

**VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI**

NGUYỄN THỊ MAI PHƯƠNG

**GIAO KẾT VÀ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ
Ở XÃ HỘI THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM**

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số: 60.38.01.07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC
PGS.TS.DOÃN HỒNG NHUNG**

HÀ NỘI, 2016

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan Luận văn là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các kết quả nêu trong Luận văn chưa được công bố trong bất kỳ công trình nào khác. Các số liệu, ví dụ và trích dẫn trong Luận văn đảm bảo tính chính xác, tin cậy và trung thực. Tôi đã hoàn thành tất cả các môn học và đã thanh toán tất cả các nghĩa vụ tài chính theo quy định của Học Viện Khoa Học Xã Hội.

Vậy tôi viết Lời cam đoan này đề nghị Khoa Luật - Học Viện Khoa Học Xã Hội xem xét để tôi có thể bảo vệ Luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

NGƯỜI CAM ĐOAN

NGUYỄN THỊ MAI PHƯƠNG

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN VỀ GIAO KẾT VÀ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM.....	6
1.1. Khái niệm hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.....	6
1.2. Giao kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.....	16
1.3. Thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội	27
1.4. Ý nghĩa của giao kết và thực hiện hợp đồng mua thuê nhà ở xã hội tại Việt Nam.....	31
Chương 2. THỰC TRẠNG GIAO KẾT VÀ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM	33
2.1. Quy định của pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội	33
2.2. Áp dụng pháp luật để giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam.....	41
2.3. Khó khăn trong giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam.....	46
2.4. Nguyên nhân của những khó khăn phát sinh trong giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam.....	54
Chương 3. HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ GIAO KẾT, THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM.....	59
3.1. Những yêu cầu cần hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam	59
3.2. Hướng hoàn thiện pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam.....	60
3.3. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam.....	60

3.4. Tổ chức thực hiện pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam.....	63
3.5. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.....	66
KẾT LUẬN	68
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	69
PHỤ LỤC	74

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

HDB	Housing and development board (Ủy ban phát triển nhà ở Singapore)
UCDO	Urban community development office (Cộng đồng nhà ở Thái Lan)
GHB	Government housing bank (Ngân hàng nhà ở Chính phủ Thái Lan)
JICA	Cơ quan hợp tác quốc tế Nhật Bản

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1.1	<i>So sánh thuê mua nhà ở xã hội và cho thuê tài chính</i>	<i>Tr.9</i>
Bảng 1.2	<i>Tiêu chí xét duyệt các đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội</i>	<i>Tr.25</i>

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Nhu cầu về nhà ở thích hợp, an toàn là nhu cầu cơ bản và là điều kiện để phát triển con người một cách toàn diện và đồng bộ, đồng thời là nhân tố quyết định để phát triển nguồn nhân lực phục vụ cho sự nghiệp phát triển của đất nước.

Trong quá trình phát triển nhà ở tại đô thị của nước ta thời gian qua đã thấy rõ rằng: trước năm 1993 Nhà nước bao cấp hoàn toàn, đến năm 2003 là giai đoạn nhà nước để cho người dân lo liệu, tự xây nhà. Tuy nhiên, từ năm 2003 trở lại đây, nhà ở được phát triển theo dự án và cũng đã có những bước chuyển biến đáng kể. Tuy nhiên, do việc phát triển nhà theo dự án làm các chủ đầu tư phải nộp tiền đất theo cơ chế thị trường, phải thuê đất rồi tính toán lợi nhuận... làm giá nhà tăng cao khiến những người thu nhập thấp khó có thể sở hữu được ngôi nhà của riêng mình.

Trong khi đó, với thị trường bất động sản chưa được hoàn hảo, thu nhập bình quân của người dân Việt Nam còn thấp thì việc phát triển thuê mua nhà ở xã hội là cực kỳ cần thiết.

Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là hình thức để hợp thức hóa loại hình thuê mua nhà ở xã hội. Pháp luật Việt Nam cũng đã có những quy định về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội nhưng vẫn chưa được rõ ràng và cụ thể, khiến người dân Việt Nam khó tiếp cận được hợp đồng này.

Để tìm hiểu rõ hơn về những quy định trong giao kết, thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội và thực tiễn áp dụng pháp luật đó tại Việt Nam, tác giả lựa chọn đề tài “**Giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội theo pháp luật Việt Nam**” làm đề tài luận văn của mình.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

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

Ở cấp độ chuyên ngành kinh tế: “*Nghiên cứu mô hình phát triển và quản lý nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp tại đô thị và khu công nghiệp tập trung*” (Chủ nhiệm: Thạc sỹ Nguyễn Trọng Ninh – Phó cục trưởng cục quản lý nhà và thị trường bất động sản), đề tài “*Thực trạng và giải pháp giải quyết nhà ở cho người thu nhập thấp ở Hà Nội*” (TS. Hoàng Xuân Nghĩa – viện nghiên cứu phát triển kinh tế xã hội Hà Nội), đề tài “*Những vấn đề pháp lý về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam*” – Luận văn Tiến sỹ Doãn Hồng Nhung – Năm 2006 – Khoa Luật, ĐHQGHN; đề tài “*Chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội*” (Luận văn thạc sỹ Mai Hồng Thuận năm 2014 – Đại học Kinh tế - ĐHQGHN), đề tài “*Chính sách phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh*” (Luận văn thạc sỹ Nguyễn Văn Bình – năm 2016 – Đại học Kinh tế - ĐHQGHN),...

Có thể kể đến các hội thảo sau: Hội thảo khoa học “*Chiến lược phát triển kinh tế-xã hội thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050*”, Hà Nội, 2006; Hội thảo khoa học “*Giải quyết nhà ở cho người thu nhập thấp ở Hà Nội – Thực trạng và giải pháp*”, Viện nghiên cứu pháp triển kinh tế - xã hội Hà Nội, Hà Nội, 2006; Hội thảo “*Các giải pháp xây dựng phát triển nhà ở cho công nhân, sinh viên và người thu nhập thấp*”, Bộ Xây dựng, 2006, Hội thảo *Nhà ở xã hội tại Việt Nam – Bài học từ kinh nghiệm quốc tế*, Bộ xây dựng cùng Ngân hàng Thế giới chủ trì, 2014...

Ở góc độ ý tưởng: Cuốn sách “*Pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam*” của TS.Doãn Hồng Nhung (NXB Lao động – xã hội, 2009), Sách chuyên khảo “*Pháp luật về nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp tại Việt Nam*” của TS.Doãn Hồng Nhung (chủ biên); cuốn sách “*Pháp luật về kinh doanh bất động sản*” của TS. Trần Quang Huy – Nguyễn Quang Tuyền đồng chủ biên (NXB.Tư pháp, 2009).

Có thể kể đến các nghiên cứu sau: Đề tài “*Pháp luật về nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp qua thực tiễn thực hiện tại thành phố Hà Nội*” (Luận văn thạc sỹ Nguyễn Thu Dung– Học viện khoa học xã hội– Năm 2011); Luận văn thạc sỹ Đinh Gia Cảnh “*Pháp luật về mua, bán nhà ở xã hội từ thực tiễn thành phố Hà Nội*”- Học viện khoa học xã hội – năm 2014; đề tài “*Pháp luật về mua bán nhà ở xã*

hội” (Luận văn thạc sỹ Luật học Phạm Hồng Điệp – Đại học Luật Hà Nội - năm 2014), đề tài “*Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội theo pháp luật Việt Nam*” (Luận văn thạc sỹ Luật Dân sự Dương Đình Dũng – Khoa Luật ĐHQGHN- năm 2014), đề tài “*Pháp luật về nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp từ thực tiễn tỉnh Bình Dương*” (Luận văn thạc sỹ Lê Hồng Thông- Học viện khoa học xã hội – năm 2015), ...

Các bài viết trên báo, tạp chí, các website cũng khai thác rất nhiều về đề tài này như: bài viết “*Đặc điểm pháp lý cơ bản của hợp đồng thuê mua nhìn từ khía cạnh thuê mua nhà ở xã hội trong giai đoạn hiện nay*”- PGS.TS. Doãn Hồng Nhung, bài viết “*Pháp luật về nhà ở xã hội trong nền kinh tế thị trường ở Việt Nam*” của Võ Thị Mỹ Hương trên Tạp chí Nhà nước và pháp luật số 4, năm 2012, tr. 37, bài viết “*Góp phần gỡ nút thắt phát triển nhà ở xã hội*” của Vũ Văn Thanh đăng trên Báo Tạp chí cộng sản – chuyên đề cơ sở số 104 (số tháng 8/2015), bài viết “*Tăng cường quản lý của nhà nước về phát triển và quản lý nhà ở xã hội*” của Bùi Thu Thủy đăng trên Báo Tạp chí cộng sản – chuyên đề cơ sở số 107 (số tháng 11/2015)...

Kết thừa những thành tựu của các nghiên cứu trên và đẩy mạnh đi sâu vào nghiên cứu về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam, luận văn sẽ có một cái nhìn tổng quát về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội theo pháp luật Việt Nam hiện nay, thực trạng của giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại nước ta, từ đó có những kiến nghị để hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả trong giao kết, thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của đề tài là hệ thống hóa những vấn đề lý luận cơ bản về thuê mua nhà ở xã hội và hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội, đánh giá thực trạng về giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội nhằm đưa ra một số kiến nghị có tính khả thi có thể giúp các cơ quan có thẩm quyền cũng như các nhà đầu tư có thể triển khai tốt hơn hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội, các đối tượng đủ điều kiện tiếp cận rộng hơn đối với những quy định về nhà ở xã hội. Từ đó để có thể hoàn thiện hơn nữa hệ thống pháp luật Việt Nam nói chung và Luật Nhà ở nói riêng.

Những nhiệm vụ cần phải thực hiện để hoàn thiện đề tài “*Giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội theo pháp luật Việt Nam*” như sau:

- Hệ thống hóa, phân tích các quy định của pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam;
- So sánh, đối chiếu với các quy định của pháp luật nước ngoài để thấy rõ pháp luật của Việt Nam đã thật sự phù hợp hay chưa;
- Thu thập tài liệu thực tế để qua đó thấy được thực trạng áp dụng pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam, thực trạng của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại các thành phố lớn của Việt Nam để thấy rõ hơn tình hình phát triển hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam.
- Tìm ra những khó khăn và nguyên nhân của những khó khăn trong giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam.
- Đề xuất một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả giao kết, thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của bài luận văn với đề tài “**Giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam**” là phân tích những quy định của pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản có liên quan mới nhất; đánh giá thực trạng giao kết, thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam và thực trạng áp dụng quy định pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội hiện nay để nêu ra những khó khăn và nguyên nhân của những khó khăn đó. Với phạm vi của đề tài, tác giả xin trình bày thực trạng về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại 3 thành phố lớn có nhu cầu về thuê mua nhà ở xã hội cao là Hà Nội, Đà Nẵng, Hồ Chí Minh. Luận văn cũng đề xuất một số kiến nghị để hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Luận văn được viết trên cơ sở Chủ nghĩa Mác Lê-Nin và tư tưởng Hồ Chí Minh để thể chế chủ trương, đường lối của Đảng, pháp luật của Nhà nước quy định về Nhà ở xã hội nói chung và về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội nói riêng. Cụ thể hơn, luận văn sử dụng phương pháp duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của Chủ nghĩa Mác-Lê nin tiến hành nghiên cứu đề tài nhằm nghiên cứu đánh giá sự vật, hiện tượng nghiên cứu một cách tổng thể, toàn diện, trong mối quan hệ tác động lẫn nhau giữa các yếu tố trong bản thân đối tượng nghiên cứu và giữa đối tượng nghiên cứu với các sự vật,

hiện tượng khác đồng thời phát hiện ra quy luật phát triển của đối tượng nghiên cứu theo từng giai đoạn phát triển lịch sử.

Trong luận văn còn sử dụng một số phương pháp cụ thể để nghiên cứu một cách toàn diện các vấn đề, bao gồm:

+ Phương pháp thống kê: kết hợp giữa thống kê các tài liệu thu thập được trong các bài nghiên cứu và thực tế.

+ Phương pháp so sánh: dựa trên thông tin và số liệu để tiến hành phân tích, đánh giá trên cơ sở so sánh, đối chiếu; so sánh đối chiếu không chỉ các quy định tại Việt Nam mà so sánh với các quy định của nước ngoài.

+ Phương pháp tổng hợp: để có thể đưa ra các đánh giá tổng thể và đề xuất các giải pháp thực hiện.

+ Phân tích, bình luận các quy định của pháp luật.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn

Đề tài “**Giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam**” khi đạt được mục tiêu sẽ đóng góp một phần đưa ra cái nhìn về các quy định pháp luật liên quan đến giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam, phân tích việc áp dụng các quy định của pháp luật vào việc thực hiện trên thực tế. Từ đó đưa ra một số kiến nghị cũng như giải pháp nhằm tháo gỡ những khó khăn mà Nhà nước, các chủ đầu tư, những đối tượng thuộc diện thuê mua nhà ở xã hội hiện đang mắc phải để tiến hành và đẩy mạnh giao kết, thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội đạt hiệu quả cao, tránh những hậu quả xấu xảy ra làm các bên có thể xảy ra tranh chấp.

7. Cơ cấu luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, phụ lục, luận văn gồm 3 chương:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận cơ bản về giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội theo pháp luật Việt Nam.

Chương 2: Thực trạng giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam.

Chương 3: Hoàn thiện về pháp luật và nâng cao hiệu quả giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam.

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN VỀ GIAO KẾT VÀ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM

1.1. Khái niệm hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

1.1.1. Khái niệm nhà ở xã hội

Quyền có chỗ ở là một trong các quyền cơ bản của con người được tất cả các nước trên Thế giới khẳng định trong Hiến pháp của họ.

Tại điều 55 khoản C của Hiến chương Liên Hiệp Quốc năm 1945, Liên Hiệp Quốc khuyến khích các quốc gia *“Tôn trọng và tuân thủ triệt để các quyền con người và các quyền tự do cơ bản của tất cả mọi người không phân biệt chủng tộc, giới tính, ngôn ngữ hay tôn giáo”*[51].

Điều 40 Hiến pháp Liên Bang Nga năm 1993 quy định *“Mỗi người đều có quyền về nhà ở. Không một ai bị tước đoạt nhà ở. Các cơ quan quyền lực nhà nước và cơ quan tự quản địa phương khuyến khích xây dựng nhà ở, tạo điều kiện thực thi quyền về nhà ở. Người nghèo, những công dân khác cần nhà ở đã được quy định trong luật được cấp nhà không mất tiền hoặc với sự trợ giúp từ các quỹ nhà nước, chính quyền địa phương hoặc các quỹ nhà khác theo quy định của pháp luật”*[51].

