ ràng, điều kiện ngầm định hoặc ngụ ý. Ở Hoa Kỳ, hợp đồng thuê mua bất động sản được quy định theo các quy định của tiểu bang và liên bang[14]. Theo đó, hợp đồng thuê mua có hai dạng là hợp đồng thuê mua truyền thống và hợp đồng thuê mua quyền chọn được mua hoặc từ chối mua đối với nhà ở sau khi đã giao kết hợp đồng[15]. Hợp đồng thuê mua quy định những trách nhiệm mà người thuê/người mua và chủ nhà/người bán thực hiện trong suốt quá trình thuê. Hợp đồng này phải ghi rõ bất kỳ khoản phí tùy chọn nào và số tiền thanh toán hàng tháng sẽ được ghi có vào khoản thanh toán trước để mua nhà khi kết thúc hợp đồng thuê, khoản đặt cọc ban đầu và khoản tín dụng tiền thuê chỉ được trả cho người mua dưới dạng khoản thanh toán trước cho căn nhà nếu người thuê/người mua quyết định tiếp tục mua. Người thuê/người mua chịu trách nhiệm đảm bảo khoản vay bằng tài sản thế chấp cần thiết để hoàn tất việc mua nhà. Nếu người thuê/người mua không thể mua nhà do thiếu tài chính, người thuê và chủ nhà có thể đồng ý gia hạn thời gian tùy chọn, chuyển đổi hợp đồng thuê mua thành hợp đồng thuê truyền thống hoặc kết thúc hợp đồng với việc người thuê chuyển đi và chủ nhà sẽ tìm kiếm người thuê hoặc người mua khác. Đối với hợp đồng thuê quyền chọn mua, pháp luật cho phép các bên có thể thoả thuận điều khoản là điều kiện phát sinh, thay đổi hay chấm dứt hợp đồng thuê mua. Theo đó, “thuê mua là một giao dịch có điều kiện, trong đó người mua nhận được quyền sử dụng đối với bất động sản thuê mua nhưng quyền sở hữu vẫn thuộc về người bán cho đến khi người thuê mua đáp ứng việc thực hiện một điều kiện theo thoả thuận”[16]. Theo hợp đồng, quyền sở hữu không được chuyển cho người mua nếu các bên có thoả thuận về điều kiện tạm ngừng (suspensive condition) cho đến sau một khoảng thời gian nhất định hoặc cho đến khi một điều kiện cụ thể được đáp ứng. Thông thường, điều kiện này là người mua phải thanh toán đầy đủ giá mua. Chẳng hạn, các bên có thể thoả thuận hợp đồng thuê mua sẽ không có hiệu lực nếu người mua không trả đủ khoản tiền tối thiểu cho bên cho thuê mua. Nếu hợp đồng có hiệu lực, thỏa thuận mua bán có điều kiện cũng bảo vệ bên cho thuê mua nếu bên thuê mua không trả được khoản nợ đối với bất động sản thuê mua, vì quyền sở hữu chỉ được chuyển cho bên thuê mua sau khi các điều kiện đã thoả thuận trong hợp đồng đều được thực thi nên bên cho thuê mua vẫn là chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản trong suốt thời hạn của hợp đồng. Điều này cũng cho phép bên cho thuê mua được quyền thu hồi tài sản một cách hợp pháp, mà không phải dùng đến các thủ tục thực thi tốn kém đối với bên thuê mua nếu bên thuê mua không thể tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với tài sản thuê mua.

