

MUA BÁN NHÀ Ở CÓ THỜI HẠN - MÔ HÌNH THỤY SĨ VÀ NHỮNG GỢI MỞ CẦN DỰ LIỆU THEO QUY ĐỊNH CỦA LUẬT NHÀ Ở NĂM 2023

DƯƠNG KIM THẾ NGUYỄN

Khoa Luật, Trường Kinh tế, Luật và Quản lý Nhà nước, Đại học Kinh tế TP. Hồ Chí Minh
School of Law, College of Economics, Law, and Government, University of Economics Ho Chi Minh City

Email: dktnguyen@gmail.com

ĐOÀN THỊ PHƯƠNG DIỆP

Khoa Luật, Trường Đại học Kinh tế-Luật, Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh
Faculty of Law, University of Economics and Law, Vietnam National University, Ho Chi Minh City

Email: diepdp@uel.edu.vn

Tóm tắt

Mua bán nhà ở có thời hạn là chế định khá mới của Luật Nhà ở năm 2023, trên cơ sở phát triển quy định về quyền thỏa thuận sở hữu nhà ở có thời hạn đã từng được quy định tại Luật Nhà ở năm 2014. Bài viết phân tích các quy định mới này trên cơ sở kinh nghiệm áp dụng pháp luật của Thụy Sĩ, từ đó đưa ra lý giải và kiến nghị phù hợp với bối cảnh kinh tế-xã hội hiện nay ở Việt Nam.

Từ khóa: mua bán nhà ở có thời hạn, nhà ở, Luật Nhà ở, pháp luật Thụy Sĩ

Abstract

The sale of residential housing with a fixed term is a relatively new legal framework introduced in the 2023 Housing Law, building upon the provisions on the right to agree on time-limited home ownership previously stipulated in the 2014 Housing Law. This article analyzes these new regulations based on Switzerland's legal experience, providing explanations and recommendations tailored to Vietnam's current socio-economic context.

Keywords: sale of residential housing with a fixed term, housing, Housing Law, Swiss law

DOI: <https://doi.org/10.70236/tckhplvn.240>

Ngày nhận bài: 02/06/2024

Ngày duyệt đăng: 06/01/2025

1. Mua bán nhà ở có thời hạn tại Thụy Sĩ

1.1. Tổng quan về mua bán nhà ở có thời hạn tại Thụy Sĩ

Tại Thụy Sĩ, chính phủ bắt đầu thử nghiệm mô hình về việc mua bán nhà ở có thời hạn (*Propriété du logement à durée limitée*, PDL) bằng việc thực hiện các nghiên cứu khảo sát. Từ kết quả nghiên cứu năm 2016 của Trường Đại học Khoa học ứng dụng và nghệ thuật Lucerne (*Lucerne University of Applied Sciences and Arts*) khi thực hiện khảo sát trực tuyến với 996 người chủ sở hữu nhà và người thuê nhà, kết quả cho thấy có 72% người được khảo sát chấp nhận mua nhà trong một khoảng thời gian giới hạn¹ vì họ được hưởng lợi do giá mua thấp hơn, ít phải chi phí hơn, không nặng gánh

¹ Seiler Zimmermann und Wanzenried, *Marktakzeptanz von Wohneigentum auf Zeit* (Sự chấp nhận của thị trường quyền sở hữu nhà có thời hạn), Hochschule Luzern (Đại học Khoa học và nghệ thuật ứng dụng Lucerne), 2017, tr. 6.

vay thế chấp để mua nhà ở mà vẫn có quyền sở hữu nhà.² Mô hình này vận hành với sự hỗ trợ của hệ thống đăng ký tài sản, hệ thống tín dụng liên kết đã càng đảm bảo hơn sự vận hành suôn sẻ và bảo vệ cần thiết đối với các chủ thể có liên quan, đặc biệt là người mua.

Cần lưu ý là luật pháp Thụy Sĩ không có các quy định trực tiếp về mua bán nhà ở có thời hạn. Hiện tại việc mua bán nhà ở có thời hạn tại Thụy Sĩ đang áp dụng các quy định của luật chung, gồm Bộ luật dân sự Thụy Sĩ 1907 (sửa đổi 2016) và các quy định khác của pháp luật xây dựng. Đây là một mô hình có tính chất kết hợp giữa các quy định về chung cư trong luật xây dựng và các quy định về mua bán tài sản trong Bộ luật Dân sự.³ Chúng tôi gọi đó là một mô hình pháp lý được tạo ra từ các luật hiện có của Thụy Sĩ và mô hình này là sự kết hợp của các quan hệ hợp đồng hợp tác, quan hệ hợp đồng mua bán cùng với các quy định về chung cư.

Trong mô hình pháp lý tạo ra từ luật Thụy Sĩ, thời hạn sử dụng (tuổi thọ) của nhà ở/bất động sản là 100 năm và PDL được chuyển giao với giới hạn trong 30 năm, thì người mua chỉ phải trả 30% tổng giá trị căn nhà của mình.⁴ Mỗi một điểm phần trăm của tài sản được trả lại mỗi năm cho nhà đầu tư, do đó, nhà đầu tư sẽ sở hữu lại 100% sau khi hết thời hạn sở hữu 30 năm của người mua nhà. Điều quan trọng trong mô hình này là người mua có các quyền và nghĩa vụ giống như chủ sở hữu nhà truyền thống trong suốt thời hạn PDL của họ. Về mặt pháp lý, cả hai bên nhà đầu tư và người mua nhà ở có thời hạn đều tham gia vào “quyền sở hữu chung”, tức là họ đều là chủ sở hữu của tài sản. Do đó, cả hai đều được đăng ký vào sổ đăng ký bất động sản.⁵ Việc thay đổi quyền sở hữu chung theo thời gian không dẫn đến việc sửa đổi sổ đăng ký đất đai, do đó việc đăng ký chỉ diễn ra một lần sau khi hoàn tất giao dịch mua.⁶ Nói cách khác, việc cùng ghi tên của

2 Philippe Thalmann, Henner Kleinewefers và Rudolf Strahm, “Housing Policy towards Ownership in Switzerland”, trích từ sách Philippe Bacchetta, Walter Wasserfallen (eds), *Economic Policy in Switzerland*, Palgrave Macmillan, London, 1997, https://doi.org/10.1007/978-1-349-25875-8_9. Theo thông tin từ tài liệu này, việc có thể sở hữu nhà ở là khá khó khăn cho người dân ở Thụy Sĩ do các vấn đề về giá cả và thuế. Vì vậy, tỷ lệ sở hữu nhà ở tại Thụy Sĩ được coi là thấp nhất trong các quốc gia thuộc khối OECD. Chỉ có một tỷ lệ 31,3% dân số là sở hữu nhà ở. Đa số người dân sử dụng nhà thuê.