Điều 40 Hiến pháp Hoa Kỳ năm 1787 khẳng định: *Mỗi người đều có quyền về nhà ở. Không một ai bị tước đoạt nhà ở. Các cơ quan quyền lực nhà nước và cơ quan tự quản địa phương khuyến khích xây dựng nhà ở, tạo điều kiện thực thi về quyền nhà ở. Người nghèo, những công dân khác cần nhà ở đã được quy định trong luật được cấp nhà không mất tiền hoặc với sự trợ giúp từ các quỹ nhà nước, chính quyền địa phương hoặc các quỹ nhà khác theo quy định của pháp luật* [51].

Đặc biệt, đối với người Việt Nam, nơi ở và ngôi nhà là điều hết sức quan trọng đối với mỗi gia đình nói chung và mỗi người nói riêng. Do đó, Điều 22 của Hiến pháp năm 2013 đã khẳng định: *“Công dân có quyền có nơi ở hợp pháp”*. Để giải quyết vấn đề này, các ngôi nhà được phát sinh thông qua các hoạt động xây dựng, mua, bán, thuê, thuê mua, tặng cho, thừa kế, thế chấp, cầm cố... Điều 32 Hiến pháp năm 2013 cũng quy định *“Mọi người có quyền sở hữu về thu nhập hợp*

pháp, của cải để dành, nhà ở, tư liệu sinh hoạt, tư liệu sản xuất, phần vốn góp trong doanh nghiệp hoặc trong các tổ chức kinh tế khác”.

Tuy nhiên, với mức thu nhập còn thấp mà giá nhà đất lại cao nên người dân Việt Nam đã dành sự quan tâm đến loại hình Nhà ở xã hội trong thời gian gần đây. Đảng và Nhà nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thể chế hóa lần đầu tiên chính sách nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại Luật nhà ở năm 2005 và Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ban hành ngày 06/09/2006 của Chính Phủ về hướng dẫn thi hành luật nhà ở năm. Sau một thời gian sửa đổi, thực hiện thì Nhà ở xã hội đã được định nghĩa cụ thể trong Luật nhà ở năm 2014 như sau: *“Nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật này” (theo Khoản 7 Điều 3).*

1.1.2. Khái niệm về thuê mua nhà ở xã hội

Thuê mua là loại hình tín dụng phát triển không ngừng và nay đã trở thành phổ biến trong hoạt động kinh tế quốc tế. Trên Thế giới, thuê mua thật sự phát triển mạnh mẽ từ sau Chiến tranh thế giới thứ hai nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn cho các công ty, các nhà kinh doanh. Thuê mua là loại hình hoạt động cho thuê tài sản, theo đó người cho thuê, sau này thường là các công ty thuê mua, chuyên quyền sử dụng tài sản – đối tượng cho thuê mua – cho người đi thuê trong một khoảng thời gian đủ để người cho thuê có thể thu hồi lại vốn tài trợ và các chi phí tài chính liên quan, còn người đi thuê phải trả cho người cho thuê tiền thuê tài sản theo như đã thỏa thuận. Trong quá trình thuê hoặc trước khi kết thúc quan hệ thuê mua, người cho thuê có thể bán lại tài sản này cho người đi thuê. [31]

Ngày nay, thuê mua được phát triển thành nhiều hình thức khác nhau: thuê mua tài chính, cho thuê vận hành... [31, tr. 43] và phát triển hơn nữa là thuê mua nhà ở. Tại Việt Nam, thuê mua nhà ở ngày càng được phát triển và được ghi nhận trong các văn bản pháp luật như sau:

Theo Điều 7 Khoản 3 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định: *“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”.

Luật Nhà ở năm 2014 đã cho chúng ta hiểu về thuê mua nhà ở như sau: “*việc người thuê mua thanh toán trước cho bên cho 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 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*” [35, khoản 3 Điều 17].

Khái niệm “Thuê mua nhà ở xã hội” được quy định trong Luật nhà ở năm 2005 nhưng lại không được quy định cụ thể trong Luật nhà ở năm 2014. Khái niệm “thuê mua nhà ở xã hội” được quy định tại Điều 105 trong Luật Nhà ở năm 2005 (được Quốc hội khóa XI thông qua ngày 29/11/2005) như sau: “*1. Thuê mua nhà ở xã hội là việc người thuê nhà ở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đang thuê sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ của người thuê trong một thời gian quy định...*”.

Từ những khái niệm trên có thể rút ra được định nghĩa *Thuê mua nhà ở xã hội* như sau: việc bên thuê mua là những đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội do Nhà nước quy định thanh toán trước cho bên cho thuê mua một khoản tiền; 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.

Cho thuê tài chính là một trong hai dạng của hợp đồng thuê mua trên Thế giới, bên cạnh cho thuê vận hành [32, tr.43]. Cho thuê tài chính và thuê mua nhà ở xã hội đều là việc bên thuê mua sẽ được sở hữu tài sản sau thời gian cho thuê. Tuy nhiên, cho thuê tài chính khác với thuê mua nhà ở xã hội thể hiện dưới bảng sau đây:

Tiêu chí	Thuê mua nhà ở xã hội	Cho thuê tài chính
Đối tượng	Nhà ở xã hội	Phổ biến là động sản, có thời hạn sử dụng, bao gồm: - Máy móc thiết bị, phương tiện đơn chiếc hoạt động độc lập; - Dây chuyền sản xuất; - Thiết bị lẻ trong dây chuyền sản xuất đồng bộ; - Thiết bị văn phòng, thiết bị điện tử điện toán, viễn thông, y tế và các động sản khác.
Chủ thể	Gồm 2 bên: + Bên thuê mua, + Bên cho thuê mua (Chủ đầu tư);	Gồm 3 bên bắt buộc: + Bên thuê, + Công ty cho thuê tài chính; + Nhà cung cấp máy móc thiết bị.
Giá thuê	- Được tính chia cho hàng tháng sao cho đủ với giá mua nhà ở xã hội. - Không quy định về lãi suất trong thời gian thuê.	Giá trị khoản tiền thuê tối thiểu lớn hơn hay bằng giá trị của tài sản. - Quy định lãi suất trong thời gian thuê trên cơ sở lãi suất cơ bản và những biến độ dao động do Thống đốc ngân hàng nhà nước công bố.
Thời hạn thuê	Tối thiểu là 05 năm	Thời gian ngắn hơn, tối thiểu là 01 năm.
Quyền sở hữu	Khi hết thời hạn thuê thì bên thuê mua được quyền sở hữu nhà ở xã hội đó.	Khi hết thời hạn thuê thì bên thuê có quyền thuê tiếp hoặc có quyền mua lại tài sản đó.

Bảng 1.1. So sánh thuê mua nhà ở xã hội và cho thuê tài chính [32, Tr.20]

So sánh thuê mua nhà ở xã hội với hình thức mua nhà trả chậm, trả dần: Hai hình thức này có những điểm giống và điểm khác nhau như sau:

Thứ nhất, đối tượng áp dụng của hình thức thuê mua chỉ dành cho nhà ở xã hội, hình thức mua nhà trả chậm, trả dần thì không áp dụng với loại nhà ở xã hội mà được áp dụng đối với tất cả các loại hình nhà ở khác nhau.

Thứ hai, sự giống nhau về nội dung của hai hình thức như sau: cùng là việc chưa trả hết tiền đã được sử dụng nhà, sau một thời gian thì được sở hữu nhà ở bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, tuy nhiên, các quy định về hai hình thức trả tiền lại khác nhau. Thuê mua nhà ở xã hội quy định bên thuê mua phải trả trước ít nhất 20% giá trị ngôi nhà, số tiền còn lại được tính thành tiền mua nhà hàng tháng. Còn hình thức mua nhà trả chậm, trả dần không có quy định là bên mua phải trả trước bao nhiêu, số tiền còn lại như thế nào, mà các quy định về những điều khoản này do hai bên tự thỏa thuận với nhau.

Thứ ba, lãi suất trong thời gian chưa trả hết tiền: thuê mua nhà ở xã hội không phải chịu lãi suất trong thời gian thuê còn mua nhà trả chậm, trả dần phải chịu lãi suất trong thời gian chưa trả hết tiền mua ngôi nhà mặc dù lãi suất rất thấp.

Thứ tư, thời gian thực hiện thuê mua nhà ở xã hội dài hơn (tối thiểu là 05 năm, tối đa là 10 năm) so với thời gian để thực hiện việc mua nhà trả chậm, trả dần (thông thường là dưới 05 năm).

Thứ năm, Điều 125 Luật nhà ở năm 2014 quy định: trong thời gian trả chậm, trả dần, bên mua nhà ở được quyền sử dụng nhà ở và có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó, trừ trường hợp nhà ở còn trong thời hạn bảo hành theo quy định. Bên mua nhà ở trả chậm, trả dần chỉ được thực hiện các giao dịch mua bán, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn nhà ở này với người khác sau khi đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp bên mua nhà ở có nhu cầu trả lại nhà ở đã mua trong thời gian trả chậm, trả dần và được bên bán nhà ở đồng ý thì hai bên thỏa thuận phương thức trả lại nhà ở và việc thanh toán lại tiền mua nhà ở đó.

Quy định pháp luật đối với mua nhà trả chậm, trả dần có phần “thông thoáng” hơn so với thuê mua nhà ở xã hội. Các quy định của hình thức mua nhà trả chậm, trả dần thường để “các bên tự thỏa thuận” với nhau để cùng nhau thực hiện. Do đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội có sự đặc biệt nên các quy định về thuê mua nhà ở

xã hội có phần chặt chẽ, buộc các bên phải tuân thủ chứ không được tự do thỏa thuận hay giao kết, thực hiện như đối với hình thức mua nhà trả chậm, trả dần.

****Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về thuê mua nhà ở xã hội***

Trong Chiến lược nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt (năm 2011) quy định 8 đối tượng đã nêu ở mục 1.1.1 được quyền thuê mua nhà ở xã hội nhưng theo Điều 49, Điều 50, Khoản 1 Điều 82 Luật Nhà ở năm 2014 lại quy định hẹp hơn, chỉ có 7 nhóm đối tượng. Những đối tượng đó bao gồm:

Thứ nhất, người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng.

Theo Pháp lệnh số 04/2012/UBTVQH13 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ban hành 16/7/2012 về pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của pháp lệnh ưu đãi người có công với cách mạng quy định người có công với cách mạng gồm: người hoạt động cách mạng trước 1/1/1945; người hoạt động cách mạng từ 1/1/1945 đến ngày khởi nghĩa tháng Tám năm 1945; liệt sĩ; bà mẹ Việt Nam anh hùng; anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; bệnh binh; người hoạt động cách mạng, hoạt động kháng chiến bị địch bắt tù, đày; người hoạt động kháng chiến giải phóng dân tộc, bảo vệ Tổ quốc và làm nghĩa vụ quốc tế; người có công giúp đỡ cách mạng. Chúng ta đã trải qua hai cuộc kháng chiến chống Pháp và chống Mỹ lịch sử, khốc liệt để giành lấy tự do như ngày hôm nay. Công lớn là dựa vào những người đi trước, những anh hùng thời đó để có thể đưa cách mạng Việt Nam đi tới được thắng lợi. Do vậy, Nhà nước đã ban hành rất nhiều chính sách để hỗ trợ những người có công với Cách mạng và chính sách về nhà ở xã hội là một trong những chính sách đó.

Theo Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ban hành ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì *những người có công với cách mạng* muốn được thuê mua nhà ở xã hội phải có giấy tờ chứng minh về đối tượng theo quy định của pháp luật về người có công với cách mạng, xác nhận về thực trạng nhà ở và chưa được hỗ trợ nhà ở của Nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú cấp.

Thứ hai, người có thu nhập thấp, người thuộc diện hộ gia đình nghèo tại khu vực đô thị.

Với tốc độ phát triển của nền kinh tế hiện nay, đặc biệt là tại các đô thị, đã đẩy một bộ phận không nhỏ những cá nhân, hộ gia đình vào tình trạng khó khăn do không tìm được công việc đảm bảo thu nhập ổn định. Đây cũng là nhóm đối tượng nhận được sự quan tâm của Đảng và Nhà nước với nhiều chính sách hỗ trợ thiết thực trên nhiều lĩnh vực, trong đó có chính sách nhà ở xã hội.

Hộ gia đình nghèo được xác định để thuê mua nhà ở xã hội theo Quyết định số 59/2015/QĐ-TTg ngày 19/11/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành chuẩn nghèo tiếp cận đa chiều áp dụng cho giai đoạn 2016-2020 khi đáp ứng một trong hai tiêu chí như sau:

- Có thu nhập bình quân đầu người/tháng từ đủ 900.000 đồng trở xuống;
- Có thu nhập bình quân đầu người/tháng trên 900.000 đồng đến 1.300.000 đồng và thiếu hụt từ 03 chỉ số đo lường mức độ thiếu hụt tiếp cận các dịch vụ xã hội cơ bản trở lên.

Thứ ba, người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp.

Luật Nhà ở năm 2014 tiếp tục mở rộng đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội: không chỉ hỗ trợ cho những người lao động làm việc trong khu công nghiệp mà còn hỗ trợ cho những người lao động làm việc tại các doanh nghiệp ngoài khu công nghiệp. Đây là nhóm đối tượng có số lượng không nhỏ tại các thành phố lớn. Cùng với quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, một bộ phận lớn người dân từ các tỉnh, thành phố tập trung tại các thành phố lớn để tìm kiếm cơ hội việc làm. Vì vậy, trong những năm gần đây, số lượng công nhân trong, ngoài các khu công nghiệp, khu chế xuất càng ngày càng tăng. Trong khi đó các khu công nghiệp, khu chế xuất không đủ quỹ đất để đáp ứng hết nhu cầu nhà ở cho công nhân. Những công nhân đó phải sống tại các khu nhà trọ chật chội, không đảm bảo các điều kiện sinh hoạt tối thiểu làm ảnh hưởng đến sức khỏe và cuộc sống của công nhân. Đặc biệt, điều này được coi là một trong những nguyên nhân làm gia tăng các tệ nạn xã hội. Xây dựng và phát triển nhà ở xã hội cho nhóm đối tượng này là yêu cầu bức

thiết góp phần đảm bảo cuộc sống của họ nói riêng, lợi ích của toàn xã hội nói chung, đặc biệt là ở các thành phố lớn.

Thứ tư, sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân.

Đối tượng trên là những người “làm công cho Nhà nước” với mức lương đã được quy định theo bậc, theo ngành. Trong thời buổi kinh tế thị trường như hiện nay, mức lương của cán bộ công chức thấp hơn nhiều so với những người làm việc cho các thành phần kinh tế ngoài quốc doanh. Nhà nước đã có những điều chỉnh về mức lương cơ bản, phụ cấp đặc thù nhưng cũng chưa đủ để những đối tượng này có được một cuộc sống tốt trong khi mức giá đất, giá nhà ngày một tăng cao. Đặc biệt với các cán bộ, công chức là người đến từ các địa phương khác hiện đang công tác tại các thành phố lớn thì điều này càng trở nên khó khăn hơn cả. Mặc dù Nhà nước đã có những chính sách nhà ở công vụ tại các cơ quan nhưng số lượng nhà ở công vụ còn rất hạn chế. Hơn nữa chỉ một số đối tượng cụ thể mới được ở nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật. Vì vậy, tạo điều kiện cho nhóm đối tượng này có nhà ở ổn định là điều hết sức quan trọng giúp họ có điều kiện công tác tốt.