Từ những phân tích trên, tác giả đưa ra một số kiến nghị sửa đổi quy định về nội dung của hợp đồng thuê mua bất động sản, thuê mua nhà ở như sau: *Thứ nhất*, cần quy định có *sự thống nhất giữa hai đạo luật này về quy định liên quan đến* “nội dung của hợp đồng”. *Thứ hai*, không nên quy định theo hướng đây là các điều khoản bắt buộc “phải” có trong hợp đồng mà theo hướng “hợp đồng về bất động sản có thể bao gồm những nội dung sau đây…”, bởi những lý do sau: *một là,* hợp đồng là sự thoả thuận giữa các bên nên cần quy định nội dung của hợp đồng nhằm đảm bảo tôn trọng tự do thoả thuận giữa các bên, miễn các bên không vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội; *hai là* trong những điều khoản được liệt kê theo luật đã chứa đựng những quy định riêng gắn với hiệu lực của điều khoản đó, ví dụ điều khoản về đối tượng là điều khoản cơ bản của hợp đồng nên phải tuân theo các quy định riêng[17].Tuy nhiên, những điều khoản khác như giá cả thì giá thuê mua nhà ở được xác định theo giá thị trường hoặc theo quy định của Nhà nước đối với thuê mua nhà ở xã hội nên không cần quy định đây là những điều khoản bắt buộc phải có trong hợp đồng thuê mua bất động sản nói riêng và hợp đồng về kinh doanh bất động sản, hợp đồng về nhà ở nói chung. *Ba là,* trong hợp đồng thuê mua thì nghĩa vụ thanh toán đầy đủ theo từng đợt là quan trọng. Vì vậy, để đảm bảo và hạn chế những rủi ro nếu bên mua vi phạm điều khoản này thì luật nên có cơ chế cho phép các bên có thể xác lập những điều khoản là điều kiện phát sinh hay điều kiện tạm ngừng (hoặc điều kiện hoãn thực hiện hợp đồng), điều kiện huỷ bỏ trong giao dịch thuê mua bất động sản giữa các bên. Ví dụ, các bên có thể thoả thuận người mua có quyền chọn chấm dứt hợp đồng nếu không đủ khả năng tài chính để thanh toán trong quá trình thuê mua mà không phải chịu hình thức chế tài của hợp đồng; hoặc trong hợp đồng, các bên có thể thoả thuận nếu bên mua không trả đủ số tiền phải thanh toán theo đợt thì việc mua bán chấm dứt, bên bán được đòi lại tài sản và được quyền giữ lại số tiền đã trả đến thời điểm mà bên mua vi phạm. Trường hợp bên mua vi phạm hợp đồng nhưng bên mua không thực hiện nghĩa vụ bồi thường, bên bán có thể khấu trừ nghĩa vụ này vào khoản đã thanh toán của bên mua. Mặt khác, các bên có thể thoả thuận điều kiện hoãn thực hiện hợp đồng, theo đó bên bán sẽ được hoãn không giao nhà cho đến khi người mua đã được thanh toán đầy đủ tiền hoặc người mua được quyền hoãn thực hiện hợp đồng nếu bên bán vi phạm nghĩa vụ giao nhà đúng chất lượng. Ngoài ra, các bên có thể thỏa thuận về điều khoản bảo lưu quyền sở hữu cụ thể trong văn bản hợp đồng. Việc bảo lưu quyền sở hữu bao gồm việc người bán tiếp tục bảo lưu quyền sở hữu đối với tài sản mua bán cho đến khi người mua thanh toán đầy đủ.

***2.2. Bất cập về nguyên tắc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội trong Dự thảo Luật Nhà ở và kiến nghị hoàn thiện***

               Về nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội (sửa đổi, bổ sung Điều 62 Luật Nhà ở năm 2014), Điều 85 Dự thảo Luật Nhà ở quy định một số nguyên tắc như: Bên thuê, thuê mua nhà ở xã hội chỉ được sử dụng nhà ở phục vụ vào mục đích ở cho bản thân và các thành viên trong gia đình trong thời gian thuê, thuê mua; nếu bên thuê, thuê mua không còn nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở thì chấm dứt hợp đồng và phải trả lại nhà ở này. Bên mua, bên thuê mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm thanh toán hết tiền thuê mua, tiền mua nhà ở; trường hợp trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua, bên thuê mua đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội đó hoặc bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội nếu đơn vị này không mua với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán. Việc xác định và nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế. Bên mua, bên thuê mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu sau thời hạn 05 năm, kể từ khi đã thanh toán hết tiền mua, tiền thuê mua nhà ở và đã được cấp Giấy chứng nhận; bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật thuế. Chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê được bán nhà ở này sau 10 năm theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu nhưng chủ đầu tư dự án đó phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ và các khoản thuế khác theo quy định của pháp luật về thuế.

               Điều luật quy định theo hướng đây là những nguyên tắc mà các chủ thể trong hợp đồng thuê mua, đặc biệt là bên thuê mua nhà ở phải tuân thủ. Tuy nhiên, với các quy định trong Điều luật này, nhà làm luật lại bỏ ngỏ hướng xử lý nếu chủ thể thuê mua nhà ở xã hội vi phạm những nguyên tắc trong việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội nêu trên thì hậu quả sẽ như thế nào? Ví dụ: nếu trong thời gian thuê mua, bên thuê mua muốn bán nhà ở xã hội nhưng không bán lại cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội hay cùng chủ thể được phép thuê mua nhà ở xã hội, mà bán lại cho chủ thể khác thì hướng xử lý đối với vi phạm này sẽ như thế nào?