3 Yvonne Seiler Zimmermann, Gabrielle Wanzenried và Mischa Folger, *Handbuch Wohneigentum auf Zeit (WAZ)*, Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern, 2021, tr. 13.

4 Khoản 1 Điều 779l BLDS Thụy Sĩ năm 1907 (điều này được bổ sung theo Đạo luật Liên Bang AS 1965 445 ngày 19/03/1965) thì “quyền xây dựng có thể xác lập như một quyền độc lập trong thời hạn tối đa 100 năm”.

5 Theo khoản 3 Điều 779 BLDS Thụy Sĩ 1907 thì “nếu quyền xây dựng là độc lập và lâu dài thì có thể ghi vào sổ đăng ký đất đai là một loại tài sản”. Điều 943 Bộ Luật này cũng ghi nhận các tài sản được ghi vào sổ đăng ký đất đai bao gồm quyền độc lập và lâu dài. Quyền sở hữu nhà ở có thời hạn là một loại quyền xây dựng độc lập và lâu dài.

6 Yvonne Seiler Zimmermann, Gabrielle Wanzenried, “La propriété du logement à durée limitée, une situation gagnant-gagnant”, *La Vie économique*, 24 juin 2019, <https://dievolkswirtschaft.ch/fr/2019/06/seiler-wanzenried-07-2019fr/>, truy cập ngày 29/4/2024.

các đồng sở hữu chủ (theo thời gian) giúp cho việc đăng ký không bị biến động. Đây là cách mà nhà làm luật tin rằng có thể giúp bảo vệ chủ sở hữu trong trường hợp hết hạn sở hữu đối với chủ sở hữu tạm thời mà người này không tự nguyện trả lại tài sản.

1.2. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu tạm thời trong mua bán nhà ở có thời hạn tại Thụy Sĩ

Về nghĩa vụ của chủ sở hữu tạm thời trong mua bán nhà ở có thời hạn tại Thụy Sĩ, trong thời hạn của PDL, chủ sở hữu tạm thời phải trả phí hàng năm cho nhà đầu tư (chủ sở hữu dài hạn) về vốn, tùy thuộc vào loại thỏa thuận mà có thể chọn trả tiền một lần trọn gói cho thời hạn mua. Tuy nhiên, thông thường ở Thụy Sĩ việc mua bán này xảy ra đối với các chủ thể không có khả năng mua bán trọn gói một lần theo hình thức mua bán truyền thống, do vậy phổ biến sẽ là thanh toán định kỳ. Chủ sở hữu tạm thời có nghĩa vụ duy trì chất lượng của nhà ở và chịu rủi ro về khả năng thanh toán. Điều này có nghĩa là chủ sở hữu tạm thời phải chịu trách nhiệm tự sửa chữa đối với các hư hỏng nhỏ. Đối các sửa chữa lớn (thường là định kỳ 20 hoặc 30 năm theo quy định của luật xây dựng Thụy Sĩ) thì sẽ do nhà đầu tư chịu trách nhiệm sửa chữa. Chi phí sửa chữa lớn này lại được lấy từ khoản phí có tên là “phí bảo trì tài sản” đóng góp mà chủ sở hữu tạm thời phải đóng hàng tháng.⁷

Về quyền của chủ sở hữu tạm thời, giống như mua bán tài sản nhà ở truyền thống, chủ sở hữu tạm thời có quyền sở hữu căn nhà trong thời hạn, họ có thể nhượng bán căn nhà cho người khác trong thời hạn sở hữu theo hợp đồng.⁸ Người mua và người bán được tự do thỏa thuận về giá cả. Chủ đầu tư không được từ chối việc nhượng bán này nếu không có lý do chính đáng. Sau khi hoàn tất việc mua bán, chủ đầu tư là người hỗ trợ việc đăng ký nhà cho người mua thứ cấp và người mua thứ cấp trở thành người chủ sở hữu tạm thời thay thế trong quan hệ với nhà đầu tư.

Chủ sở hữu tạm thời cũng có quyền thế chấp nhà thuộc sở hữu tạm thời.⁹ Giá trị thế chấp có thể lên tới 80% giá trị của căn nhà (thực tế, điều này tùy thuộc theo cách vận hành bình thường của các ngân hàng). Trong trường hợp này, chủ sở hữu tạm thời phải giảm tỷ lệ thế chấp của mình xuống 0 một cách tuyến tính trong vòng 30 năm. Vì vậy, mức tiền vay có thể chấp bằng tài sản phải được xác định tương ứng với thời hạn sở hữu theo thỏa thuận. Điều này có nghĩa là nếu khoản thế chấp được ký kết lên tới 30.000 franc và thời hạn sở hữu là 30 năm thì bên mua ngắn hạn phải trả 1.000 franc mỗi năm cho

7 Đây là cách thức thỏa thuận trong hợp đồng mua nhà ở có thời hạn đầu tiên ở Thụy Sĩ được triển khai tại dự án “Pagameno” ở Bern vào năm 2014. Thông tin về dự án có thể tìm thấy tại website <https://www.pagameno.ch/>.

8 Theo Khoản 2 Điều 779 BLDS Thụy Sĩ năm 1907 thì vì người mua nhà ở có thời hạn có quyền độc lập và lâu dài, do vậy “quyền này có thể chuyển nhượng và thừa kế, trừ khi có thỏa thuận khác”.

9 Điều 779i và 779k BLDS Thụy Sĩ năm 1907 (sửa đổi năm 1965).

ngân hàng, thời hạn thanh toán ngắn, đây là điều mà các ngân hàng cung cấp khoản tín dụng cần biết và dự liệu để tránh rủi ro.