Nhóm này được thuê mua nhà ở xã hội khi có giấy xác nhận của cơ quan, tổ chức nơi đang làm việc về đối tượng để chứng minh đối tượng và thực trạng nhà ở khó khăn.

Thứ năm, cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

Với bậc lương cán bộ, công chức, viên chức của nước ta hiện nay để mua được một ngôi nhà thì quả thật là một bài toán quá khó đối với họ. Để giảm thiểu tham nhũng cũng như hỗ trợ cán bộ, công chức, viên chức thì nhà ở xã hội là giải pháp mà Nhà nước ta hướng tới.

Thứ sáu, các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ.

Đối tượng được thuê nhà ở công vụ bao gồm: cán bộ lãnh đạo Đảng, Nhà nước thuộc diện được ở nhà ở công vụ trong thời gian đảm nhận chức vụ; cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội được

điều động, luân chuyển theo yêu cầu công tác; sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân khi được điều động, phục vụ theo yêu cầu quốc phòng an ninh; giáo viên được cử đến công tác tại các xã vùng xa, vùng đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo; bác sỹ, nhân viên y tế được cử đến công tác tại các xã vùng sâu, vùng xa, vùng đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo hoặc được cử luân phiên có thời hạn xuống công tác tại các bệnh viện, các trung tâm y tế tuyến dưới [23, Điều 11]. Những người được thuê nhà ở công vụ cũng là những người có mức thu nhập bình quân không cao, cũng là những cán bộ, công chức, viên chức của Nhà nước hưởng mức lương theo bậc, theo ngạch quy định. Tạo điều kiện cho họ cũng là để họ có thể chuyên tâm vào làm việc, kiện toàn và vận hành bộ máy Nhà nước, thúc đẩy sự phát triển của từng địa phương, từng lĩnh vực.

Thứ bảy, hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

Đây là sự hỗ trợ mang tính tích cực, không chỉ tạo cơ hội cho những người khó khăn về nhà ở cải thiện điều kiện chỗ ở mà còn góp phần hỗ trợ cho công tác giải phóng mặt bằng. Từ trước đến nay, nhà tái định cư luôn là vấn đề hóc búa với các địa phương có tốc độ đô thị hóa nhanh. Vấn đề không chỉ là thiếu quỹ nhà tái định cư mà còn ở việc không ít trường hợp sau khi nhận được tiền đền bù, hỗ trợ nhưng vẫn không đủ khả năng để chi trả cho việc mua nhà tái định cư, dù giá nhà tái định cư luôn thấp hơn nhiều so với giá nhà ở thương mại. Việc đưa các hộ dân phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quyết định thu hồi đất của Nhà nước sẽ tạo thêm “kênh” tiếp cận nhà ở cho các hộ thực sự khó khăn thông qua hình thức thuê, thuê mua nhà ở.

Theo Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ- CP ban hành ngày 20/10/2015 của Chính phủ thì nhóm đối tượng này muốn được thuê mua nhà ở xã hội thì phải đáp ứng các điều kiện sau: có bản sao có chứng thực chứng minh người đó có tên trong danh sách thu hồi đất ở, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của cơ quan có thẩm quyền, kèm theo giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi người có nhà, đất bị thu hồi về việc chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở tái định cư.

1.1.3. Khái niệm hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Hợp đồng trên Thế giới và từ trước đến nay có nhiều tên gọi khác nhau như thỏa thuận, khế ước, giao kèo, thỏa ước, ước định, hiệp ước... Tuy nhiên cách định nghĩa về hợp đồng ở mỗi nơi quy định lại khác.

Cơ quan hợp tác quốc tế Nhật Bản (JICA) trong khi giảng giải về Bộ luật dân sự Nhật Bản có đưa ra giải thích rằng: “*Hợp đồng là 1 hành vi pháp lý được tạo lập bởi sự thỏa thuận dựa trên các tuyên bố ý chí tương hợp của nhiều bên mà có mục đích làm phát sinh ra quan hệ trái vụ*” [9].

Theo Robert W.Emerson và John W.Hardwick thì: “*Hợp đồng là 1 thỏa thuận có thể được thi hành về mặt pháp lý, rõ ràng hoặc ngầm định*” [9].

Pháp luật Việt Nam lại quy định về hợp đồng tại Điều 388 Bộ luật dân sự năm 2005 như sau: “*Hợp đồng dân sự là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự*”.

Có thể thấy, dù có định nghĩa như thế nào thì hợp đồng cũng thể hiện 2 yếu tố: ý chí của các bên và sự tạo lập hậu quả pháp lý.

Hợp đồng thuê mua là một loại hợp đồng cụ thể và được phát triển mạnh trong thời gian gần đây. Định nghĩa hợp đồng thuê mua như sau: *là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa Bên cho thuê và Bên thuê, theo đó, Bên cho thuê, thường là các công ty thuê mua, phải chuyển quyền sử dụng tài sản – đối tượng của hợp đồng thuê mua, mà tài sản đó được mua từ nhà cung cấp – cho Bên Thuê trong một thời gian nhất định, còn Bên Thuê phải trả tiền thuê tài sản tính theo kỳ hạn. Trong thời hạn cho thuê, các bên không được đơn phương hủy bỏ hợp đồng. Hết thời hạn cho thuê, Bên thuê có thể mua lại (hoặc không mua hoặc thuê tiếp) tài sản đó theo sự thỏa thuận giữa hai bên hoặc theo quy định của pháp luật và phù hợp với quyền và nghĩa vụ của các bên* [32, Tr.40].

Dựa trên đặc điểm của thuê mua nhà ở xã hội và hợp đồng thuê mua, có thể rút ra được định nghĩa về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội như sau:

Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là sự thỏa thuận của hai bên, theo đó, bên thuê mua là những đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội do Nhà nước quy định phải thanh toán trước cho bên cho thuê mua một khoản tiền; 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.

1.2. Giao kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

1.2.1. Đề nghị giao kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Đề nghị giao kết hợp đồng về bản chất là một hành vi pháp lý đơn phương của một chủ thể bày tỏ ý định giao kết hợp đồng với chủ thể khác theo các điều kiện xác định.

Theo điều 386 Bộ luật dân sự năm 2015 có quy định: “*Đề nghị giao kết hợp đồng là việc thể hiện rõ ý định giao kết hợp đồng và chịu sự ràng buộc về đề nghị này của bên đề nghị đối với bên đã được xác định hoặc tới công chúng (sau đây gọi chung là bên được đề nghị)*”.

Theo đó, lời đề nghị giao kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là việc thể hiện ý chí giao kết và ràng buộc về đề nghị này của nhà đầu tư đối với các đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội đã được phân tích tại tiêu mục 1.1.2.

Theo Điều Điều 54 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội có quy định như sau:

Đối với các dự án nhà ở xã hội thuộc sở hữu ngoài Nhà nước thì cần phải cung cấp thông tin, báo cáo tiến trình liên quan đến dự án đó với Sở xây dựng, đối với dự án nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư thì phải báo cáo với Ủy ban nhân dân cấp xã kiểm tra, giám sát việc thực hiện, xây dựng và cho thuê mua dự án đó.

Trên cơ sở các thông tin về các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn đã được công bố, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đăng ký thuê mua nhà ở xã hội để giao kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội nộp đủ một hồ sơ cho chủ đầu tư dự án để được xem xét thuê mua nhà ở xã hội.

Trong lời đề nghị giao kết hợp đồng của các nhà đầu tư đã bao gồm tất cả các nội dung Theo Điều 11 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ xây dựng về việc hướng dẫn một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội như sau:

Thứ nhất, thông tin về chủ thể

Thông tin về chủ thể là bắt buộc phải có trong tất cả các hợp đồng bởi đây là phần thông tin xác thực nhân thân của các bên. Thông tin về chủ thể là pháp nhân bao gồm: tên, địa chỉ, họ và tên người đại diện, chức vụ, mã số thuế, e-mail, số điện thoại, fax, tài khoản giao dịch. Thông tin về chủ thể là cá nhân bao gồm: họ và tên, địa chỉ, chứng minh thư nhân dân, điện thoại, tài khoản ngân hàng giao dịch... Các thông tin của chủ thể phải thật chính xác và cập nhật đầy đủ cho đến thời điểm ký kết hợp đồng.

Thứ hai, thông tin về nhà ở giao dịch

Đối tượng của hợp đồng mua thuê nhà ở xã hội chính là nhà ở xã hội. Trong hợp đồng phải mô tả một cách chính xác về nhà ở xã hội bao gồm các thông tin sau:

- Loại nhà: Đó là nhà chung cư hay nhà ở riêng lẻ. Đó là nhà ở xã hội có sẵn hay là nhà ở được hình thành trong tương lai.

- Vị trí của ngôi nhà ở xã hội: bao gồm địa chỉ, diện tích nhà. Đối với hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là nhà chung cư thì còn phải xác định phần diện tích sở hữu riêng, phần diện tích sở hữu chung, diện tích sàn căn hộ, mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt ban đầu.

Thứ ba, giá thuê mua nhà ở xã hội

Giá thuê mua nhà ở xã hội bao gồm các loại sau: tiền trả lần đầu, tiền trả hàng tháng, các loại chi phí khác phải trả liên quan đến việc quản lý và sử dụng nhà ở xã hội đó.

Đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì giá thuê mua nhà ở xã hội được xác định theo quy định tại Điều 55 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở và Điều 60 Luật nhà ở năm 2014 như sau: Giá thuê mua được tính đủ chi phí thu hồi vốn xây dựng trong thời hạn tối thiểu là 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Hơn thế nữa, để hỗ trợ cho người dân và xác định đúng mục đích của loại nhà ở xã hội này thì Nhà nước sẽ không thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện

tích xây dựng nhà ở xã hội. Phần phí này cũng góp phần làm giảm giá tiền thuê mua nhà ở xã hội xuống một cách đáng kể.

Đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu ngoài Nhà nước thì giá thuê mua được xác định theo Điều 21 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội như sau: Chủ sở hữu xác định trên cơ sở *“tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 15% tổng chi phí đầu tư”*. Nhà nước cũng không tính các khoản ưu đãi vào giá thuê mua nhà ở xã hội để giảm đến tối thiểu mức đóng thuế cho những người được thuê mua nhà ở xã hội. Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng thì được tự xác định giá thuê mua nhưng không được cao hơn so với khung giá của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội cũng đã quy định quy định giá cho thuê mua nhà ở xã hội là tính đủ các chi phí hợp lý để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức và thuế giá trị gia tăng, chưa bao gồm chi phí bảo trì.

Thư tư, phương thức và thời hạn thanh toán

Đặc điểm đặc trưng về giá thuê mua nhà ở xã hội là tiền thanh toán lần đầu và tiền mua hàng tháng. Bởi thuê mua nhà ở xã hội là sự kết hợp của việc thuê và mua nhà ở xã hội. Theo đó, bên thuê mua phải thanh toán 20% giá trị nhà ở cho thuê mua, trừ trường hợp có điều kiện thì có thể thanh toán trước nhưng không được thanh toán quá 50% giá trị nhà ở thuê mua. Số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà hàng tháng và được hai bên thỏa thuận sẽ trả định kỳ tính từ thời điểm bàn giao nhà đó. Số tiền còn lại đó được tính trong thời gian tối thiểu là 05 năm là tối đa là 10 năm kể từ thời điểm bên cho thuê mua bàn giao nhà cho bên thuê mua. Sau khi hết thời hạn thuê mua thì bên thuê mua trở thành chủ sở hữu của nhà ở xã hội đó.

Ngoài ra, bên thuê mua nhà ở xã hội còn phải trả các khoản chi phí cho việc quản lý và sử dụng nhà ở xã hội như: chi phí quản lý vận hành nhà ở, chi phí sử dụng

điện, nước, sử dụng dịch vụ thông tin, liên lạc, truyền hình, chi phí cho các dịch vụ khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.

Hình thức thanh toán của các bên rất đa dạng: có thể bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản, tùy thuộc vào sự thỏa thuận của các bên.

Thứ năm, thời gian giao nhận nhà ở

Đây là một điều khoản tưởng như đơn giản nhưng lại rất quan trọng bởi nó là căn cứ giải quyết khi có tranh chấp xảy ra. Đây cũng là khoản thời gian để xác định tính tiền thuê nhà hàng tháng của việc thuê mua nhà ở xã hội.

Sau khi bên thuê mua thanh toán tối thiểu 20% giá trị nhà ở xã hội thì bên cho thuê mua tiến hành bàn giao ngôi nhà vào một ngày do hai bên tự thỏa thuận.

Thứ sáu, bảo hành nhà ở

Đơn vị, tổ chức, cá nhân sau khi thi công xong phải thực hiện bảo hành để người thuê mua nhà ở xã hội yên tâm về chất lượng ngôi nhà. Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn như sau:

- a) Đối với nhà chung cư thì tối thiểu là 60 tháng;
- b) Đối với nhà ở riêng lẻ thì tối thiểu là 24 tháng.

Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất [35, Điều 85].

Thứ bảy, quyền và nghĩa vụ của các bên

Điều khoản về quyền và nghĩa vụ của các bên là điều khoản quan trọng - phần xương sống của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội. Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là hợp đồng song vụ, theo đó, bên thuê mua và bên cho thuê mua nhà ở xã hội đều có quyền và nghĩa vụ nhất định, không bên nào chỉ có quyền hoặc chỉ phải

thực hiện các nghĩa vụ. Nghĩa vụ bên này là quyền lợi của bên kia và ngược lại. Khi bên có nghĩa vụ đến hạn thực hiện nghĩa vụ nhưng không thực hiện đúng những cam kết đã thỏa thuận thì bên có quyền sẽ yêu cầu bên có nghĩa vụ phải thực hiện đúng, dù những cam kết đã thỏa thuận.

Theo Điều 27 Nghị định số 100/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội có quy định các quyền và nghĩa vụ cơ bản của các bên trong hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội như sau:

- Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê mua nhà ở xã hội bao gồm:

Bên cho thuê mua nhà ở xã hội phải thực hiện nghiêm chỉnh các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua nhà ở đã ký kết như: thời hạn giao nhà, vấn đề bảo trì, quản lý nhà ở xã hội... Điều này đảm bảo quyền và lợi ích cho các bên tham gia hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

Được quyền chấm dứt hợp đồng cho thuê mua nhà ở xã hội hoặc thu hồi nhà ở xã hội theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký sẽ được phân tích cụ thể trong phần 1.3.3 của luận văn này là một trong những quyền cơ bản của bên cho thuê mua nhà ở xã hội.