Tác giả cho rằng, việc giữ lại quy định liên quan đến *nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê* nhà ở xã hội là phù hợp vì nhà ở xã hội là loại hình nhà ở đặc biệt hơn so với các loại nhà ở thông thường được dành riêng cho những đối tượng được ưu đãi theo chính sách, pháp luật của Nhà nước với mục đích mua nhà để có nơi ở, không phải những mục đích khác, nên việc tiếp tục quy định nguyên tắc ràng buộc đối với chủ thể mua loại nhà ở này là phù hợp. Mặt khác, trong Dự thảo Luật Nhà ở đã có những sửa đổi mới so với khoản 6 Điều 62 Luật Nhà ở năm 2014[18]. Theo đó, Điều 85 Dự thảo Luật Nhà ở đã lọc bỏ những nội dung mang tính cưỡng chế hành chính là phù hợp hơn so với quy định trước đây của Luật Nhà ở. Tuy nhiên, nhằm đảm bảo cho nguyên tắc này được các chủ thể trong giao dịch thuê mua nhà ở xã hội thực hiện đúng quy định thì cần bổ sung thêm hướng xử lý đối với các bên trong giao dịch vi phạm nguyên tắc này, nhằm giúp các chủ thể khi tham gia giao dịch xác định được nhưng nội dung cần phải tuân thủ và hậu quả xảy ra đối với giao dịch nếu vi phạm nguyên tắc. Qua đó, tác giả kiến nghị nên bổ sung thêm khoản 8 tại Điều 85 Dự thảo Luật Nhà ở với nội dung là: trường hợp các bên tham gia giao dịch vi phạm khoản 4, 5, 6, 7 Điều luật này thì giao dịch về nhà ở bị vô hiệu và xử lý theo quy định của BLDS, trừ trường hợp Luật này có quy định khác. Tác giả cho rằng, việc bổ sung thêm quy định này sẽ góp phần đảm bảo hành lang pháp lý an toàn hơn cho các chủ thể khi tham gia giao dịch về nhà ở.

***2.3. Bất cập trong quy định về hướng xử lý khi bên thuê mua nhà ở xã hội vi phạm điều kiện thuê mua và kiến nghị hoàn thiện***

Theo Điều 5 Dự thảo Luật Nhà ở, việc thực hiện các giao dịch mua bán nhà ở không đúng quy định là hành vi bị cấm.

Tuy nhiên, liên quan đến chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội, khoản 1 Điều 174 Dự thảo Luật Nhà ở quy định: “Trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở mà bên thuê mua đã nhận bàn giao nhà ở thì bên thuê mua phải trả lại nhà ở này cho bên cho thuê mua; bên thuê mua được hoàn lại số tiền đã nộp lần đầu[19]*.* Tuy nhiên, Điều luật không xác định rõ việc chỉ hoàn trả khoản tiền đã nộp lần đầu mà không hoàn trả toàn bộ khoản tiền đã nộp, việc hoàn trả này là do vi phạm hợp đồng thuê mua hay chỉ trong trường hợp các bên thoả thuận chấm dứt hợp đồng? Măt khác, khoản 1, 2 Điều 175 Dự thảo Luật Nhà ở quy định: “Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở được thực hiện khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, e, g và h khoản 1 Điều 125 của Luật này”, “Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước thì bên cho thuê mua được chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở, được thu hồi nhà ở đang cho thuê mua khi thuộc một trong các trường hợp theo luật định”. Trường hợp bên thuê mua, bán nhà ở xã hội vi phạm nguyên tắc chung đã bị xử lý hành chính theo quy định của pháp luật hành chính. Tuy nhiên, giao dịch liên quan đến thuê mua, bán nhà ở xã hội mặc dù có đối tượng nhà ở đặc biệt nhưng về bản chất vẫn là một loại giao dịch dân sự, và theo tinh thần của Điều 3 BLDS năm 2015 các chủ thể xác lập giao dịch đều bình đẳng, không phân biệt đối xử. Mặt khác, hợp đồng thuê mua, bán nhà ở xã hội cũng xuất phát từ tinh thần tự do, tự nguyện cam kết thoả thuận giữa chủ đầu tư và bên thuê mua, bán, cho nên thiết nghĩ trong trường hợp bên thuê mua, bán nhà ở xã hội hay các bên vi phạm thì cũng sẽ giải quyết hậu quả theo tinh thần của pháp luật dân sự. Vì vậy, tác giả kiến nghị hướng xử lý đối với trường hợp bên thuê mua nhà ở xã hội vi phạm nguyên tắc chung thì giải quyết hậu quả theo hướng tuyên bố hợp đồng vô hiệu như Điều 131 BLDS năm 2015.