Việc thế chấp này cũng “hấp dẫn” đối với các ngân hàng do rủi ro của ngân hàng giảm đáng kể khi bên cạnh bên vay (bên mua ngắn hạn) còn có nhà đầu tư (bên sở hữu dài hạn) có khả năng mua lại tài sản trong trường hợp bên mua ngắn hạn mất khả năng thanh toán.¹⁰ Nhìn chung, ngân hàng có hai “con nọ” để có thể cân nhắc, rủi ro thu hồi vốn giảm xuống nếu kiểm soát tốt tình huống. Trên thực tế, nhà đầu tư được khuyến khích mua lại tài sản nếu chủ sở hữu tạm thời mất khả năng thanh toán.

Khi PDL hết hạn, chủ sở hữu tạm thời lại được tự do và có thể tiếp tục các phương án kinh doanh đã dự kiến như ban đầu và hoàn toàn không cần phải lo lắng về việc bán lại căn nhà mà mình đã mua. Trong khi đó, chủ sở hữu chính thức (sở hữu dài hạn) lại trở thành chủ sở hữu duy nhất một lần nữa, nhà đầu tư có thể độc lập quyết định những cải tạo cần thiết và quản lý tài sản của mình một cách tối ưu cho những kế hoạch kinh doanh mới. Điều này cho phép chủ đầu tư có thể thích ứng tốt với nhu cầu thị trường mới. Do đó, giá trị thị trường của tài sản có thể được bảo toàn hoặc thậm chí được cải thiện. Lợi ích của PDL đối với cả hai bên là rất rõ ràng: chủ sở hữu tạm thời tiết kiệm chi phí nhà ở so với việc đi thuê và yêu cầu ít vốn sở hữu hơn so với mua bất động sản truyền thống; về phần mình, nhà đầu tư tìm thấy cơ hội đầu tư hấp dẫn về mặt lợi nhuận và rủi ro.

1.3. Một số phân tích về lợi ích từ mô hình mua bán nhà ở có thời hạn dưới góc nhìn của luật Thụy Sĩ

Tại Thụy Sĩ, mô hình mua bán nhà ở có thời hạn được triển khai khá sớm so với các nước châu Âu. Ngoài những lợi ích cho chủ sở hữu ngắn hạn, sở hữu nhà ở có thời hạn cũng mang lại lợi ích cho nền kinh tế quốc gia.

Thứ nhất, một mặt, vì PDL hấp dẫn hơn về mặt tài chính so với bất động sản cho thuê đối với cả nhà đầu tư và người thuê, có thể kỳ vọng về lâu dài nhu cầu về nhà cho thuê sẽ giảm theo hướng có lợi cho PDL. Mặt khác, nhìn từ góc độ kinh tế vĩ mô, hình thức sở hữu nhà ở có thời hạn được Thụy Sĩ đánh giá là có thể giúp gia tăng số lượng người có quyền sở hữu nhà ở. Điều này thực sự có ý nghĩa đối với quốc gia như Thụy Sĩ, nơi mà có đến hơn 46% dân số phải ở nhà thuê và đây cũng là quốc gia mà người dân phải ở nhà thuê thuộc loại nhiều nhất châu Âu.¹¹ Mô hình này được triển khai từ hơn 15 năm trước và hiện không gặp phải trở ngại nào về mặt pháp lý. Từ năm 2014, chính phủ Thụy Sĩ đã thúc đẩy mạnh hơn chương trình này nhằm giải quyết vấn đề sở hữu nhà ở cho người dân.¹²

10 Điều 682 BLDS Thụy Sĩ năm 1907 (sửa đổi năm 1965).

11 Minh Anh, “Quốc gia nào thuê nhà nhiều nhất thế giới?”, *Báo điện tử Xây dựng*, 2014, <https://baoxay-dung.com.vn/quoc-gia-nao-thue-nha-nhieu-nhat-the-gioi-119919.html>, truy cập ngày 29/4/2024.

12 Seiler Zimmermann und Wanzenried, *tlđđ*.

Điều này hỗ trợ chính phủ trong việc thực hiện chính sách khuyến khích sở hữu nhà và phù hợp với quy định của Hiến pháp về quyền có nhà ở của người dân.

Thứ hai, sở hữu nhà ở có thời hạn góp phần bảo toàn giá trị của bất động sản, do việc bảo quản, bảo trì tài sản được thực hiện ở hai cấp độ. Ở cấp độ thứ nhất, người sở hữu nhà có thời hạn mang tâm lý là tài sản thuộc sở hữu của mình nên họ sẽ có ý thức tốt hơn so với người thuê nhà vốn mang tâm lý không phải nhà của mình. Các chi phí sửa chữa nhỏ cho căn nhà là do chính người sở hữu nhà có thời hạn phải thực hiện và chi trả chi phí. Nhà đầu tư chỉ phải chịu trách nhiệm sửa chữa lớn định kỳ theo luật xây dựng với các chi phí sửa chữa được lấy từ phí bảo trì mà người mua nhà phải đóng hàng tháng.

Thứ ba, việc bảo tồn vật chất của nhà ở được bán với hợp đồng có thời hạn tạo thành một lợi thế kinh tế khác ở góc độ vĩ mô, góc độ thương mại và cả từ góc độ kỹ thuật. Thời gian sở hữu 30 năm là phù hợp với chu kỳ cải tạo trung bình của một công trình.¹³ Thực tế, sẽ rất khó khăn thực hiện cải tạo lớn đối với bất động sản là nhà cho thuê vì khi đó người thuê có thể phải chấm dứt hợp đồng thuê để dành không gian cho việc sửa chữa. Người thuê nhà cũng không biết ngày hoàn tất việc sửa chữa công trình vì nó có thể kéo dài. Nếu sở hữu nhà có thời hạn, vấn đề nan giải này có thể được giải quyết vì khi hết thời hạn hợp đồng mua bán thì quyền sở hữu nhà tạm thời sẽ chấm dứt và nhà đầu tư lấy lại được quyền sở hữu trọn vẹn đối với căn nhà và họ sẽ tiến hành sửa chữa lớn theo quy định của luật xây dựng mà không gặp trở ngại gì.