Tổ chức thành lập Ban quản trị nhà ở xã hội và ban hành Quy chế quản lý nhà ở xã hội theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng đối với nhà ở xã hội là nhà chung cư. Ban quản trị nhà ở xã hội sẽ là nơi trung gian để kết nối những người mua nhà ở xã hội với chủ đầu tư và với cả cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc quản lý nhà ở xã hội.

Bên cho thuê mua nhà ở xã hội có quyền thu các khoản phí dịch vụ liên quan đến quản lý, sử dụng nhà ở xã hội theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đã ký và Quy chế quản lý nhà ở xã hội.

Bên cho thuê mua nhà ở xã hội không được tăng giá cho thuê mua nhà ở xã hội vượt quá mức cho phép theo quy định của pháp luật. Bởi nhà ở xã hội là một trong những chính sách an sinh của Nhà nước nên Nhà nước có những quy định rất chặt chẽ về giá cả để thuê mua nhà ở xã hội để đảm bảo quyền lợi cho những đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội.

Tiến hành làm thủ tục về Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở khi bên thuê mua đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính là một trong những nghĩa vụ quan trọng và cơ bản của bên cho thuê mua nhà ở xã hội. Đây là điều mà người thuê mua nhà ở xã hội mong chờ nhất, là sự xác nhận chủ quyền đối với ngôi nhà mà những người này đã phải mất cả một thời gian dài để có thể sở hữu nó.

Phải chấp hành quyết định của cơ quan có thẩm quyền về việc xử lý các hành vi vi phạm và giải quyết các khiếu nại, tranh chấp liên quan đến việc cho thuê mua nhà ở xã hội.

- Quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở xã hội bao gồm:

Bên thuê mua nhà ở xã hội được sử dụng nhà ở trong thời gian thuê mua và phải chịu trách nhiệm giữ gìn ngôi nhà. Điều khoản này được quy định bởi chưa chắc bên thuê mua sẽ trở thành chủ sở hữu đối với ngôi nhà này trong thời gian tương đối dài (tối thiểu là 05 năm).

Cũng như bên được thuê mua nhà ở xã hội, bên thuê mua nhà ở xã hội phải thực hiện các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội đã ký kết và quy chế quản lý nhà ở xã hội cho thuê mua do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

Bên thuê mua phải chấp hành quyết định của cơ quan có thẩm quyền về việc xử lý các hành vi vi phạm và giải quyết các khiếu nại, tranh chấp liên quan đến việc thuê mua nhà ở xã hội và thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Thực hiện nghĩa vụ tài chính đúng hạn cho bên cho thuê mua là nghĩa vụ cơ bản mà bên thuê mua phải thực hiện và cam kết phải thực hiện.

Bên thuê mua có nghĩa vụ chuyển nhượng nhà ở xã hội theo đúng trình tự, thủ tục. Bên thuê mua không được phép thế chấp và chuyển nhượng nhà ở trong thời gian tối thiểu là 05 năm kể từ thời điểm trả hết tiền thuê mua nhà ở theo hợp đồng đã ký với bên cho thuê mua; chỉ được phép bán lại, thế chấp hoặc cho thuê sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Kể từ thời điểm thuê mua nhà ở xã hội được phép bán nhà ở xã hội cho các đối tượng có nhu cầu thì ngoài các khoản phải nộp khi thực hiện bán nhà ở theo quy định của pháp luật, bên

bán căn hộ nhà chung cư phải nộp cho Nhà nước 50% giá trị tiền sử dụng đất được phân bổ cho căn hộ đó; trường hợp bán nhà ở xã hội thấp tầng liền kề phải nộp 100% tiền sử dụng đất, tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm bán nhà ở.

Trong thời hạn chưa đủ 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền thuê mua nhà ở xã hội, nếu bên thuê mua có nhu cầu bán lại nhà ở xã hội thì chỉ được bán lại cho Nhà nước (trong trường hợp thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư) hoặc bán lại cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội (trong trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách) hoặc bán lại cho đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở năm 2014, với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân [19, điều 19].

Bên thuê mua bị chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội và bị tịch thu nhà ở xã hội theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết được phân phân tích trong phần 1.3.3 của luận văn này.

Với những trường hợp lỗi do mình gây ra, bên thuê mua phải chịu trách nhiệm bằng việc chịu phạt hợp đồng, bồi thường thiệt hại cả về vật chất và tinh thần. Nhà nước đã ban hành quy định để xác định mức bồi thường thiệt hại theo đúng pháp luật.

Thứ tám, thỏa thuận liên quan đến hậu quả pháp lý khi vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng

Hợp đồng nào cũng phải có những điều khoản quy định về chế tài xử lý khi có sự vi phạm về nghĩa vụ của hợp đồng. Đặc biệt, khi hợp đồng có giá trị lớn thì điều khoản này lại hết sức quan trọng bởi nó ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích của các bên. Các bên sẽ thỏa thuận về việc trách nhiệm thuộc về ai, phạt vi phạm, xử lý vi phạm ra sao. Với thời gian thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tương đối dài (tối thiểu là 05 năm, tối đa là 10 năm) và với đối tượng của nhà ở xã hội rất đặc biệt nên việc quy định chặt chẽ về chế tài xử lý vi phạm nghĩa vụ là cực kỳ cần thiết.

Thứ chín, giải quyết tranh chấp

Giải quyết tranh chấp là một điều khoản quan trọng trong mọi loại hợp đồng. Các bên có quyền lựa chọn các phương thức giải quyết tranh chấp nhưng luôn ưu tiên lựa chọn phương thức nhanh gọn, tạo được hòa bình cho các bên là thương lượng hoặc hòa giải. Khi đã thương lượng hoặc hòa giải không thành thì các bên có thể lựa chọn phương thức giải quyết tranh chấp bằng trọng tài thương mại hoặc Tòa án. Mỗi phương thức giải quyết tranh chấp lại có những ưu điểm và hạn chế riêng. Do đó, các bên cần phải thảo luận để cùng nhau đưa ra phương thức giải quyết tranh chấp hiệu quả nhất cho các bên.

Thứ mười, hiệu lực của hợp đồng

Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng phụ thuộc vào sự thỏa thuận của các bên. Có khi thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời gian ký kết hợp đồng nhưng cũng có khi thời điểm có hiệu lực của hợp đồng lại là một ngày khác thời gian ký kết hợp đồng. Chỉ đến khi ngày có hiệu lực của hợp đồng thì các bên mới phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Điều khoản này tránh cho các bên có sự tranh chấp nếu có sự cố trước ngày có hiệu lực của hợp đồng.

Ngoài ra, hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội cần phải có các điều khoản về cam kết của các bên, chấm dứt hợp đồng và các điều khoản khác theo quy định của các bên. Các điều khoản của hợp đồng cần phải được quy định rõ ràng, cụ thể, không được trái với quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về nhà ở.

1.2.2. Chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Các đối tượng có đủ điều kiện thuê mua nhà ở xã hội chấp nhận lời đề nghị giao kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội như sau: Trên cơ sở các thông tin về các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn đã được công bố, hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện và có nhu cầu đăng ký thuê mua nhà ở xã hội sẽ nộp đủ một hồ sơ cho chủ đầu tư dự án để được xem xét thuê mua nhà ở xã hội [19, Điều 11].

Theo đó, điều kiện để các đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội và phải có đơn đăng ký thuê mua nhà ở theo mẫu và phải có giấy xác nhận các điều kiện sau [35, điều 54]:

- Điều kiện về nhà ở;
- Điều kiện về nơi cư trú;

- Điều kiện về thu nhập;

Điều kiện về nhà ở được quy định như sau:

Các đối tượng được giao kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội khi chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống, học tập. Trường hợp đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình thì phần diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình phải dưới 10 m²/người.

Các đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội phải làm Giấy xác nhận tình trạng nhà ở được ban hành cụ thể theo mẫu quy định tại Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở.

Điều kiện về nơi cư trú được quy định:

Người thuê mua nhà ở xã hội phải có đăng ký thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội. Những người này phải có bản sao có chứng thực hộ khẩu thường trú hoặc giấy đăng ký hộ khẩu tập thể tại địa phương đó.

Đối với người không có đăng ký thường trú thì phải có đăng ký tạm trú từ một năm trở lên tại tỉnh, thành phố này. Họ phải có những giấy tờ sau: bản sao có chứng thực giấy đăng ký tạm trú; bản sao có chứng thực hợp đồng lao động có thời hạn từ một năm trở lên tính đến thời điểm nộp đơn hoặc hợp đồng không xác định thời hạn và giấy xác nhận (hoặc giấy tờ chứng minh) về việc có đóng bảo hiểm xã hội của cơ quan bảo hiểm tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi người đó đăng ký thuê mua nhà ở xã hội. Trường hợp đối tượng làm việc cho chi nhánh hoặc văn phòng đại diện tại tỉnh, thành phố nơi có nhà ở xã hội mà việc đóng bảo hiểm thực hiện tại địa phương nơi đặt trụ sở chính thì phải có giấy xác nhận của cơ quan, đơn vị nơi đặt trụ sở chính về việc đóng bảo hiểm.

Điều kiện về thu nhập:

Các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về thuê mua nhà ở xã hội của từng đối tượng đã được trình bày ở mục 1.1.3 ngoài các giấy tờ chứng minh về đối tượng phải đủ điều kiện về thu nhập thì mới được thuê mua nhà ở xã hội.

Đối với đối tượng thứ 3, 4, 5 được đề cập tại mục 1.1.3 thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân

Đối với *Người có thu nhập thấp, người thuộc diện hộ gia đình nghèo tại khu vực đô thị* phải tiến hành tự kê khai về mức thu nhập của bản thân và chịu trách nhiệm về thông tin tự kê khai. Sở Xây dựng liên hệ với Cục thuế địa phương để xác minh thuế thu nhập của các đối tượng này trong trường hợp cần thiết.

Đối với đối tượng thứ 1, 6, 7 được đề cập tại mục 1.1.3 thì không yêu cầu phải đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định tại điểm này.

Giấy tờ xác minh các điều kiện được thuê mua nhà ở xã hội thì chỉ được xác nhận 01 lần và có giá trị sử dụng trong thời hạn 02 năm. Sau thời hạn nêu trên, nếu các đối tượng đã được xác nhận mà chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội và có nhu cầu tiếp tục đăng ký thuê mua nhà ở xã hội thì phải xác nhận lại [17, điều 10].

Tuy nhiên, đặc trưng của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là có lời đề nghị giao kết lại. Theo đó, bên nhận đề nghị giao kết là các đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội lại có lời đề nghị giao kết lại đối với bên đề nghị giao kết là các nhà đầu tư trong trường hợp có quá nhiều hồ sơ thuê mua nhà ở xã hội. Nhà đầu tư, cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập danh sách hộ gia đình, cá nhân đăng ký thuê mua nhà ở xã hội để tiến hành xem xét, phê duyệt theo các tiêu chí và thứ tự ưu tiên rồi trình các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cơ quan quản lý khu nhà phê duyệt và niêm yết thông báo.

TT	Tiêu chí chấm điểm	Số điểm
1	Tiêu chí khó khăn về nhà ở:	
	- Chưa có nhà ở. - Có nhà ở nhưng hư hỏng, dột, nát hoặc diện tích bình quân dưới 10 m ² /người.	40 30 th
2	Tiêu chí về đối tượng: - Đối tượng 1 (quy định tại các Khoản 5, 6 và 7 Điều 49 của	30

	Luật Nhà ở). - Đối tượng 2 (quy định tại các Khoản 4 và 9 Điều 49 của Luật Nhà ở)	20
	- Đối tượng quy định tại các Khoản 1, 8 và 10 Điều 49 của Luật Nhà ở).	40
3	Tiêu chí ưu tiên khác: - Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 1, 2. - Hộ gia đình có 01 người thuộc đối tượng 1 và có ít nhất 01 người thuộc đối tượng 2. - Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 2 Ghi chú: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được hưởng các tiêu chí ưu tiên khác nhau thì chỉ tính theo tiêu chí ưu tiên có thang điểm cao nhất.	10 7 4
4	Tiêu chí ưu tiên do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định: (theo điều kiện cụ thể của từng địa phương, nếu có)	10

Bảng 1.2. Tiêu chí xét duyệt các đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội [19, Điều 23]

Bảng tiêu chí xét duyệt đối tượng này được áp dụng khi quỹ nhà ở xã hội không đáp ứng được nhu cầu thuê mua nhà ở xã hội. Khi đó, cơ quan quản lý nhà ở xã hội sẽ thành lập Hội đồng xét duyệt hồ sơ hoặc trực tiếp xét duyệt để đảm bảo tính khách quan, công bằng cho các đối tượng.

Thời gian để giải quyết việc cho thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước là không quá 30 ngày, kể từ ngày đơn vị quản lý vận hành nhà ở nhận đủ hồ sơ hợp lệ; trường hợp phải xét duyệt hồ sơ, tổ chức chấm điểm thì thời hạn giải quyết là không quá 60 ngày [19, điều 54].

Sau khi hai bên đã thống nhất về những nội dung cụ thể của hợp đồng, các bên đã đảm bảo đủ điều kiện thì hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội. Theo Điều 121 Luật nhà ở năm 2014 quy định tất cả các hợp đồng về nhà ở đều phải được lập thành văn bản. Quy định này nhằm tạo điều kiện pháp lý cũng như ràng buộc với các bên. Tuy nhiên, hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội lại khác với

hợp đồng về nhà ở đơn thuần. Hợp đồng về nhà ở đơn thuần được siết chặt hơn với thủ tục công chứng, chứng thực, đặt dưới sự kiểm tra, giám sát của Nhà nước. Còn với hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội thì lại không bắt buộc phải qua công chứng, chứng thực, trừ trường hợp các bên tự thỏa thuận về việc phải công chứng, chứng thực hợp đồng [35, Điều 122]. Quy định này khiến nhiều người lo sợ về tính ràng buộc pháp lý đối với hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

1.3. Thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

1.3.1. Nguyên tắc thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là một loại hợp đồng đặc biệt bởi nó có sự kết hợp của hình thức thuê và hình thức mua nhà ở xã hội. Do đó, việc thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội phải tuân theo những nguyên tắc sau:

Thời hạn thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tương đối dài với thời hạn tối thiểu là 05 năm; thời hạn thanh toán tiền thuê mua nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm, tối đa là 15 năm kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

Người thuê mua nhà ở xã hội không được phép thế chấp (trừ trường hợp thế chấp với ngân hàng để vay tiền thuê mua chính căn hộ đó) và không được chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức trong thời gian tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền thuê mua nhà ở theo hợp đồng đã ký với bên cho thuê mua; chỉ được phép bán lại, thế chấp hoặc cho thuê sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Kể từ thời điểm người thuê mua nhà ở xã hội được phép bán nhà ở xã hội cho các đối tượng có nhu cầu thì ngoài các khoản phải nộp khi thực hiện bán nhà ở theo quy định của pháp luật, bên bán căn hộ nhà chung cư phải nộp cho Nhà nước 50% giá trị tiền sử dụng đất được phân bổ cho căn hộ đó; trường hợp bán nhà ở xã hội thấp tầng liền kề phải nộp 100% tiền sử dụng đất, tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm bán nhà ở.