***2.4. Bất cập trong quy định về quyền, nghĩa vụ giữa bên cho thuê mua và bên thuê mua khi chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội và kiến nghị hoàn thiện***

Khoản 2 Điều 174 của Dự thảo Luật Nhà ở (giữ nguyên Điều 135 Luật Nhà ở năm 2014) quy định trường hợp bên thuê mua nhà ở chết thì giải quyết như sau: nếu có người thừa kế hợp pháp đang cùng sinh sống tại nhà ở đó thì người thừa kế hợp pháp đó được tiếp tục thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người thừa kế hợp pháp tự nguyện trả lại nhà ở thuê mua; nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không cùng sinh sống tại nhà ở đó mà bên thuê mua nhà ở đã thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê mua thì người thừa kế hợp pháp được thanh toán hết số tiền tương ứng với một phần ba thời hạn thuê mua còn lại và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó; nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì bên cho thuê mua được quyền thu hồi nhà ở và người thừa kế hợp pháp được hoàn trả số tiền mà bên thuê mua nhà ở đã nộp lần đầu có tính lãi suất theo quy định về lãi suất không kỳ hạn liên ngân hàng tại thời điểm hoàn trả; nếu không có người thừa kế hợp pháp thì số tiền thuê mua đã nộp lần đầu thuộc sở hữu của Nhà nước và bên cho thuê mua được thu hồi nhà ở thuê mua để ký hợp đồng thuê, thuê mua với đối tượng thuộc diện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật này”.

Tác giả cho rằng, trường hợp bên thuê mua, mua nhà ở xã hội chết mà có người thừa kế hợp pháp thì sẽ giải quyết theo quy định của pháp luật về thừa kế. Bởi lẽ, *thứ nhất*, như quy định nêu trên thì việc xác định người thừa kế hợp pháp đang cùng sinh sống hay không cùng sinh sống trên thực tế là không đơn giản. Nếu người thừa kế đang sống chung nhưng phải công tác ở xa một thời gian dài thì sẽ giải quyết như thế nào? Việc xác định căn cứ “người sinh sống cùng” dựa trên những tiêu chí nhất định nào, điều luật không nêu rõ? *Thứ hai*, tại sao pháp luật lại có sự phân biệt giữa người thừa kế đang cùng sinh sống và người thừa kế không cùng sinh sống tại nhà ở, việc phân biệt này dựa trên cơ sở nào, pháp luật không quy định cụ thể. *Thứ ba*, “nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không thuộc diện nêu trên thì bên cho thuê mua được quyền thu hồi nhà ở và người thừa kế hợp pháp chỉ được hoàn trả số tiền đã nộp lần đầu có tính đến lãi suất”, tác giả cho rằng, quy định này là không phù hợp và theo hướng có lợi cho bên cho thuê mua nhà ở xã hội. Trường hợp nếu người thừa kế hợp pháp cũng thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở xã hội thì có thể được tiếp tục thừa kế quyền mua nhà ở xã hội của bên thuê mua trước (người để lại thừa kế) hay không?. Quy định như hiện nay dẫn đến sự bất cập giữa quy định của pháp luật nhà ở, BLDS năm 2015 nói chung và các quy định về hợp đồng, thừa kế nói riêng.