Tóm lại, việc mua bán nhà ở trong một khoảng thời gian ngắn hạn tuy khá mới mẻ ở Thụy Sĩ nhưng đã nhận được những phản hồi tích cực từ thực tiễn. Tuy nhiên, cũng cần lưu ý rằng để triển khai mô hình này, nhà làm luật đã có sự chuẩn bị khá tốt cơ chế phụ trợ như mô hình đăng ký và sự phối hợp từ hệ thống các tổ chức tín dụng có liên quan.

2. Mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023

Tại Việt Nam, mua bán nhà ở có thời hạn không phải là một khái niệm quá mới mẻ nhưng cũng không phải là vấn đề pháp lý có tính truyền thống. Trước hết, thực tiễn cho thấy mua bán nhà ở có thời hạn xuất hiện trong đời sống xã hội hiện đại như một sự cần thiết để đáp ứng nhu cầu của người một bộ phận dân cư khu vực đô thị. Với truyền thống văn hóa Á đông, tâm lý “an cư lạc nghiệp” khiến đại bộ phận người Việt xem việc sở hữu nhà ở như việc cần phải thực hiện trong cuộc đời. Vì thế, nhu cầu sở

13 Yvonne Seiler Zimmermann, Gabrielle Wanzenried và Mischa Folger, *Handbuch Wohneigentum auf Zeit (WAZ)*, Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern, 2021, tr. 2.

hữu nhà ở không ngừng tăng cao khi dân số gia tăng khá nhanh,¹⁴ dẫn đến thực trạng giá bất động sản nói chung, giá nhà ở nói riêng ngày càng trở nên đắt đỏ mà không phải khả năng tài chính của mọi người dân đều có thể đáp ứng. Từ đó, ý tưởng về việc sở hữu/mua nhà ở ngắn hạn đang được đặt ra và thử nghiệm nhằm nỗ lực đáp ứng các yêu cầu khác nhau của người mua.

Về phương diện pháp lý, quy định về mua bán nhà ở có thời hạn ở Việt Nam xuất hiện lần đầu tại Luật Nhà ở năm 2014 và được “ẩn mình” dưới quy định về quyền thỏa thuận thời hạn sở hữu nhà ở trong hợp đồng mua bán nhà ở. Theo Điều 123 Luật Nhà ở 2014, “các bên có thể thỏa thuận về việc bên bán thực hiện bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở gắn với nhà ở đó trong một thời hạn nhất định cho bên mua theo quy định của Chính phủ. Quy định vừa nêu còn được chi tiết hoá trong Điều 7 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP.

Các quy định vừa nêu trên đây của Luật Nhà ở năm 2014 đã được minh thị rõ ràng và mang tính chính danh với cụm từ “bán nhà ở trong một thời hạn nhất định”. Khoản 2 Điều 165 Luật Nhà ở 2023 còn quy định chi tiết thêm các nội dung mà các bên có thể thỏa thuận để điều chỉnh quyền và nghĩa vụ của các bên như vấn đề đăng ký và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, vấn đề bàn giao lại nhà ở và người nhận bàn giao lại nhà ở sau khi hết thời hạn sở hữu cũng như việc xử lý Giấy chứng nhận khi hết thời hạn sở hữu và trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở. Quy định trên đây cho thấy một loạt các vấn đề pháp lý cần phải được dự liệu trong tương lai để có thể hiện thực hoá các quy định này trên thực tế.

Trước hết, thuật ngữ “mua bán nhà ở có thời hạn” thể hiện bản chất của giao dịch này là loại hình chuyển quyền sở hữu có thời hạn. Hoạt động này là hệ quả của một thỏa thuận đặc biệt trong hợp đồng mua bán nhà ở. Loại hình chuyển quyền sở hữu có thời hạn này có những ưu điểm, sự khác biệt so với các hình thức mua bán/sở hữu tương tự sau đây: (1) Bán với điều kiện được chuộc lại tài sản trong một thời hạn (*la vente à réméré hay la vente à la faculté de rachat*); (2) Thuê tài sản trả tiền 1 lần cho trọn thời gian thuê; (3) Trao quyền hưởng dụng đối với nhà ở trong một thời hạn.

2.1. Mua bán nhà ở có thời hạn so với bán với việc bán với điều kiện được chuộc lại tài sản trong một thời hạn

Cả hai loại hình mua bán này có hai điểm chung: (i) cùng là các thỏa thuận mua bán đặc biệt, và (ii) đều tạo ra cho bên mua quyền sở hữu tài sản trong một thời hạn nhất định.

14 Theo thống kê dân số và nhà ở tại lần thống kê dân số gần nhất vào ngày 01/4/2019 là 96,4 triệu người. Trong giai đoạn 1979-2019 dân số Việt Nam tăng trung bình 1 triệu người/ năm. Xem tại Trần Quỳnh, “Dân số Việt Nam qua 5 lần tổng điều tra dân số”, *Báo điện tử Đảng cộng sản Việt Nam*, 2018, <https://dangcongsan.vn/xa-hoi/infographic-dan-so-viet-nam-qua-5-lan-tong-dieu-tra-dan-so-545359.html>, truy cập ngày 29/4/2024. Đến nay (2024), dân số Việt Nam có khoảng hơn 99.5 triệu người.

Tuy nhiên, hai loại hình mua bán này cũng có nhiều sự khác biệt. *Thứ nhất*, về thời hạn sở hữu của bên mua, nếu trong thỏa thuận bán trong một thời hạn nhất định thì quyền sở hữu của bên mua sẽ tồn tại theo thời hạn được thỏa thuận giữa các bên, có thể dài hoặc ngắn tùy từng trường hợp. Tuy nhiên, trong giao dịch bán với điều kiện được chuộc lại tài sản, thông thường quyền sở hữu của bên mua chỉ tồn tại theo giới hạn thời gian đã được ấn định sẵn bởi quy định của pháp luật, cụ thể khoản 1 Điều 454 Bộ luật Dân sự Việt Nam năm 2015 quy định như sau: “Thời hạn chuộc lại tài sản do các bên thỏa thuận; trường hợp không có thỏa thuận thì thời hạn chuộc lại không quá 01 năm đối với động sản và 05 năm đối với bất động sản kể từ thời điểm giao tài sản, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác”. Điều này cũng tương tự như Điều 1660 Bộ luật Dân sự Công hoà Pháp, theo đó thời hạn chuộc lại tài sản cũng được quy định là tối đa 05 năm. Cần lưu ý rằng bán với điều kiện được chuộc lại (có thể được diễn đạt là *bán tạm thời* theo như cách dùng từ của một số tác giả)¹⁵ chỉ được áp dụng đối với bất động sản theo pháp luật Cộng hòa Pháp.