Trong thời hạn chưa đủ 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền thuê mua nhà ở xã hội, nếu bên thuê mua có nhu cầu bán lại nhà ở xã hội thì chỉ được bán lại cho Nhà nước (trong trường hợp Nhà nước đầu tư) hoặc bán lại cho chủ đầu tư dự án

xây dựng nhà ở xã hội (trong trường hợp thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách) hoặc bán lại cho đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội theo quy định và phân tích tại mục 1.1.2 của luận văn này, với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân [19, điều 19].

Khi kết thúc thời hạn thuê mua nhà ở theo hợp đồng và bên thuê mua đã thanh toán hết tiền thuê mua theo thỏa thuận thì bên cho thuê mua phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người thuê mua, trừ trường hợp bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

1.3.2. Những rủi ro phát sinh trong quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội có thời gian thực hiện rất dài (tối thiểu là 05 năm, tối đa là 10 năm), do đó những rủi ro khi thực hiện hợp đồng là điều khó có thể tránh khỏi. Luật nhà ở năm 2014 đã có những điểm mới khi quy định những rủi ro trong thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội với Luật nhà ở năm 2005. Với những quy định mới này, những tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội sẽ được giải quyết dễ dàng hơn.

Thứ nhất, khi người thuê mua nhà ở xã hội chết

Sinh tử là điều mà con người không thể quyết định được. Trong khi đó, thời gian thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tương đối dài (tối thiểu là 05 năm) nên việc quy định hậu quả pháp lý trong trường hợp người thuê mua nhà ở xã hội chết là điều rất cần thiết. Việc quy định về hậu quả pháp lý khi người thuê mua nhà ở xã hội chết được dựa theo những quy định chung về thừa kế theo Luật dân sự năm 2005. Bởi, dù người thuê mua nhà ở xã hội đó chưa hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng thuê mua thì khi người đó chết, ngôi nhà đó vẫn được coi là di sản của người chết và người được hưởng di sản phải thực hiện phần nghĩa vụ thuộc về di sản đó. Các quy định này được cụ thể tại Khoản 2 Điều 135 Luật nhà ở năm 2014 như sau:

Trường hợp 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 Nhà nước cũng tạo điều kiện để người thừa kế hợp pháp có quyền được hưởng phần di sản của người chết bằng cách: 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 mà không thuộc hai trường hợp trên 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 Nhà nước quy định số tiền thuê mua đã nộp lần đầu sẽ thuộc về sở hữu của Nhà nước, không được trả lại. Và bên cho thuê mua được thu hồi nhà ở thuê mua để ký hợp đồng thuê mua với đối tượng thuộc diện được thuê mua nhà ở xã hội theo quy định. Các trường hợp thu hồi nhà ở thuê mua được phân tích tại tiểu mục 1.3.3.2 của luận này dưới đây.

Luật nhà ở năm 2014 có điểm mới so với Luật nhà ở năm 2005 với quy định về hậu quả pháp lý khi người thuê mua nhà ở xã hội chết. Thế nhưng, những quy định này phải chăng sẽ phù hợp với những quy định được quy định trong Bộ luật dân sự năm 2015 mới đây sắp có hiệu lực hơn là quy định ở Luật nhà ở? Hơn nữa, những quy định này còn chưa quy định cụ thể từng trường hợp xử lý số tiền mà người thuê mua nhà ở xã hội đã chết đã trả trước đó. Ví dụ: trường hợp người thừa kế hợp pháp đang sinh sống tại ngôi nhà đó mà không muốn tiếp tục hợp đồng thuê mua thì có được hoàn trả lại số tiền mà người chết đã đóng không? Cần phải có những văn bản dưới luật quy định, hướng dẫn chi tiết về thi hành điều luật này để áp dụng vào thực tế một cách có hiệu quả nhất.

Thứ hai, các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Đây cũng là một trong những điểm mới có Luật nhà ở năm 2014 quy định về nhà ở xã hội nói chung và thuê mua nhà ở xã hội nói riêng. Các trường hợp chấm

dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội được quy định tại Điều 84 và Điều 136 Luật nhà ở năm 2014 như sau:

** Với thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước khi:*

- Bên cho thuê mua nhà ở không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng hoặc không đủ điều kiện đã được quy định.
- Hết thời hạn thuê theo hợp đồng mà bên thuê mua không còn nhu cầu thuê tiếp hoặc khi hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở. Trường hợp thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội mà đã bàn giao nhà thì phải tiến hành trả lại nhà cho bên thuê mua.
- Bên thuê mua trả lại nhà ở đang thuê mua và không tiếp tục thuê mua ngôi nhà đó nữa.
- Bên thuê mua nhà ở không nộp tiền thuê nhà ở từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng.
- Nhà ở cho thuê mua thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở hoặc tự ý chuyển đổi, bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở hoặc tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê mua.

** Với thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu ngoài nhà nước khi:*

- Bên thuê mua tự ý cho thuê hoặc bán nhà ở thuê mua cho người khác trong thời hạn thuê mua.
- Bên thuê mua không trả tiền thuê nhà từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng.
- Bên thuê mua tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở thuê mua.
- Bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua.
- Bên thuê mua nhà ở đã chết và không có người thừa kế hợp pháp.
- Các trường hợp khác theo thỏa thuận của các bên.

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 số tiền đã nộp lần đầu, trừ trường hợp:

Đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước: Bên thuê mua nhà ở không nộp tiền thuê nhà ở từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng; bên thuê, bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích như thỏa thuận trong hợp đồng cho thuê hoặc tự ý chuyển đổi, bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở hoặc tự ý đục phá, coi nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê mua.

Đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu ngoài nhà nước: các trường hợp chấm dứt hợp đồng và thu hồi hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội như đã nêu ở trên.

Các trường hợp chấm dứt, thu hồi nhà ở xã hội đang được thuê mua này là để bảo vệ ngôi nhà, đảm bảo các bên thực hiện đúng các điều khoản đã được quy định trong hợp đồng và cũng là để thể hiện đúng chức năng của nhà ở xã hội mà Nhà nước ta hướng đến.

1.4. Ý nghĩa của giao kết và thực hiện hợp đồng mua thuê nhà ở xã hội tại Việt Nam

Nhu cầu nhà ở luôn luôn là một vấn đề lớn đối với mỗi gia đình, đặc biệt là đối với những người có thu nhập thấp thì vấn đề nhà ở là một nỗi lo rất lớn. Tuy nhiên, với những năm trước đây, con số bất động sản tăng cao làm cho những người thu nhập thấp không thể và không có khả năng mua nổi cho gia đình mình một căn nhà. Mấy năm gần đây, lại do tình hình khủng hoảng kinh tế chung toàn cầu cùng với sự đóng băng của thị trường bất động sản vẫn làm cho những họ_ những người thu nhập thấp khó kiếm được ngôi nhà mơ ước của mình. Do đó, hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội đang ngày càng được ưu ái và đẩy mạnh. Cùng với sự hỗ trợ từ phía nhà nước thì những người có thu nhập thấp trong xã hội sẽ có được ngôi nhà của mình một cách dễ dàng hơn. Những cơ chế chính sách để hỗ trợ về thuê mua nhà ở xã hội của Chính phủ được ban hành hết sức kịp thời, vừa để giải cứu cho thị trường bất động sản, vừa giúp người nghèo, người thu nhập thấp thoát khỏi cảnh sống tạm bợ, khó khăn. Nhìn xa hơn nữa, khi người dân sống tốt thì đất nước mới có thể phát triển một cách bền vững, xã hội văn minh, lịch sự. Điều này

còn đặc biệt quan trọng trong bối cảnh hội nhập quốc tế, để Việt Nam có thể “*sánh vai với các quốc năm châu*” như Chủ tịch Hồ Chí Minh đã răn dạy.

Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội còn là một biện pháp để đảm bảo quyền có nhà ở theo Hiến pháp năm 2013 được cụ thể hóa trong Luật nhà ở năm 2014. Việc quy định một cách cụ thể hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội trong các văn bản luật đã cho thấy sự thống nhất trong hệ thống pháp luật nước ta, góp phần triển khai nhà ở xã hội trên quy mô toàn quốc.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Chương 1 của luận văn đã hệ thống hóa một số vấn đề lý luận cơ bản về giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam. Bằng các phương pháp so sánh, đối chiếu, trích dẫn, tác giả đã đưa ra được những đặc điểm làm nổi bật lên đặc trưng của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam. Các quy định pháp luật đã được phân tích, bình luận trong luận văn để có cái nhìn tổng quát về giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam, thấy được sự phù hợp của pháp luật Việt Nam so với pháp luật nước ngoài. Đồng thời, những quy định này cũng góp phần giúp Nhà nước quản lý chặt chẽ về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội đang được giao kết và thực hiện ngày càng nhiều để đáp ứng được nhu cầu của xã hội và đa dạng hóa các loại hình phát triển nhà ở xã hội.

Chương 2

THỰC TRẠNG GIAO KẾT VÀ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM

2.1. Quy định của pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

2.1.1. Phân loại hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Có ba cách để phân loại hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội:

Một là, căn cứ vào nguồn vốn đầu tư thì có hai loại:

Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội của dự án thuộc sở hữu Nhà nước: Là hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội do nhà nước làm chủ đầu tư dự án với các cách huy động vốn khác nhau của chủ đầu tư:

- Bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước;
- Công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước;
- Đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội;

Hình thức xây dựng nhà ở xã hội theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao là hình thức đầu tư được ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư để xây dựng công trình kết cấu hạ tầng; sau khi xây dựng xong, nhà đầu tư chuyển giao công trình đó cho Nhà nước Việt Nam. Chính phủ tạo điều kiện cho nhà đầu tư thực hiện dự án khác để thu hồi vốn đầu tư và lợi nhuận hoặc thanh toán cho nhà đầu tư theo thoả thuận trong hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT). Đây là một hình thức xây dựng nhà ở xã hội đang được chú trọng hiện nay bởi các nhà xây dựng thuộc Nhà nước hoặc các nhà xây dựng trong nước nhiều khi chưa đáp ứng được yêu cầu của thị trường về thiết kế, chất lượng, giá thành lại cao. Do đó, lựa chọn nhà đầu tư bên ngoài để có thể mang tính cạnh tranh với các nhà đầu tư nước ngoài về thiết kế, chất lượng tốt mà giá cả thấp, phù hợp với các tiêu chí của nhà ở xã hội.

Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội của dự án được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài nhà nước: Các nhà đầu tư ngoài nhà nước, doanh nghiệp, hộ gia đình là những nhà đầu tư tiềm năng mà Nhà nước luôn khuyến khích để phát triển phân khúc nhà ở xã hội này. Vì vậy, Nhà nước đã ban hành rất nhiều chính sách

cũng như cơ chế ưu đãi đối với các nhà đầu tư ngoài nhà nước này. Các cơ chế ưu đãi về thuê mua nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngoài nhà nước sẽ được phân tích chi tiết tại tiểu mục 2.1.2 dưới đây của luận văn này.

Hai là, căn cứ vào loại nhà thì có các loại như sau:

Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là nhà chung cư:

Nhà ở xã hội là nhà chung cư được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích mỗi căn hộ tối thiểu là 25 m² sàn, tối đa là 70 m² sàn, bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Chủ đầu tư dự án được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

Căn cứ vào tình hình cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được điều chỉnh tăng tiêu chuẩn diện tích căn hộ tối đa, nhưng mức tăng không quá 10% so với diện tích căn hộ tối đa là 70 m² và bảo đảm tỷ lệ số căn hộ trong dự án xây dựng nhà ở xã hội có diện tích sàn trên 70 m² không quá 10% tổng số căn hộ nhà ở xã hội trong dự án [19, Điều 7].

Đặc điểm của nhà ở chung cư là có sở hữu chung và sở hữu riêng nên hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội phải thể hiện rõ những đặc điểm của loại hình nhà ở này và không được trái với quy định của pháp luật. Với nhà ở xã hội là nhà ở chung cư còn quy định về quyền và nghĩa vụ đối với sở hữu riêng và sở hữu chung như hàng lang, thang máy, nơi đổ rác, hầm gửi xe... Đây cũng là một điều khoản hết sức quan trọng trong hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là nhà liền kề thấp tầng:

Tiêu chuẩn diện tích đất xây dựng của mỗi căn nhà ở xã hội liền kề thấp tầng không vượt quá 70 m², hệ số sử dụng đất không vượt quá 2,0 lần và phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Dự án nhà ở xã hội thấp tầng phải được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. Tại các đô thị đặc biệt, loại 1, loại 2 thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo và xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định chủ

trương đầu tư xây dựng [19, Điều 7]. Do đó, các điều khoản trong hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội cũng phải thể hiện rõ các điều kiện về nhà ở như trên.

Ba là, căn cứ vào hiện trạng nhà ở thì có hai loại:

Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội được hình thành trong tương lai:

Nhà ở xã hội hình thành trong tương lai là một trong những loại nhà đang được chú trọng hiện nay. Bởi khi tiến hành thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai thì giá nhà ở có phần thấp hơn so với giá khi dự án hoàn thành toàn bộ, đảm bảo được ngôi nhà này tại dự án này thuộc quyền sở hữu của mình mà không cần tranh giành gì cả. Tuy nhiên, nhà ở xã hội hình thành trong tương lai cũng có nhược điểm là người thuê mua vẫn chưa biết được chất lượng nhà ở thế nào nên chủ yếu dựa vào sự tin tưởng với chủ đầu tư dự án. Do đó, điều kiện để giao kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai được quy định như sau:

Thứ nhất, dự án nhà ở xã hội đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt và có Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng;

Thứ hai, dự án đã hoàn thành việc xây dựng xong phần móng của nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cấp, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng của khu vực nhà ở được cho thuê mua theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; đã giải chấp đối với trường hợp chủ đầu tư có thế chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người thuê mua, cho thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý;

Thứ ba, dự án đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, trừ nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư [35, điều 63].

Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội có sẵn: Điều kiện để giao kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội có sẵn như sau:

Thứ nhất, khu vực nhà ở để cho thuê mua đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; nếu chủ đầu tư có thế

chấp nhà ở thì phải giải chấp trước khi cho thuê mua nhà ở này, trừ trường hợp được người thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý.

Thứ hai, ngôi nhà hoặc căn hộ đó đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được cho thuê mua, trừ nhà ở xã hội do nhà nước đầu tư.

Thứ ba, nhà ở có đủ các điều kiện sau đây: 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; 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 [35, điều 63].