Thực tiễn, liên quan đến thừa kế nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, theo Án lệ số 31/2020/AL về xác định quyền thuê nhà, mua nhà thuộc sở hữu của Nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ là quyền tài sản, Tòa án cũng có hướng giải quyết tương tự quan điểm nêu trên của tác giả. Theo Hội đồng Thẩm phán: cụ T là người có công với cách mạng, nên được Quân khu 7 xét cấp nhà số 63 đường B theo tiêu chuẩn của sĩ quan quân đội. Đến thời điểm cụ T chết năm 1995, cụ chưa làm thủ tục mua hóa giá nhà đối với nhà số 63 nêu trên. Theo quy định tại Điều 188 và Điều 634 BLDS năm 1995, quyền thuê, mua hóa giá nhà của cụ T là quyền tài sản (trị giá được bằng tiền) và được chuyển giao cho các thừa kế của cụ T. Do đó, bà H và ông T1 được hưởng thừa kế quyền thuê, mua hóa giá nhà của cụ T”. Như vậy, Tòa án đã theo hướng mặc dù ở thời điểm chết cụ T chưa có quyền sở hữu đối với căn nhà hóa giá nhưng quyền mua, hóa giá nhà của cụ T là quyền tài sản (trị giá được bằng tiền) vẫn có thể được chuyển giao cho những người thừa kế. Tác giả cho rằng, quy định tại Điều 199 của Dự thảo Luật Nhà ở liên quan đến thừa kế cũng nên theo hướng tương tự đối với trường hợp bên thuê mua, mua nhà ở xã hội chết nhưng chưa hoàn tất thủ tục thuê mua, mua nhà ở xã hội.

***2.5. Bất cập do thiếu quy định về việc bên cho thuê mua bất động sản (chủ đầu tư dự án) phải có nghĩa vụ cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực liên quan đến dự án đầu tư và kiến nghị hoàn thiện***

Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 41 Dự thảo Luật KDBĐS: *“Trường hợp dự án đang thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật thì phải thực hiện giải chấp; trừ trường hợp bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và bên nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản”.*

 Ngoài ra, Điều 40, 41 Dự thảo Luật KDBĐS quy định những nguyên tắc liên quan đến chuyển nhượng dự án bất động sản, điều kiện khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản mà chủ đầu tư dự án phải đảm bảo thực hiện trước khi thực hiện chuyển nhượng. Bên cạnh đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 182 Dự thảo Luật Nhà ở thì “Trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp dự án hoặc nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn góp để phân chia nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp phần dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng. Việc xác định nhà ở đã được giải chấp trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản này được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở”. Về nguyên tắc, chủ đầu tư nhà ở muốn bán nhà ở thì phải giải chấp nhà ở này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp được khách hàng và bên nhận thế chấp đồng ý. Mặt khác, tại quy định hướng dẫn về vấn đề này cũng quy định “nhà ở đã được giải chấp trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản này được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở”[20]. Như vậy, cả hai Dự thảo Luật đều quy định các điều kiện để dự án bất động sản được chuyển nhượng nhưng không có quy định nào liên quan đến nghĩa vụ cung cấp thông tin, minh bạch thông tin về dự án của chủ đầu tư đối với người thuê mua, người mua nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

Về vấn đề này, Tác giả kiến nghị cần bổ sung quy định cụ thể về việc chủ đầu tư phải có nghĩa vụ cung cấp thông tin về dự án đầu tư xây dựng nhà ở, chẳng hạn dự án đã được thế chấp nhưng chưa giải chấp hay chưa được xoá đăng ký thế chấp đến bên mua, bên cho thuê mua nhà ở. Luật cần quy định chủ đầu tư phải cung cấp đầy đủ, trung thực các thông tin có liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi giao kết hợp đồng mua, thuê mua. Nếu chủ đầu tư không cung cấp thông tin và không có thoả thuận cụ thể đối với bên mua, bên cho thuê mua nhà ở về những thông tin có thể ảnh hưởng đến việc chấp nhận giao kết hợp đồng thì cần có biện pháp xử lý thế nào đối với những vi phạm nghĩa vụ nêu trên. Chẳng hạn, nếu chủ đầu tư không cung cấp hồ sơ giải chấp hoặc giấy xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc dự án đủ điều kiện bán nhà ở, cho thuê mua nhà ở thì có biện pháp xử lý hay không? Nhiều trường hợp xảy ra hậu quả khách hàng mua nhà trong dự án nhưng không được bàn giao, hoặc đã được bàn giao nhưng chưa được cấp chủ quyền do vướng mắc thủ tục liên quan đến việc chưa thực hiện những nghĩa vụ cam kết giữa chủ đầu tư với Nhà nước, với bên nhận thế chấp, với các cá nhân, tổ chức có liên quan khác thì quyền lợi của bên mua, bên cho thuê mua trong trường hợp này sẽ được giải quyết như thế nào? Pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản chưa quy định cụ thể đối với trường hợp này.