Thứ hai, về tính chắc chắn của thời hạn sở hữu, nếu bán với điều kiện được chuộc lại tài sản (cả theo quy định của pháp luật Việt Nam và pháp luật Cộng hòa Pháp) thì chuộc lại tài sản bán chính là một quyền của bên bán,¹⁶ điều này có nghĩa là bên bán có thể sử dụng quyền này của mình hoặc không. Trong trường hợp bên bán không mua lại tài sản đã bán thì sẽ mất quyền này, bên mua sẽ vẫn là chủ sở hữu đối với tài sản từ thời điểm xác lập quyền với tư cách bên mua. Trong khi đó, bán có thời hạn nhà ở theo quy định của luật Thụy Sĩ như đã phân tích ở phần 1 trên đây và cũng như theo quy định tại Điều 165 Luật Nhà ở Việt Nam năm 2023 thì thời hạn (hữu hạn) của bên mua là rất chắc chắn (thường là 30 năm tại Thụy Sĩ),¹⁷ hết thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng, bên mua không còn quyền sở hữu đối với tài sản. Như vậy, quyền sở hữu ngắn hạn của bên mua là rất chắc chắn, trong khi đó trong bán với điều kiện được chuộc lại tài sản, bên mua cũng có quyền sở hữu hữu hạn trong thời hạn tài sản chưa được chuộc lại, tuy nhiên, thời hạn này có thể sẽ là “vô hạn” nếu bên bán không thực hiện quyền chuộc lại tài sản của mình trong thời hạn quy định.

Thứ ba, nếu từ góc nhìn của luật Thụy Sĩ, có thể thấy rõ chính là cơ chế “hết quyền” của chủ sở hữu tạm thời/ngắn hạn. Các quy định của luật Thụy Sĩ dự liệu cho việc “hết quyền tự động” đối với chủ sở hữu ngắn hạn sau khi thời hạn sở hữu đã chấm dứt, thậm chí các bên có liên quan không

15 Antoine Collin, “Vente à réméré : définition, exemples, avantages et inconvénients”, *Selectra*, <https://selectra.info/finance/vente-a-remere>, truy cập ngày 29/4/2024.

16 Bản án Cass. civ 3ème du 8 juin 2023, n°22-17.992 năm 2023 của Tòa Dân sự Tòa thượng thẩm.

17 Philippe Thalmann, Henner Kleinewefers và Rudolf Strahm, *tldd*.

cần đăng ký lại quyền sở hữu sau thay đổi. Lưu ý là cơ chế “hết quyền” như vừa nêu ở đây chưa được quy định rõ nét trong Luật Nhà ở của Việt Nam ban hành năm 2023. Trong khi đó, đối với bán với điều kiện được chuộc lại tài sản, việc chấm dứt quyền sở hữu đối với bên mua chỉ xảy ra sau khi bên bán đã thực hiện xong thủ tục mua lại tài sản và đăng ký lại (biến động) đối với quyền sở hữu tài sản.

Tóm lại, mặc dù việc bán với điều kiện được chuộc lại tài sản và bán nhà ở trong một thời hạn đều cùng là sự bán tạm thời, tức là không phải là “mua đứt bán đoạn” hay “đoạn mãi”, có sự khác biệt nhiều về nội dung các quyền và nghĩa vụ của bên mua. Nếu bán với điều kiện được chuộc lại tài sản thường dành cho những chủ sở hữu tài sản lâm vào tình trạng khó khăn về tài chính (dù không muốn bán tài sản nhưng đành phải bán), thì bán nhà ở trong một thời hạn thường dành cho bên mua có khả năng tài chính có giới hạn.

2.2. Mua bán nhà ở có thời hạn so với bán nhà ở trong một thời hạn và thuê nhà trả tiền thuê trọn một lần cho cả kỳ hạn thuê

Hình thức mua bán có thời hạn và thuê trả tiền một lần có các điểm khác nhau. Với thuê nhà trả tiền thuê một lần, dù có quyền được sử dụng nhà ở ổn định trong suốt thời gian thuê, người thuê không có quyền sở hữu đối với nhà ở. Đây là khác biệt rất lớn so với trường hợp bán nhà ở có thời hạn khi bên mua sẽ có tư cách chủ sở hữu trong thời hạn mua đã thỏa thuận. Sự khác biệt về tư cách chủ thể là cơ sở dẫn đến sự khác biệt rõ nét về quyền và nghĩa vụ của hai chủ thể này. Bên thuê, dù trả tiền trọn tiền thuê vẫn sẽ chỉ có quyền chiếm hữu và sử dụng nhà đã thuê, các quyền khác như thế chấp tài sản hay bán lại tài sản... sẽ không phát sinh. Quyền cho thuê lại chỉ xuất hiện nếu được sự đồng ý (thỏa thuận) với bên cho thuê ban đầu. Trong khi đó, với việc bán có thời hạn, về nguyên tắc bên mua sẽ có tư cách của chủ sở hữu (dù ngắn hạn). Do vậy, quyền như cho thuê nhà sẽ là đương nhiên. Luật Thụy Sĩ còn cho phép bên mua được thế chấp tài sản.¹⁸

Riêng với các quy định hiện hành của Việt Nam, quyền và nghĩa vụ của bên mua chưa rõ ràng, cụ thể theo quy định tại khoản 2 Điều 165 nêu trên, các quyền và nghĩa vụ cụ thể của bên mua trong thời hạn sở hữu sẽ phải được các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Mà thỏa thuận thì rõ ràng sẽ khác nhau giữa các hợp đồng mua bán khác nhau. Điều này dẫn đến hệ quả là cùng tình trạng là mua có thời hạn nhưng có bên mua được quyền thế chấp tài sản (do có thỏa thuận) nhưng có bên mua sẽ không có quyền này. Tính không thống nhất sẽ là nguyên nhân tạo ra hàng loạt tranh cãi trong thực tiễn thực thi quyền của các bên.