2.1.2. Các cơ chế ưu đãi đối với các chủ thể trong hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Nhà nước ta đã đưa ra các cơ chế ưu đãi đối với các chủ thể của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội để khuyến khích các chủ đầu tư cho phân khúc thị trường bất động sản này đồng thời tạo điều kiện cho người dân có thể có được ngôi nhà của mình. Đặc biệt, với loại hình thuê mua nhà ở xã hội còn mới ở Việt Nam thì Nhà nước còn có những chính sách, cơ chế ưu đãi hơn so với các loại hình khác như sau:

* **Đối với chủ đầu tư:** Điều 58 Luật nhà ở năm 2014 và Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội có quy định về cơ chế ưu đãi để phát triển nhà ở xã hội nói chung, thuê mua nhà ở xã hội nói riêng đối với nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn ngoài Nhà nước như sau:

Một, hỗ trợ về thuế

- Chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội.

Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ban hành ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội có quy định về việc hỗ trợ như sau:

Trường hợp chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao

đất; đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội hoặc trường hợp chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20% thì được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét hoàn trả lại hoặc được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai.

Được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư.

Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư được phép dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để thuê mua theo giá kinh doanh thương mại.

Phần kinh doanh thương mại này phải được hạch toán chung vào toàn bộ dự án và bảo đảm nguyên tắc lợi nhuận định mức tối đa theo quy định. Ngoài phần diện tích kinh doanh thương mại này, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm bố trí phần diện tích để phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung của các hộ dân cư trong phạm vi dự án (khu vực sinh hoạt cộng đồng, để xe và các công trình hạ tầng thiết yếu khác). Phần diện tích này được xác định trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và phương án quy hoạch - kiến trúc do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt [19, Điều 9].

- Chủ đầu tư được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế.

Chủ đầu tư được hưởng mức ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp ở mức cao nhất trong khung pháp luật thuế thu nhập doanh nghiệp (năm 2005 sửa đổi, bổ sung năm 2013) như đang áp dụng đối với doanh nghiệp đầu tư vào lĩnh vực xã hội hóa, cụ thể áp dụng mức thuế suất **10%** đối với thu nhập từ thuê mua nhà ở xã hội phát sinh từ 1/7/2013. Trong trường hợp doanh nghiệp không hạch toán riêng được phần thu nhập từ cho thuê mua nhà ở xã hội phát sinh từ 1/7/2013 thì thu nhập được áp dụng thuế suất **10%** được xác định theo tỷ lệ giữa doanh thu hoạt động cho thuê

mua nhà ở xã hội trên tổng doanh thu trong thời gian tương ứng của doanh nghiệp [24, điều 3].

Áp dụng thuế suất ưu đãi thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng. Mức thuế suất giá trị gia tăng là **10%** nhưng với hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội chỉ áp dụng mức thuế suất **5%**. Mức thuế này áp dụng đối với hợp đồng cho thuê mua nhà ở xã hội kí từ 01/07/2013 và số tiền thanh toán từ ngày 01/07/2013 của các hợp đồng ký trước 01/07/2013. Trường hợp doanh nghiệp chưa nhận được tiền thuê nhà kể từ ngày 01/07/2013 thì áp dụng theo thời điểm xuất hóa đơn [48, Điều 3].

Hai, hỗ trợ về tín dụng

Các nhà đầu tư được hỗ trợ vay vốn từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam. Các tổ chức tín dụng, có trách nhiệm dành một lượng vốn (tối thiểu khoảng 3% tổng dư nợ) để cho các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội và người thuê mua nhà ở xã hội vay với lãi suất ưu đãi thấp hơn lãi suất thị trường, kỳ hạn trả nợ phù hợp với khả năng trả nợ của khách hàng. Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính Phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu đã đưa ra gói cứu trợ 30.000 tỷ đồng để hỗ trợ vay vốn phát triển phân khúc nhà ở xã hội. Để tiếp tục thực hiện giải ngân được gói cứu trợ này, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư số 25/2015/TT-NHNN ngày 9/12/2015 hướng dẫn cho vay vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội quy định như sau:

Mức cho vay: Chủ đầu tư xây dựng để thuê mua nhà ở xã hội được vay tối đa bằng 70% tổng mức đầu tư dự án, phương án vay và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay; với khách hàng được vay tối đa bằng 80% giá trị hợp đồng thuê mua nhà.

Thời hạn cho vay: Các bên được vay để thuê mua nhà ở xã hội với thời gian tối thiểu là 10 năm và tối đa không quá 15 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên.

Lãi suất cho vay: được tính theo lãi suất do Thủ tướng Chính Phủ và ngân hàng nhà nước quy định và công bố từng thời kỳ. Tuy nhiên, lãi suất cho vay phải đảm bảo các quy tắc không vượt quá 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên

thị trường trong cùng thời kỳ. Theo quy định thì mức lãi suất cho vay để phát triển thuê mua nhà ở xã hội năm 2016 vẫn là **5%** [42]. Mức lãi suất này vẫn được giữ nguyên từ năm 2015 và có thấp hơn mức lãi suất cho vay để phát triển nhà ở xã hội năm 2013 là 1%.

Một chính sách hỗ trợ thêm với hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là chủ đầu tư và người thuê mua nhà ở xã hội được vay vốn từ Ngân hàng chính sách xã hội. Tại *Quyết định số 1013/QĐ-TTg ngày 06/06/2016 của Thủ tướng Chính Phủ* về lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội tại Ngân hàng chính sách xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/NĐ –CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ có quy định mức lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội tại Ngân hàng chính sách xã hội là **4,8%/1 năm**, tức là **0,4%/1 tháng** đến hết ngày 31/12/2016. Mức lãi suất vay ở Ngân hàng chính sách xã hội thấp hơn 0,2 % so với mức lãi suất vay ở ngân hàng thương mại để hỗ trợ cho các đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội. Hơn thế nữa, với mức lãi suất nợ quá hạn chỉ tính bằng **130%** lãi suất khi cho vay thay vì 150% như đã được quy định trong Bộ luật dân sự năm 2005. Đây là một tín hiệu đáng mừng cho những đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội. Tuy nhiên, các quy định từ chính sách ưu đãi mới này còn thể hiện sự ngắt quãng, chưa thể đi vào ứng dụng ngay được như: Khách hàng là hộ gia đình, cá nhân khi vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội phải thực hiện việc gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Chính sách xã hội hàng tháng, với thời gian tối thiểu 12 tháng và mức gửi theo quy định của bên cho vay (Khoản 5 Điều 13 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính Phủ ban hành ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội). Hoặc là quy định trong giai đoạn 2015-2020, ngân hàng chính sách xã hội chưa cho các đối tượng sau vay vốn:

- + Doanh nghiệp, hợp tác xã là chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn Nhà nước;
- + Doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ tự đầu tư xây dựng nhà ở bố trí cho người lao động của chính doanh nghiệp, hợp tác xã đó mà không thu tiền thuê nhà hoặc có thu tiền thuê nhà với giá thuê không vượt quá khung giá cho thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành;

+ Hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, bán.

Vì vậy, pháp luật cần phải có những quy định cụ thể, liên tục hơn nữa để phát huy được nguồn hỗ trợ từ việc vay vốn của ngân hàng chính sách xã hội này.

Ba, hỗ trợ về thiết kế, xây dựng hệ thống hạ tầng

Không chỉ hỗ trợ về tài chính, về đất mà Nhà nước ta còn quy định việc hỗ trợ về thiết kế cho các nhà đầu tư. Theo đó, Chủ đầu tư dự án được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội.

Chủ đầu tư dự án còn được miễn thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở đối với trường hợp dự án áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình nhà ở xã hội do cơ quan có thẩm quyền ban hành; được áp dụng hình thức tự thực hiện đối với các công tác tư vấn, thi công xây lắp nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Dự án nhà ở xã hội do *hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng* phải đáp ứng được các điều kiện về quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn nhà, giá nhà thuê mua theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở ban hành thì mới được hưởng các ưu đãi trên. Quy định này giúp cho Nhà nước quản lý một cách chặt chẽ hơn nữa các dự án nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng, tránh tình huống biến nhà ở xã hội thành nhà ở thương mại.

*** Đối với đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội:**

Không phải tất cả các đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội sẽ được hỗ trợ vay vốn mà chỉ có những đối tượng có hoàn cảnh khó khăn, có thu nhập thấp sau đây sẽ được hỗ trợ về vay vốn:

- + Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng;
- + Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;
- + Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp;

+ Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân;
+ Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;

Các cá nhân, hộ gia đình sẽ được vay vốn với mức vay tối đa bằng 80% giá trị hợp đồng thuê mua nhà với lãi suất hiện tại là 5%/năm với Ngân hàng thương mại và lãi suất **4,8%** đối với Ngân hàng chính sách xã hội theo *Quyết định số 1013/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính Phủ ngày 06/06/2016* về lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội tại Ngân hàng chính sách xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/NĐ –CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ đến hết ngày 31/12/2016. Thời hạn vay tối thiểu là 15 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Trường hợp khách hàng có nhu cầu vay với thời hạn thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu thì được thỏa thuận với ngân hàng về thời hạn cho vay thấp hơn [40; Điều 6, 7].

Đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội còn được vay vốn ưu đãi từ nguồn ngân sách của địa phương và vốn từ phát hành trái phiếu chính phủ, quỹ phát triển nhà ở. Đa dạng hóa các nguồn vốn vay là giải pháp giúp các đối tượng và cũng giúp cho chính những ngân hàng, tổ chức tín dụng có thể quay vòng, có khả năng mở rộng cho nhiều người được vay vốn.

Với mục tiêu phát triển hơn nữa phân khúc nhà ở xã hội này, Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách, cơ chế hỗ trợ cho các nhà đầu tư cũng như những người thuê mua nhà ở xã hội. Không chỉ dừng lại ở những chính sách hỗ trợ hiện có, Nhà nước đang nghiên cứu không ngừng nghỉ để cho thể đưa ra thêm nhiều chính sách ưu đãi phù hợp với quá trình thực hiện đơn giản để nhà ở xã hội ngày càng phát triển ở Việt Nam, người dân có thu nhập thấp được chạm đến “ước mơ” có được một ngôi nhà của riêng mình.

2.2. Áp dụng pháp luật để giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam

2.2.1. Nhu cầu về nhà ở xã hội tại Việt Nam và thực trạng của việc phát triển các dự án thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam

Nhu cầu về nhà ở ngày càng cao đặc biệt là về nhà ở xã hội. Với một nước đang phát triển, số dân trên 90 triệu người, tỉ lệ hộ nghèo còn khá cao thì nhu cầu về

nhà ở phù hợp với thu nhập của mình đang là một vấn đề nóng và cần thiết ở nước ta. Theo Bộ xây dựng, với diện tích bình quân $50m^2$ / căn hộ, đến năm 2020, ước tính cả nước cần khoảng 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội tại khu vực đô thị. Trong đó, Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, mỗi địa phương có nhu cầu khoảng 130 -140 nghìn căn, còn lại tập trung tại một số địa phương trọng điểm như Đà Nẵng, Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu, Hưng Yên, Bắc Ninh, Vĩnh Phúc, Thái Nguyên.

Trước nhu cầu thực tế đó, một loạt các hoạt động đầu tư, phát triển nhà ở xã hội được triển khai có hiệu quả dựa trên quy định của pháp luật về nhà ở xã hội, đem lại những thành công bước đầu của việc giải quyết vấn đề nhà ở. Trong năm 2012, đã có 163 khối nhà thuộc chương trình phát triển nhà ở sinh viên được đưa vào sử dụng, đáp ứng khoảng 140.000 chỗ ở, hoàn thành 62 dự án nhà ở cho công nhân với mức tổng đầu tư là 2.800 tỷ đồng, đáp ứng chỗ ở cho 67.600 công nhân; đã có 54 dự án nhà ở cho người thu nhập thấp được khởi công (trong đó có 23 dự án nhà ở được hoàn thành) với tổng mức đầu tư khoảng 2.640 tỷ đồng, tương đương 11 nghìn căn hộ, đáp ứng chỗ ở cho khoảng 44 nghìn người; đã có 519.862 hộ nghèo được hỗ trợ nhà ở [53].

Năm 2013, sự ra đời của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ban hành ngày 20/11/2013 của Chính Phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội đã từng bước giúp cho thuê mua nhà ở xã hội đến gần với người dân Việt Nam hơn nữa. Không chỉ dừng ở đó, với Luật nhà ở năm 2014 và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính Phủ ban hành ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội đã thể hiện và có những quy định cụ thể, chặt chẽ hơn nữa về nhà ở xã hội nói chung, về thuê mua nhà ở xã hội nói riêng sau một thời gian dài thực hiện.

Kết quả là theo báo cáo của Bộ Xây dựng, chỉ tính riêng trong năm 2015, cả nước đã hoàn thành đầu tư xây dựng 33 dự án nhà ở xã hội, trong đó có 13 dự án nhà ở cho người thu nhập thấp, quy mô xây dựng 6.164 căn hộ và 20 dự án nhà ở cho công nhân, quy mô xây dựng 8.273 căn hộ. Tính đến nay, cả nước đã hoàn thành đầu tư xây dựng 135 dự án nhà ở xã hội, trong đó có 51 dự án nhà ở cho người thu nhập thấp, quy mô 25.850 căn hộ và 84 dự án nhà ở xã hội cho công nhân, quy mô xây dựng 28.550 căn hộ. Ngoài ra, các địa phương cũng đang tiếp tục

triển khai 108 dự án cho người thu nhập thấp, quy mô xây dựng 61.290 căn hộ và 63 dự án nhà ở cho công nhân, quy mô xây dựng khoảng 69.300 căn hộ. Chương trình nhà ở sinh viên đã hoàn thành 85/95 dự án và giải quyết chỗ ở cho khoảng 220.000 sinh viên.

Thống kê của 53 địa phương cũng cho thấy, riêng chương trình hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng: Đến tháng 12/2015, đã thực hiện hỗ trợ 64.254 hộ/71.245 hộ (đạt 90, 2%). Đồng thời, đã hỗ trợ thêm cho 7.847 hộ thuộc các tỉnh mới rà soát bổ sung sau báo cáo Đoàn giám sát của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Nhờ có các chương trình phát triển nhà ở như trên nên bình quân diện tích nhà ở trong cả nước đã tăng lên đáng kể. Tính đến hết tháng 12/2015, diện tích bình quân nhà ở toàn quốc đạt khoảng 22m² sàn/người (tăng 1,1m² sàn/người so với năm 2014, tăng 4,5m² sàn/người so với năm 2010). Riêng năm 2015, cả nước phát triển thêm khoảng 1 triệu m² nhà ở xã hội khu vực đô thị, đưa tổng diện tích nhà ở xã hội khu vực đô thị đạt khoảng 2,8 triệu m². Tính chung trong giai đoạn 2011 - 2015 đã có khoảng 780 nghìn căn nhà ở xã hội được đưa vào sử dụng, giải quyết chỗ ở cho khoảng trên 3 triệu người nghèo và các đối tượng chính sách [3].