 BLDS năm 2015 cũng có quy định về nghĩa vụ cung cấp thông tin trong giao kết hợp đồng[21]. Theo đó, trường hợp một bên có thông tin ảnh hưởng đến việc chấp nhận giao kết hợp đồng của bên kia thì phải thông báo cho bên kia biết. Bên vi phạm nghĩa vụ này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường. Như vậy, nếu áp dụng theo quy định của BLDS thì bên mua, bên thuê mua có thể yêu cầu phía chủ đầu tư bồi thường nếu không thực hiện nghĩa vụ cung cấp thông tin, nhưng việc chứng minh thiệt hại thực tế từ phía bên mua, bên thuê mua nhà không phải là vấn đề đơn giản. Trường hợp, nếu khách hàng chứng minh bên phía chủ đầu tư không trung thực trong việc cung cấp thông tin để xác định hành vi lừa dối, thì luật cũng cần cơ chế bảo vệ quyền lợi của bên mua, bên cho thuê mua nếu giao dịch bị vô hiệu, vì khi giao dịch vô hiệu bên yếu thế là bên thuê mua phải hoàn lại bất động sản cho bên cho thuê mua, giải pháp này không bảo vệ được quyền lợi của bên thuê mua nếu trên thực tế đây là căn hộ mà người mua vẫn muốn lựa chọn để sở hữu. Vì vậy, thiết nghĩ hai Dự thảo Luật cũng cần bổ sung thêm quy định về nghĩa vụ cung cấp thông tin trung thực, minh bạch về Dự án đầu tư bất động sản của Chủ đầu tư dự án và đồng thời quy định hướng xử lý đối với trường hợp chủ đầu tư dự án vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ này. Theo đó, hợp đồng thuê mua bị vi phạm và bên thuê mua bất động sản có thể yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng, đòi phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại nếu chứng minh bên cho thuê mua đã có hành vi vi phạm nghĩa vụ cung cấp thông tin sai sự thật, gây thiệt hại nghiêm trọng đối với bên cho thuê mua.

Mặt khác, hai Dự thảo Luật cần quy định thống nhất nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc cung cấp những thông tin như văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được đăng ký biến động vào giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, giấy phép xây dựng dự án của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp Dự án đang thế chấp thì cần có văn bản đã giải chấp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp nếu chủ đầu tư chưa giải chấp thì phải có ý kiến của ngân hàng bằng văn bản đồng ý cho chủ đầu tư huy động vốn. Mặt khác, để đảm bảo an toàn cho tài sản của mình, trước khi quyết định mua, thuê mua nhà ở trong các dự án bất động sản, bên mua, bên thuê mua cần phải chủ động tìm hiểu đầy đủ thông tin pháp lý của dự án. Đó là cách hữu hiệu nhất để giảm thiểu rủi ro trong quá trình đầu tư bằng hình thức mua, thuê mua tại các dự án bất động sản hiện nay. Tuy nhiên, không phải bên mua, bên thuê mua nào cũng hiểu và dự liệu những rủi ro có thể xảy ra để có những bước tìm hiểu cụ thể. Nên, cần thiết phải có các quy định chặt chẽ hơn trong luật đối với những vấn đề đã được phân tích cụ thể trên./.

[1] Nehf, James P. (1991), “*Quy định hiệu quả về hợp đồng thuê để sở hữu*”, Tạp chí Luật Bang Ohio, 52: 751.

[2] Phần 1, Chương 53 Đạo Luật thuê mua Anh năm 1964, <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1964/53/enacted?view=plain>, truy cập ngày 8/4/2023.

[3] <https://www.immopret.fr/blog/location-vente-comment-ca-marche/>, truy cập ngày 8/4/2023.

[4] Điều 29, Chương 53 phần 3 Đạo Luật thuê mua Vương quốc Anh năm 1964, <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1964/53/section/29>, truy cập ngày 10/4/2023.

[5] CA Civ Code § 1812.622 (2022) [6] [OH Rev Code § 1351.01 (2022)](https://law.justia.com/citations.html), <https://law.justia.com/codes/ohio/2022/title-13/chapter-1351/section-1351-01/>, truy cập ngày 26 tháng 5 năm 2023.