18 Điều 779i BLDS Thụy Sĩ năm 1907 (được bổ sung năm 1965).

Từ góc độ kinh tế, bán nhà ở có thời hạn dường như có lợi hơn thuê nhà ở trả tiền trọn gói một lần cho toàn bộ thời gian thuê. Nếu giả định giá thuê nhà trong 10 năm bằng với giá mua nhà trong thời hạn 10 năm thì người mua sẽ vẫn đạt được những lợi ích kinh tế khác, ví dụ có quyền thế chấp tài sản để vay vốn trong giới hạn thời gian sở hữu, có quyền cho thuê lại tài sản trong trường hợp không còn nhu cầu đối với nhà ở.

2.3. Mua bán nhà ở có thời hạn và sở hữu có thời hạn đối với nhà ở

Nếu tiếp cận từ góc độ người mua nhà thì hai cụm thuật ngữ “mua bán nhà ở có thời hạn” và “sở hữu có thời hạn đối với nhà ở” khá giống nhau vì cùng dẫn đến một hệ quả là người mua, người nắm giữ quyền sở hữu “có được” nhà ở trong một thời hạn. Tuy nhiên, nếu nhìn rộng hơn, ở góc độ quyền đối với tài sản thì có thể thấy thực chất mua nhà ở có thời hạn là một trường hợp cụ thể cho phép người chủ sở hữu nhà ở có thời hạn được quyền sở hữu có thời hạn đối với căn nhà. Thực vậy, có nhiều trường hợp làm xác lập quyền sở hữu có thời hạn đối với nhà ở như (1) quyền sở hữu xác lập có thời hạn được xác lập theo quy định của pháp luật. Ví dụ pháp luật có thể có quy định quyền sở hữu nhà ở gắn liền với thời hạn công trình nhà ở, khi hết thời hạn của công trình thì quyền sở hữu nhà ở cũng chấm dứt. (2) do thỏa thuận của các bên về việc trao quyền sở hữu ngắn hạn trong một khoảng thời gian xác định. Đây là trường hợp chủ sở hữu ban đầu của tài sản có quyền sở hữu ổn định và lâu dài (không có thời hạn) muốn bán tài sản trong thời hạn nhất định (10 năm chẳng hạn), như vậy bên mua trong trường hợp này chính là bên có quyền sở hữu có thời hạn đối với tài sản mua. Như vậy, việc bán nhà trong một thời hạn theo quy định tại Điều 165 Luật Nhà ở năm 2023 thuộc trường hợp sở hữu có thời hạn này.¹⁹

3. Mua bán nhà ở có thời hạn theo Luật Nhà ở năm 2023 và các vấn đề thực thi

3.1 Những đặc điểm pháp lý điển hình của mua bán nhà ở có thời hạn theo Luật Nhà ở năm 2023

Nghiên cứu các quy định tại luật này ta có thể thấy các đặc điểm pháp lý điển hình của mua bán nhà ở có thời hạn như sau:

Thứ nhất, mua bán nhà ở có thời hạn là một loại mua bán được lựa chọn. Dù không có khái niệm về mua bán nhà ở có thời hạn trong quy định của Luật Nhà ở năm 2023, khoản 1 Điều 165 Luật này xem việc mua bán nhà ở có thời hạn cũng là một loại mua bán nhà ở thông thường, chỉ có điều là người mua chỉ có quyền sở hữu có thời hạn theo thỏa thuận. Từ quy

19 Việc sở hữu nhà ở có thời hạn có thể xuất hiện do các nguyên nhân gián tiếp khác, ví dụ thời hạn giao đất ở cho nhà đầu tư không quá 50 năm, thời hạn thuê đất cũng không quá 50 năm, do vậy đã dẫn đến tình trạng tranh luận quyền sở hữu nhà được xây dựng trên đất cũng có thời hạn là 50 năm.

định này cho thấy đây là một loại hợp đồng mua bán nhà ở có thỏa thuận đặc biệt, chỉ có thể xuất hiện nếu nó được thể hiện một cách rõ ràng trong hợp đồng mua bán nhà. Nếu trong hợp đồng mua bán không có ghi nhận gì về thỏa thuận này, có nghĩa là việc mua bán là trọn thời hạn. Nguyên tắc là chủ sở hữu/bên bán không thể trao cho bên mua cái mà họ không có, có nghĩa là nếu họ sở hữu một cách hữu hạn đối với nhà ở thì trọn thời hạn mà họ trao là toàn bộ thời hạn mà họ có quyền sở hữu. Ví dụ như, chủ sở hữu có quyền sở hữu nhà ở trong 50 năm, vậy nếu không thỏa thuận gì về thời hạn mua thì bên mua sẽ có quyền sở hữu tối đa là 50 năm theo thời hạn sở hữu của bên bán.

Thứ hai, trong mua bán nhà ở có thời hạn, có sự giới hạn các quyền của bên mua. Bên mua bị giới hạn quyền ở hai khía cạnh, thứ nhất, các quyền bán, tặng cho, để thừa kế, góp vốn bằng nhà ở trong thời hạn sở hữu nhà ở phải được thỏa thuận trong hợp đồng mua bán có thời hạn, thứ hai: bên mua lại, bên được tặng cho, bên được thừa kế, bên nhận góp vốn cũng chỉ được sở hữu nhà ở trong thời hạn được ghi trong Giấy chứng nhận cấp cho bên bán, bên tặng cho, bên để thừa kế, bên góp vốn (điểm a khoản 2 Điều 165 Luật Nhà ở năm 2023).

Vấn đề xác định quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán nhà ở có thời hạn có vai trò quyết định loại hình mua bán này được thực tiễn đón nhận như thế nào và liệu có xảy ra những rủi ro pháp lý khi áp dụng vào thực tiễn hay không. Vì vậy, có thể nói đây là phần quy định đóng vai trò quan trọng nhất. Và trong nội dung được quan tâm này, quyền của bên mua nhà ở có thời hạn đóng vai trò cốt lõi.