Theo kế hoạch, trong năm 2016, 171 dự án nhà ở xã hội sẽ tiếp tục được triển khai để đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân, đặc biệt là các đối tượng thuộc diện chính sách và người thu nhập thấp.

Nhìn chung, các dự án nhà ở xã hội đều phát triển theo từng năm. Tuy nhiên, số hợp đồng giao kết và thực hiện thuê mua nhà ở xã hội trong những năm qua vẫn chưa cao. Số lượng hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội trung bình chỉ bằng một phần tư so với các hợp đồng mua bán, thuê nhà ở xã hội.

2.2.2. Thực trạng giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

**** Tại Thành phố Hồ Chí Minh:***

Là một trong những thành phố lớn nhất Việt Nam với số dân đông nên việc phát triển phân khúc nhà ở xã hội tại thành phố Hồ Chí Minh đang rất được chú trọng. Giai đoạn 2011 - 2015, thành phố Hồ Chí Minh phát triển thêm khoảng hơn 39 triệu m² sàn xây dựng nhà ở, nâng diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt hơn 17m²/người. Kết quả sử dụng diện tích nhà ở bình quân đầu người hiện nay xem như vượt chỉ tiêu giai đoạn 2011 - 2015 mà thành phố đề ra. Theo đó, thành phố đã

hoàn thành 15 dự án nhà ở xã hội, quy mô 2.442 căn nhà ở xã hội, tổng diện tích sàn xây dựng đạt 228.231m². Riêng 3 năm trở lại đây (năm 2013, 2014, 2015) có 13 dự án nhà ở xã hội với tổng cộng 6.055 căn hộ, trong đó 6 dự án thực hiện từ nguồn vốn ngân sách với 934 căn hộ và 7 dự án từ nguồn vốn ngoài ngân sách với 5.121 căn hộ. Đến năm 2020, Thành phố Hồ Chí Minh dự kiến sẽ đầu tư thêm 21.000 căn hộ nhà ở xã hội [13].

Tại thành phố Hồ Chí Minh, các dự án nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước còn hạn chế mà chủ yếu là dự án nhà ở xã hội ngoài nhà nước. Hiện nay, thành phố còn có 22 dự án nhà ở xã hội bằng vốn ngoài ngân sách với quy mô khoảng 29.000 căn hộ. Tuy nhiên, số lượng dự án này mới đang ở giai đoạn chấp thuận chủ trương đầu tư và bước đầu giải phóng mặt bằng, phải mất vài năm sau đó mới có thể bắt tay xây dựng.

Các hồ sơ thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước tại thành phố Hồ Chí Minh đang được tăng lên. Năm 2015, theo thông báo về kết quả số lượng hồ sơ thuê mua nhà ở xã hội thuộc 04 dự án nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì tổng số hồ sơ nhận là 861 hồ sơ đăng ký thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước trong đó, có 597 hồ sơ hợp lệ, 07 trường hợp chờ xin ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố và 257 hồ sơ không hợp lệ. Cụ thể:

1. *Dự án Nguyễn Văn Luông, quận 6*: Tổng số hồ sơ đăng ký là 58 hồ sơ trong đó, có 33 hồ sơ hợp lệ và 25 hồ sơ không hợp lệ.

2. *Dự án Bến Ba Đình, quận 8*: Tổng số hồ sơ đăng ký là 372 hồ sơ, trong đó, có 257 hồ sơ hợp lệ, 05 trường hợp chờ xin ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố và 110 hồ sơ không hợp lệ.

3. *Dự án Nguyễn Thượng Hiền, quận Gò Vấp*: Tổng số hồ sơ đăng ký là 206 hồ sơ trong đó, có 140 hồ sơ hợp lệ, 01 trường hợp chờ xin ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố và 65 hồ sơ không hợp lệ.

4. *Dự án Lạc Long Quân, quận Tân Bình*: Tổng số hồ sơ đăng ký là 225 hồ sơ trong đó, có 167 hồ sơ hợp lệ, 01 trường hợp chờ xin ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố và 57 hồ sơ không hợp lệ [17].

* Tại thành phố Hà Nội:

Những năm vừa qua, thành phố Hà Nội dành sự quan tâm rất lớn tới việc phát triển và quản lý sử dụng nhà ở xã hội. Tới nay, trên địa bàn thành phố Hà Nội có 60 dự án nhà ở xã hội đã và đang triển khai với khoảng 4.288.751m² sàn và trên 145 ha đất. Năm 2015, Hà Nội đã đưa 06 dự án nhà ở xã hội bán cho người thu nhập thấp vào ở với 434.603m² sàn, tương đương 5.000 căn hộ. Số lượng căn hộ đều được các cá nhân, hộ gia đình đăng ký mua hết ngay khi hết thời hạn tiếp nhận hồ sơ của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội. Tính tới năm 2015, Hà Nội đưa 15 dự án nhà ở dành cho người thu nhập thấp vào khai thác, sử dụng với 848.321m² sàn, tương đương với 10.356 căn hộ. TP. Hà Nội đưa 02 dự án ký túc xá sinh viên vào hoạt động với khoảng 28.207m² sàn, cung cấp chỗ ở cho khoảng 3.526 sinh viên niên khóa 2015-2016 (tính tới năm 2015, Hà Nội đã đưa 08/10 dự án ký túc xá sinh viên vào hoạt động với khoảng 271.197m² sàn, cung cấp chỗ ở cho khoảng 26.864 sinh viên thuê ở); đưa 05 dự án nhà ở công nhân vào hoạt động với 203.714m² sàn, tương đương với 23.656 chỗ ở cho công nhân.

Đồng thời, Hà Nội cũng đã tiến hành chuyển đổi mục đích dự án nhà ở thương mại sang thành nhà ở xã hội tổng cộng 13 dự án, bổ sung vào quỹ nhà ở xã hội của thành phố 10.840 căn hộ, tương đương với 1.042.437m² sàn. Triển khai cho vay vốn hỗ trợ nhà ở trong gói tín dụng 30 nghìn tỷ đồng của Chính phủ tính tới 31/12/2015 cho 14.864 khách hàng, tăng thêm 8.824 khách hàng (khoảng 146%) so với năm trước đó (6.040 khách hàng) với tổng hạn mức cam kết cho vay là 10.289 tỷ đồng, tăng 5.497 tỷ đồng (khoảng 137%) so với năm trước đó [10].

Thuê mua nhà ở xã hội tại Hà Nội cũng được chú trọng ngay từ những năm đầu phát triển nhà ở xã hội. Năm 2010, thành phố Hà Nội đầu tư khoảng 500 tỷ đồng xây dựng 4 dự án nhà ở xã hội là các khu chung cư, bao gồm 2 dự án nhà ở cho thuê, 2 dự án nhà ở thuê mua. Tại khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố sẽ đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê với 500 căn hộ, bố trí chỗ ở cho khoảng 2.200 người. Cũng tại khu đô thị này, thành phố đầu tư xây dựng nhà ở thuê mua, dự tính đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 1.800 người với 300 căn hộ. Tại khu đô thị Nghĩa Đô, Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, 100 căn hộ sẽ được đầu tư xây dựng dưới hình thức thuê mua. Riêng dự án nhà ở tại xã Kim Chung, huyện Đông Anh, sẽ có

804 căn hộ, giải quyết chỗ ở cho hơn 9.000 công nhân Khu công nghiệp Bắc Thăng Long [4].

** Tại thành phố Đà Nẵng:*

Năm 2006, khi cho xây dựng chương trình thí điểm nhà ở xã hội, 3 thành phố lớn với số dân đông, nhiều người thu nhập thấp được lựa chọn là: Hà Nội, Hồ Chí Minh và Bình Dương. Hiện nay, nhu cầu về nhà ở xã hội, đặc biệt là thuê mua nhà ở xã hội ngày càng nhiều ở rất nhiều địa phương trong cả nước. Trong năm 2013, khảo sát hơn 268.000 hộ trên địa bàn Đà Nẵng về nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội thì có 9.468 hộ có nhu cầu. Trong sáu tháng năm 2014, trong số 9.989 hộ thuộc diện hộ nghèo, thu nhập thấp thì có đến 5.385 hộ có nhu cầu về nhà ở (sửa chữa, xây dựng mới, xin thuê chung cư...). Trong khi đó, nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách thành phố đã đưa vào sử dụng là 171 khối nhà với 8.212 căn hộ. Số hộ đã được bố trí thuê là 7.733 hộ, còn trống 479 căn. Các căn hộ còn trống dành để bố trí cho các hộ giải tỏa và các hộ di dời từ nhà liền kề chuyển sang. Đối với công nhân ở các khu công nghiệp, qua khảo sát hơn 51.000 lao động tại 213 doanh nghiệp thì có tới gần 29.000 người có nhu cầu về nhà ở (chiếm hơn 55%). Tháng 8/2012, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã có chủ trương xây dựng nhà ở cho công nhân, triển khai lập quy hoạch, phê duyệt dự án và giao cho Sở kế hoạch – đầu tư làm chủ đầu tư, với tổng mức hơn 1.215 tỷ đồng. Tuy nhiên, do tình hình nguồn vốn ngân sách khó khăn nên thành phố chưa triển khai đầu tư thực hiện dự án đó [3].

Tại các thành phố lớn trên cả nước, thuê mua nhà ở xã hội đã được phát triển một cách rộng rãi hơn so với các địa phương khác. Tuy nhiên, so với loại hình bán, thuê nhà ở xã hội thì thuê mua nhà ở xã hội vẫn không có nhiều hồ sơ bằng. Bởi thuê mua nhà ở xã hội có những khó khăn của riêng mình cần phải có sự khắc phục, hoàn thiện về quy định pháp luật.

2.3. Khó khăn trong giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam

Trong những năm vừa qua, các dự án về nhà ở xã hội nói chung cũng như hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội nói chung đã được triển khai và xây dựng. Nhà

nước cũng đã ban hành các chính sách hỗ trợ xây dựng các dự án và đẩy mạnh hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai vẫn còn gặp nhiều khó khăn, cụ thể:

Thứ nhất, khó khăn từ các nhà đầu tư: Với các chủ đầu tư là các doanh nghiệp tư nhân, họ mong muốn khi bỏ ra một khoản tiền sẽ thu về càng nhiều lợi nhuận các thành công. Hơn thế nữa, thị trường bất động sản vẫn đang chưa có sự khởi sắc cộng với chính sách nhà ở xã hội là một chính sách mang ý nghĩa phúc lợi nhiều hơn; nguồn lợi nhuận thu về cho các chủ đầu tư không nhiều. Pháp luật cũng đã quy định mức lợi nhuận tối đa các nhà đầu tư được hưởng là 15%. Tuy nhiên, thực tế lợi nhuận của các công trình nhà ở xã hội chưa bao giờ bằng **10%** cộng với mức lợi nhuận thấp không hấp dẫn nhà đầu tư. Đặc biệt là với các hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội, các nhà đầu tư còn rất ngần ngại đầu tư vào loại hình vẫn còn mới đối với thị trường Việt Nam này.

Trong những năm gần đây, Nhà nước đã có nhiều chính sách để khuyến khích các nhà đầu tư đầu tư vào các dự án nhà ở xã hội như: giảm thuế, miễn tiền sử dụng đất, thuê đất, cho kinh doanh nhà ở thương mại để bù lỗ cho nhà ở xã hội...theo điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính Phủ ban hành ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Luật nhà ở năm 2014 đã có những quy định mới hơn, “dễ thở” hơn cho các nhà đầu tư so với Luật nhà ở năm 2005 là cho phép nhà đầu tư vay vốn rẻ hơn, thời gian trả lãi dài hơn, tạo điều kiện để phát triển nhà ở xã hội. Tuy nhiên, trong những quy định mới này còn có nhiều điểm bất cập, khó khăn đối với các nhà đầu tư làm họ ngần ngại không dám đầu tư vào phân khúc nhà ở xã hội. Như là việc cấp Giấy phép sử dụng đất còn tốn nhiều thời gian, quy định sử dụng 20% đất dự án để xây dựng nhà ở xã hội còn can thiệp lớn vào thiết kế chung, ảnh hưởng đến giá cả của sản phẩm. “Cầu” về nhà ở xã hội rất lớn nhưng “cung” lại còn thiếu rất nhiều.

Tiến độ xây dựng các dự án các công trình, dự án nhà ở xã hội còn khá chậm. Nguồn vốn rót về các dự án thường chậm, làm ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng của các công trình. Điển hình phải kể đến dự án nhà ở Bắc An Khánh do Tổng công ty Vinaconex và Tổng công ty đầu tư phát triển nhà Hà Nội làm chủ đầu tư, dự án nhà

thu nhập thấp tại Đông Anh của Tổng công ty đầu tư phát triển nhà Hà Nội, dự án AZ Thăng Long, suốt một thời gian dài vẫn quay tròn bất động. Tiếp đó là Tổng công ty HUD cũng có tới hai dự án nhà ở xã hội cũng bị liệt kê vào danh sách chậm tiến độ là Tây Nam Linh Đàm và Thanh Lâm- Đại Thịnh. Dự án Tây Nam Linh Đàm được động thổ từ tháng 5/2013 vẫn chậm chạp ở khâu làm móng, còn dự án Thanh Lâm- Đại Thịnh cũng đã được bàn giao đất sạch từ năm 2011 nhưng đến giờ vẫn chưa có lịch chốt thời gian khánh thành [11].

Thứ hai, những khó khăn đến từ những người được hưởng hỗ trợ về thuê mua nhà ở xã hội. Trên thực tế, với những người thu nhập thấp thì khả năng được sở hữu nhà ngôi nhà của mình lại rất khó khăn bởi đồng tiền lương họ làm ra không đủ chi trả hoặc chất chiu để mua một ngôi nhà. Theo tính toán, việc chi trả ban đầu là 20% tổng số tiền căn hộ, còn lại sẽ được trả dần cả lãi lẫn gốc. Như vậy trung bình mỗi tháng người dân phải trả từ 4.500.000 đồng – 7.500.000 đồng để sở hữu một căn hộ. Muốn vậy, thu nhập của gia đình phải gấp đôi hoặc gấp 3 mức chi trả trên mới đủ điều kiện để mua nhà [10].

Hơn thế nữa, với tình hình kinh tế ảm đạm, suy thoái và đang trên đà hồi phục như hiện nay thì hầu hết mọi người đều cắt giảm bớt nhu cầu tiêu dùng, cho nên đây cũng là một điều dễ hiểu khi thị trường mua bán nhà đất đứng im trong suốt một thời gian dài như vừa qua.

Một thực tế là tâm lý của người Việt Nam luôn muốn sở hữu luôn ngôi nhà của mình. Mà thuê mua thì phải tối thiểu 05 năm thì người dân mới cầm được Giấy chứng nhận quyền sở hữu về ngôi nhà đó trong tay, nên thuê mua nhà ở xã hội chưa được nhiều người chú trọng tới.