[7] F. Hodge O'Neal, *“Mua bán có điều kiện ở bang Lousiana”,* vol.2 La. L. Rev. (1940), pp. 338, 339, <https://digitalcommons.law.lsu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1143&context=lalrev>, truy cập ngày 26 tháng 5 năm 2023.

[8]  Theo quy định tại khoản 17 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014: “Thuê mua nhà ở là việc người thuê mua thanh toán trước cho bên thuê mua 20% giá trị của nhà ở thuê mua, trừ trường hợp người thuê mua có điều kiện thanh toán trước thì được thanh toán không quá 50% giá trị nhà ở thuê mua; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà để trả hàng tháng cho bên thuê mua trong một thời hạn nhất định; sau khi hết hạn thuê mua nhà ở và khi đã trả hết số tiền còn lại thì người thuê mua có quyền sở hữu đối với nhà ở đó”.

[9] Hợp đồng vô hiệu do ngay từ khi giao kết hợp đồng có đối tượng không thực hiện được.

[10] Điều 122 BLDS năm 2015 quy định: 1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. 2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.

[11] Nguyễn Quang Tuyến, *Bình luận khoa học Luật Kinh doanh bất động sản(hiện hành),* Nxb. Chính trị quốc gia Sự thật, năm 2020, tr.65.

[12] Sửa đổi, bổ sung Điều 121 Luật Nhà ở năm 2014.

[13] Nguyễn Minh Oanh, *Bình luận Luật Nhà ở năm 2014,* Nxb. Lao Động, năm 2018, tr. 420.

[14] Ở Hoa Kỳ, các tiểu bang có thể có các quy định riêng về hợp đồng thuê mua bất động sản, nhưng cũng có các quy định của liên bang được áp dụng trên toàn quốc. Một số quy định liên bang về hợp đồng thuê mua bất động sản tại Hoa Kỳ: Đạo luật Trung gian Bất động sản (Real Estate Settlement Procedures Act - RESPA): Đạo luật này yêu cầu các bên liên quan đến hợp đồng thuê mua bất động sản phải cung cấp thông tin rõ ràng và chính xác về các khoản phí, chi phí và điều kiện của hợp đồng. Đạo luật đảm bảo tín dụng bất động sản (Truth in Lending Act - TILA): Đạo luật này yêu cầu các bên cung cấp thông tin chi tiết về các khoản vay và chi phí liên quan đến hợp đồng thuê mua bất động sản. Đạo luật bảo vệ người tiêu dùng liên bang (Consumer Protection Act - CPA): Đạo luật này bảo vệ quyền lợi của người tiêu dùng khi ký kết hợp đồng thuê mua bất động sản và yêu cầu các bên phải cung cấp thông tin chính xác và đầy đủ cho người tiêu dùng. Đạo luật điều chỉnh tín dụng công bằng (Fair Credit Reporting Act - FCRA): Đạo luật này yêu cầu các bên cung cấp thông tin liên quan đến hợp đồng thuê mua bất động sản phải đảm bảo tính chính xác của thông tin. Ngoài ra, mỗi tiểu bang có thể có những quy định riêng về hợp đồng thuê mua bất động sản. Vì vậy, khi ký kết hợp đồng thuê mua bất động sản, các bên phải tìm hiểu kỹ các quy định của pháp luật tiểu bang.

[15] Park, Min (June 2021), “Alternatives to Traditional Mortgage Financing in Residential Real Estate: Rent to Own and Contract for Deed Sales”, The Quarterly Journal of Finance, 11 (02).

[16] Huey L. Golden, *The Conditional Sale in Louisiana Jurisprudence: Anatomy of a Synecdoche*, 54 La. L. Rev. (1993) , pp.362.

[17] Điều 181 Dự thảo Luật Nhà ở quy định điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch (giữ nguyên Điều 118 Luật hiện hành): 1. Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này; b) Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn; c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; d) Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.

[18] Mọi trường hợp cho thuê, thuê mua, bán nhà ở xã hội không đúng quy định của Luật này thì hợp đồng cho thuê, thuê mua, bán nhà ở không có giá trị pháp lý và bên thuê, thuê mua, mua phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở đó.

[19] Giữ nguyên khoản 1, khoản 2 Điều 136 Luật Nhà ở năm 2014.

[20] Khoản 1 Điều 209 Dự thảo Luật Nhà ở.

[21] Điều 387 BLDS năm 2015.

**(Nguồn tin: Bài viết được đăng tải trên Ấn phẩm Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp số 13 (484), tháng 07/2023.)**