Trên cơ sở quy định tại điểm (a) nêu trên, nhà làm luật đang trao quyền xác định nội dung các quyền và nghĩa vụ của bên mua cho các bên khi họ thiết kế hợp đồng mua bán. Đây là điểm đáng lưu ý, nếu với chủ sở hữu “truyền thống”, quyền và nghĩa vụ được quy định trong luật thì bên mua trong mua bán nhà ở có thời hạn quyền và nghĩa vụ sẽ được ấn định trong hợp đồng. Từ đó có thể suy ra, bên mua trong mua bán nhà ở có thời hạn sẽ là chủ sở hữu tài sản trong thời hạn mua, nhưng chỉ là một “chủ sở hữu nửa vời” mà thôi. Đây chính là điểm làm giảm đi sức hấp dẫn của loại hình mua bán này, nếu không có được vị thế thương lượng tốt, hoặc nếu không hiểu rõ về tình trạng pháp lý của việc mua bán này để có thể thương lượng, người mua có khả năng sẽ chỉ có quyền giống như một người thuê nhà (có quyền sử dụng, khai thác, hưởng hoa lợi, lợi tức nhưng hoàn toàn không có quyền định đoạt đối với tài sản mua trong hợp đồng mua bán có thời hạn).

Cũng theo quy định tại điểm (a) nêu trên (đoạn 2), các quyền mang tính chất định đoạt đối với nhà ở như mua bán, tặng cho, để thừa kế, góp vốn bằng nhà ở chỉ có thể có được trên cơ sở thỏa thuận với bên bán ban

đầu. Nói cách khác, nếu một chủ sở hữu thông thường sẽ có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đối với tài sản/nhà ở, thì bên mua trong hợp đồng mua bán nhà ở có thời hạn sẽ mặc nhiên chỉ có quyền chiếm hữu và sử dụng tài sản, quyền định đoạt có thể có hoặc không.

Thứ ba, trong mua bán nhà ở có thời hạn có tồn tại việc đăng ký và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Theo quy định tại khoản 2 Điều 165 Luật Nhà ở năm 2023 “các bên sẽ thỏa thuận về trách nhiệm đăng ký và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên mua”. Nhà ở theo quy định hiện này là loại tài sản cần đăng ký quyền sở hữu,²⁰ “giấy chứng nhận” được đề cập trong quy định này chính là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất. Quy định này của Luật Nhà ở năm 2023 là chưa rõ ràng, nếu việc đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là đương nhiên (và bắt buộc) đối với chủ sở hữu nhà ở thông thường thì đối với mua bán nhà ở có thời hạn, điều này liệu có phụ thuộc vào thỏa thuận của các bên? Lý giải này có vẻ không phù hợp, vì suy cho cùng việc cấp giấy chứng nhận không phải chỉ là vấn đề liên quan đến thực thi quyền của chủ sở hữu mà còn liên quan đến vấn đề về quản lý nhà nước về nhà ở. Do vậy, quy định trên phải được hiểu là việc đăng ký để được cấp giấy chứng nhận là nghĩa vụ (bắt buộc) còn việc bên nào đi đăng ký mới là vấn đề các bên có thể thỏa thuận.

Tóm lại, mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 là chế định mới không chỉ ở Việt Nam mà còn ở các nước trên thế giới. Trong bối cảnh nhà làm luật mới “phác thảo” sơ bộ vấn đề này thông qua một Điều luật (Điều 165) trong Luật Nhà ở năm 2023 thì các vấn đề cần pháp lý phát sinh cần được dự liệu để đáp ứng với nhu cầu áp dụng quy định này trong thực tiễn.

3.2. Những nội dung cần được bổ sung và hướng dẫn chi tiết nhằm tạo thuận lợi cho việc triển khai quy định của pháp luật về bán nhà ở có thời hạn tại Việt Nam

Để đảm bảo an toàn trong giao dịch mua bán nhà ở có thời hạn và áp dụng thành công chế định này khi triển khai vào thực tiễn trong tương lai, nhóm tác giả cho rằng cần thực hiện các nội dung sau đây:

Thứ nhất, cần quy định nghĩa vụ ghi tên người mua nhà ở có thời hạn trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (hiện nay theo Luật đất đai năm 2024, giấy này có tên gọi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất) cùng với thông tin chi tiết về tình trạng nhà ở có thời

20 Theo quy định tại Khoản 1 Điều 9 Luật Nhà ở năm 2023: “Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện và có nhà ở hợp pháp quy định tại Điều 8 của Luật này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu nhà ở thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận), trừ trường hợp nhà ở thuộc tài sản công”.

hạn của chủ sở hữu. Vấn đề ghi nhận này phải được thực hiện một cách rõ ràng và bắt buộc, chứ không phải dừng lại ở quy định “các bên thỏa thuận về việc đăng ký” như cách quy định hiện tại của Luật Nhà ở năm 2023. Bởi lẽ, nếu không có thủ tục ghi nhận chủ sở hữu nhà ở có thời hạn thì người mua nhà này sẽ gần như chỉ có tư cách của người thuê nhà dài hạn, từ đó chế định này sẽ không còn sự hấp dẫn trong thực tiễn áp dụng. Như vậy, phải bổ sung thủ tục hành chính để thực hiện việc ghi nhận chủ sở hữu nhà ở có thời hạn trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất. Như đã phân tích trên đây, trong mô hình luật Thụy Sĩ, việc đăng ký quyền sở hữu nhà ở có thời hạn đối với các giao dịch mua nhà ở có thời hạn là một nghĩa vụ có tính chất bắt buộc. Chủ đầu tư là người phải có nghĩa vụ đăng ký tài sản này. Có như thế thì các quyền và nghĩa vụ của người mua nhà ở có thời hạn mới được ghi nhận và bảo vệ một cách chắc chắn.

Thứ hai, cần bổ sung nội dung ghi nhận về các chủ sở hữu gồm người sở hữu gốc (nhà đầu tư) và người sở hữu nhà ở có thời hạn. Về vấn đề này, nhóm tác giả cho rằng mô hình Thụy Sĩ có thể học hỏi được. Việc ghi nhận này có thể tồn tại dưới hình thức cập nhật biến động trên giấy, tuy nhiên thông tin cần rõ ràng, ví dụ như ông Nguyễn Văn A là chủ sở hữu tài sản có thời hạn “từ ngày.... đến ngày...”. Như vậy, người thứ ba nếu giao dịch tài sản này với người nắm giữ giấy chứng nhận cấp cho người bán nhà ở có thời hạn, khi nhìn vào giấy sẽ xác định được tình trạng của tài sản mà mình muốn giao dịch, từ đó có các thỏa thuận phù hợp, hạn chế các rủi ro về tranh chấp xảy ra.

Thứ ba, cần cho phép bên mua nhà ở có thời hạn có các quyền như một chủ sở hữu đích thực (tất nhiên là chỉ trong thời gian sở hữu). Mô hình của Thụy Sĩ đã ghi nhận rất rõ là người sở hữu nhà ở có thời hạn có đầy đủ các quyền mua bán, tặng cho, để lại thừa kế và cả thế chấp nhà ở có thời hạn. Tuy vậy, quy định hiện tại của Điều 165 Luật Nhà ở năm 2023 chỉ trao quyền thỏa thuận về nội dung các quyền của bên mua. Nhóm tác giả cho rằng cần thiết phải quy định trong trường hợp không có thỏa thuận thì bên mua nhà ở có thời hạn sẽ có các quyền của một chủ sở hữu nhà ở trong giới hạn thời gian mua. Việc khẳng định những quyền có tính chất căn bản của chủ sở hữu nhà ở có thời hạn sẽ tăng cường sự bảo vệ cho bên mua nhà ở có thời hạn. Như vậy, tình trạng mặc nhiên là chủ sở hữu nhà ở có thời hạn hay không có thời hạn sẽ có quyền giống nhau, trừ trường hợp họ có thỏa thuận khác đi theo quy định của Điều 165 Luật Nhà ở năm 2023. Quy định này sẽ đảm bảo công bằng cho các chủ sở hữu đồng thời đảm bảo tính hấp dẫn của chế định này khi triển khai áp dụng vào thực tiễn.

Thứ tư, cần làm rõ các quy định về vấn đề trách nhiệm bảo trì, sửa chữa nhà ở khi bị hư hỏng. Mô hình của Thụy Sĩ là một mô hình đang áp dụng có hiệu quả và Việt Nam có thể áp dụng các nội dung được phân định rõ ràng như cách thực hiện trong mô hình của Thụy Sĩ. Cụ thể là người sở hữu gốc (chủ đầu tư) phải chịu trách nhiệm sửa chữa lớn đối với nhà ở theo định kỳ. Chi phí sửa chữa được chi trả từ khoản phí bảo trì nhà ở. Đối với các sửa chữa nhỏ thì người sở hữu nhà ở có thời hạn phải chịu trách nhiệm. Lúc này, trách nhiệm của người sở hữu nhà ở có thời hạn hoàn toàn giống như trách nhiệm của người sở hữu nhà chung cư và cần áp dụng các quy định về quản lý và vận hành nhà chung cư cho trường hợp này. Nhưng đối với sửa chữa lớn theo định kỳ thì chủ sở hữu gốc (chủ đầu tư) phải là người chịu trách nhiệm sửa chữa.

Tóm lại, việc đa dạng hóa các sản phẩm, phương thức giao dịch bất động sản là cách thức để giúp thị trường bất động sản có thể mang lại những lợi ích kinh tế thật sự cho xã hội. Tuy nhiên, điều này cũng cần được thực hiện với sự cẩn trọng nhất định để đảm bảo bất động sản được giao dịch với giá trị thật của nó cũng như bảo vệ được quyền lợi của các bên tham gia vào giao dịch. Hình thức mua bán nhà ở có thời hạn, là một hình thức khá mới mẻ và pháp luật Việt Nam cần tiếp tục làm rõ hơn. ●

Tài liệu tham khảo

- [1] Bản án Cass. civ 3ème du 8 juin 2023, n°22-17.992 năm 2023 của Tòa Dân sự Tòa thượng thẩm [trans: Cass verdict. civ 3ème du 8 juin 2023, n°22-17.992 of 2023 of the Civil Court of the Supreme Court]
- [2] Tâm An, “Bán nhà có thời hạn, tại sao nước ngoài chuộng, nước ta thì không”, *CafeLand* [trans: Tam An, “Selling houses for a limited time, why do foreign countries like it but our country doesn’t”, *CafeLand*, 2022]
- [3] Antoine Collin, “Vente à réméré: définition, exemples, avantages et inconvénients”, *Selectra* [trans: Antoine Collin, “Repurchase sale: definition, examples, advantages and disadvantages”, *Selectra*]
- [4] Trần Quỳnh, “Dân số Việt Nam qua 5 lần tổng điều tra dân số”, *Báo điện tử Đảng cộng sản Việt Nam*, 2018 [trans: Tran Quynh, “Vietnam’s population through 5 censuses”, *Communist Party of Vietnam Electronic Newspaper*, 2018]
- [5] Philippe Thalmann, Henner Kleinewefers và Rudolf Strahm, “Housing Policy towards Ownership in Switzerland”, trích từ sách Philippe Bacchetta, Walter Wasserfallen (eds), *Economic Policy in Switzerland*, Palgrave Macmillan, London, 1997, https://doi.org/10.1007/978-1-349-25875-8_9
- [6] Yvonne Seiler Zimmermann, Gabrielle Wanzenried, “La propriété du logement à durée limitée, une situation gagnant-gagnant”, *La Vie économique*, 24 juin 2019 [trans: Yvonne Seiler Zimmermann, Gabrielle Wanzenried, “Limited-term home ownership, a win-win situation”, *La Vie économique*, 24 juin 2019]
- [7] Yvonne Seiler Zimmermann, Gabrielle Wanzenried và Mischa Folger, *Handbuch Wohneigentum auf Zeit (WAZ)*, Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern, 2021 [trans: Yvonne Seiler Zimmermann, Gabrielle Wanzenried and Mischa Folger, *Handbook of Temporary Home Ownership (WAZ)*, Institute for Financial Services Zug IFZ of the Lucerne University of Applied Sciences and Arts, 2021]