Nhà nước ta đã ban hành những chính sách hỗ trợ cho các đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội nhưng không phải ai cũng biết các chính sách và các thủ tục để có thể thực hiện. Bởi các đối tượng được bố trí nhà ở xã hội, ngoài cán bộ, công chức viên chức, người có công với cách mạng, sĩ quan, quân nhân, công nhân, học sinh, sinh viên... còn có những người mà khả năng tiếp cận với các chính sách, thủ tục còn hạn chế như những người thuộc diện nghèo ở đô thị, những đối tượng bảo trợ xã hội, người cao tuổi độc thân, cô đơn không nơi nương tựa. Bằng những cách

tích cực nhất, chúng ta cần phải đưa các thông tin đến với nhân dân cả nước để mọi người có thể được hưởng những ưu đãi và chính sách của Nhà nước dành cho mình.

Thứ ba, khó khăn về các chính sách, cơ chế và khả năng kiểm soát dự án thuê mua nhà ở xã hội của các cơ quan chức năng.

Chúng ta luôn nói đến cụm từ “*nhà ở xã hội*”, “*nhà ở cho người thu nhập thấp*” nhưng cho đến nay cụm từ “*thu nhập thấp*” vẫn chưa được cắt nghĩa chính xác. Điều này đã tạo rào cản cho cơ quan nhà nước tiếp cận với người thuê mua nhà ở xã hội. Nếu người được áp dụng luật không hiểu luật thì khó khăn trong thực thi chính sách là điều dễ hiểu.

Trong những năm gần đây, Nhà nước ta cũng ban hành rất nhiều chính sách để hỗ trợ nhà ở xã hội, điển hình là việc hỗ trợ gói 30.000 tỉ đồng được quy định về việc tái cấp vốn cho vay hỗ trợ nhà ở theo Thông tư số 11/2013/TT-NHNN 15/5/2013 của ngân hàng nhà nước quyết định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính Phủ. Trong suốt thời gian qua, gói cứu trợ đã được triển khai tuy nhiên tốc độ triển khai rất chậm.

Nhà nước đã ban hành Thông tư số 25/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội và Công văn số 9496/NHNN-TD ngày 10/12/2015 chỉ đạo Ngân hàng Chính sách xã hội triển khai thực hiện Nghị định số 100/2015/NĐ-CP. Tuy là để cứu vãn tình hình nhưng nó vẫn bộc lộ một số nhược điểm như: Theo quy định, trong giải đoạn 2016-2020, các nhà đầu tư chưa được vay vốn từ ngân hàng chính sách xã hội thì các nhà đầu tư lấy gì để phát triển nhà ở xã hội trong giai đoạn này? Hay nhược điểm về thời gian được vay vốn: quy định về thời gian của các đối tượng được vay vốn để thuê mua nhà ở xã hội tối đa là 15 năm đối với khoản vay đầu tiên, trong khi đó, theo Ủy ban phát triển Nhà ở (HDB) của Singapore cho người thu nhập thấp vay với thời hạn 20 năm. Việc quy định đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội tạm trú phải đóng bảo hiểm xã hội từ một năm trở lên nhưng lại không quy định liên tục hay không liên tục, gây khó khăn cho người dân. Bên cạnh đó, với những khoản vay có tính ưu đãi hấp dẫn như thế này thì việc nảy sinh tiêu cực trong việc giải ngân các khoản vay là điều đáng lo ngại [43].

Chính sách hỗ trợ của Nhà nước ta thường dựa vào nguồn vốn huy động từ các thành phần kinh tế. Do đó thời gian để thực hiện các dự án nhà ở xã hội thường dài, phát sinh nhiều chi phí liên quan như tiền lương nhân công, nhân công, khả năng thu hồi vốn chậm, lãi suất vay ngày càng nhiều...

Quy định về việc bốc thăm, không được chọn căn, chọn tầng và chọn hướng cũng trở thành một thách thức đối với nhiều người. Thực tế, việc bốc thăm căn hộ sẽ đẩy người mua nhà và thế bị động khi khả năng tài chính của những người thu nhập thấp rất eo hẹp.

Thứ tư, hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội vẫn chưa được triển khai nhiều ở Việt Nam. Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội đã phát triển trên Thế giới từ rất lâu nhưng Việt Nam mới được tiếp cận gần đây. Vì vậy, những điểm mạnh của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội vẫn chưa được người dân biết đến một cách sâu sắc. Cụ thể, sau đợt 1 trong tháng 8/2013, tại chung cư số 157/R8 đường Tô Hiến Thành, phường 12, quận 10, dự án nhà ở xã hội đầu tiên được hoàn thành tại TP. Hồ Chí Minh, tỷ lệ người được thuê mua nhà trên tổng số hồ sơ của dự án đợt 1 chỉ là 1/8 hồ sơ [45]. Như vậy, có thể thấy các hồ sơ giao kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội không nhiều, các chủ đầu tư đặc biệt là các chủ đầu tư ngoài nhà nước cũng không chú trọng nhiều đến việc thuê mua nhà ở xã hội.

Thứ năm, khó khăn về quỹ đất để xây dựng các dự án thuê mua nhà ở xã hội. Vì quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội còn khó khăn thì quỹ đất để phát triển riêng về dự án thuê mua nhà ở xã hội lại càng không có. Trong khi với các dự án nhà ở xã hội thì hình thức bán nhà bao giờ cũng được ưu tiên hơn thuê, thuê mua vì sự quay vòng vốn nhanh và thủ tục nhanh chóng. Với diện tích đất ngày càng đến giới hạn và đặc biệt ở các thành phố lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh thì quỹ đất dành cho nhà ở xã hội lại rất khan hiếm. Có được mảnh đất để xây dựng nhà ở xã hội thì chỉ có những mảnh đất ở các khu ven đô, bởi các dự án nhà ở xã hội đã có giá rẻ thì không thể nào được xây dựng trên “khu đất vàng” của nội đô được. Các dự án nhà ở xã hội mà quá xa trung tâm thì rất khó khăn cho việc đi lại và sinh hoạt. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được xem xét, quyết định việc chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại và khu đô thị mới trên địa bàn có quy mô sử dụng đất từ 10 hécta trở

lên, có trách nhiệm dành một phần diện tích đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để chính quyền địa phương phát triển nhà ở xã hội, nhưng không vượt quá 20% diện tích đất ở của dự án. Song, ở các thành phố lớn thì có rất nhiều dự án phát triển nhà ở xã hội và với diện tích 10 hécta thì các thành phố lớn, các địa phương không thể đáp ứng được yêu cầu đó [1, Tr.99].

Thứ sáu, khó khăn về hệ thống quản lý và quy hoạch làm dự án để thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội. Quản lý Nhà nước của Việt Nam về thị trường bất động sản nói chung và nhà ở xã hội nói riêng còn bộc lộ các hạn chế như: thiếu tính đồng bộ, thiếu tầm nhìn chiến lược và quy hoạch, thiếu căn cứ khoa học và thực hiện. Cụ thể như vấn đề quản lý chính sách Nhà nước về đất đai còn chồng chéo, nhiều bất cập. Kiến trúc của các dự án nhà ở xã hội còn chưa được quy định rõ ràng, mặc cho nhà đầu tư muốn thực hiện thế nào cũng được. Chính vì sự quản lý chưa chặt chẽ và cũng chưa có quy định rõ ràng về việc quản lý này nên các giao dịch nhà ở xã hội không đủ sức ngăn chặn tình trạng “thương mại hóa” dẫn đến việc giá nhà ở xã hội lên cao. Tuy cũng đã có quy định về giá nhà ở xã hội nhưng vẫn còn chung chung, chưa cụ thể. Tình trạng cho thuê mua nhà ở xã hội không đúng đối tượng vẫn xảy ra gây bất bình trong dư luận và làm giảm đi tính ưu việt trong chính sách xã hội của Nhà nước.

Thứ bảy, vấn đề giải chấp nhà ở xã hội đang gặp khó khăn. Với mục đích cứu lấy thị trường bất động sản bằng việc tung ra gói cứu trợ 30.000 tỷ đồng của Nhà nước thì việc thực hiện lại gặp không ít khó khăn. Đến thời điểm 31/5/2015, gói hỗ trợ đã đạt được tổng số tiền cam kết cho vay đối với khách hàng là 14.161 tỷ đồng (gần 50% tổng gói hỗ trợ). Trong đó, số tiền cam kết với khách hàng là hộ gia đình, cá nhân đạt 8.817 tỷ đồng (với 18.062 trường hợp đã được cam kết cho vay); số tiền cam kết với chủ đầu tư dự án là 5.344 tỷ đồng (37 dự án đã được cam kết cho vay). Tổng số tiền đã giải ngân là 7.621 tỷ đồng (đạt 25,4%). Số giải ngân thấp hơn số cam kết bởi phải phụ thuộc tiến độ thi công và hoàn thành các dự án nhà ở mà người dân đã vay để mua, thuê mua. Thực tế đã có 17.624 hộ gia đình, cá nhân được giải ngân vốn vay với số tiền 5.520 tỷ đồng; 33 dự án đã được giải ngân với số tiền 2.101 tỷ đồng. Đáng chú ý, tốc độ cam kết cho vay đã tăng rất mạnh trong

những tháng cuối năm 2014 và 5 tháng đầu năm 2015, nhất là từ sau khi có Nghị quyết số 61/NQ-CP ngày 21/8/2014 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/1/2013 về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu. Theo báo cáo của các Ngân hàng thương mại tham gia gói tín dụng hỗ trợ nhà ở thì tại thời điểm 31/5/2015, số vốn vay đã cam kết cho khách hàng tăng 200,4% (14.161 tỷ đồng so với 7.232 tỷ đồng), số hộ gia đình, cá nhân được cho vay vốn tăng 249,7% (18.062 cá nhân so với 7.232 cá nhân) so với thời điểm 31/8/2014. Nếu so với thời điểm 31/12/2014 thì mức tăng tương đương lần lượt là 149,5% và 155% [16].

Đến năm 2016, sau 3 năm thực hiện, các ngân hàng thương mại tính tới nay đã cam kết cho vay tới 29.500 tỷ đồng, tương đương với 98% tổng số giá trị của gói tín dụng, và giải ngân được khoảng 20.300 tỷ đồng, tương đương với 70% tổng giá trị của gói [49]. Vẫn còn 30% giá trị của gói vẫn chưa được giải ngân hết cho thấy việc thực hiện giải ngân gói cứu trợ này có nhiều vấn đề bất cập như: thủ tục hành chính rắc rối, hồ sơ được hưởng hỗ trợ còn nhiều điều kiện và phức tạp... Đặc biệt, còn xuất hiện nhiều hiện tượng trục lợi từ gói hỗ trợ này như tình trạng “cò” chạy thủ tục vay gói 30.000 tỷ đồng, hay hiện tượng “đặt cọc” để được mua nhà ở xã hội, hay “xé nhỏ” hợp đồng mua nhà (vượt tiêu chuẩn quy định trong gói 30.000 tỷ) thành nhiều gói nhỏ để đủ tiêu chuẩn được vay ưu đãi... Trong khi đó, đối tượng chính của gói hỗ trợ là người thu nhập thấp lại gặp khó khăn khi tiếp cận gói vay này, cho thấy cơ quan quản lý chưa có giải pháp ngăn chặn các hiện tượng trục lợi, khiến người dân phải chịu thiệt hại.

Với mức lãi suất cho vay đối với thuê mua nhà ở xã hội năm 2016 là 5% đối với mức vay của Ngân hàng thương mại và 4,8% đối với mức vay của Ngân hàng chính sách xã hội thì vẫn là mức lãi suất cao so với mức thu nhập bình quân của người thu nhập thấp. Bên cạnh việc trả tiền thuê nhà hàng tháng, những người này còn phải trả lãi suất ngân hàng thì còn đâu tiền để lo cho cả một gia đình? Chính vì những quy định này đã làm khả năng giải chấp số tiền vay vốn ngân hàng để mua nhà ở xã hội gặp nhiều khó khăn. Nếu như khách hàng không thể hoàn trả khoản nợ khi đến hạn thì khoản vay đó sẽ trở thành nợ quá hạn, nợ xấu tại các ngân hàng. Với

quy định dùng nhà ở trong tương lai để thế chấp vay vốn ngân hàng cũng làm vấn đề giải chấp nhà ở xã hội gặp tình trạng khó khăn. Do những quy định không rõ ràng dẫn đến việc một căn nhà có thể được người mua thế chấp nhiều lần bởi không thể kiểm tra được thông tin vì ngoài các cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất ở thành phố còn có trung tâm đăng ký giao dịch trực thuộc cục Đăng ký quốc gia. Việc kết nối thông tin giữa các cơ quan này còn chưa đầy đủ. Hơn thế nữa, nếu như hợp đồng mua bán nhà ở chấm dứt thì ngân hàng không biết làm thế nào để thu hồi nợ. Bởi khi nhận thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, đăng ký giao dịch này thực hiện dưới hình thức là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở (như quyền được mua tiếp, quyền nhận lại tiền, quyền nhận bồi thường và tái định cư...). Nếu hợp đồng mua bị chấm dứt vì nhiều lý do thì các quyền tài sản đi kèm cũng bị chấm dứt theo, ngân hàng sẽ không có cơ sở để xử lý thu hồi nợ.

Thứ tám, giá nhà ở xã hội đã được quy định vẫn còn đang rất cao so với thu nhập bình quân của người dân. Theo kết luận thanh tra của Bộ Xây dựng về 6 dự án nhà thu nhập thấp trên địa bàn Hà Nội của 3 tổng công ty lớn là Vinaconex, Hadinco, Viglacera, giá nhà thu nhập thấp hiện nay còn cao so với thu nhập của người dân. Theo ông Triệu Văn Dư, Phó giám đốc Công ty cổ phần Xây dựng số 3 Hà Nội, bản thân doanh nghiệp này đang xây dựng dự án nhà thu nhập thấp với tổng số 420 căn hộ nhưng đến nay doanh nghiệp còn 100 căn không bán được cho ai. Dự án được mở bán mức giá 13 triệu đồng/m². Giải thích con số 13 triệu đồng mỗi m², mức giá cao nhất trong số các dự án nhà thu nhập thấp, ông Dư nhấn mạnh: "*Sở dĩ có mức giá chênh giữa các dự án bởi đó đều là những dự án đầu tiên các chủ đầu tư triển khai, kết cấu nhà chúng tôi làm không khác gì nhà thương mại vì đều phải theo chuẩn xây dựng nói chung*". Trong khi đó, tại các dự án nhà ở thương mại vốn chẳng được hưởng bất kỳ một ưu đãi nào nhưng một số doanh nghiệp đã mạnh tay giảm giá bán xuống mức thấp hơn giá nhà thu nhập thấp 2-3 triệu đồng/m². Theo tính toán của một số chủ đầu tư, giá đầu tư mỗi m² xây dựng hạng trên trung bình, phải từ 8- 8,5 triệu đồng/m² sàn xây dựng, hệ số sử dụng chỉ 80%, còn lại cầu thang, hành lang... thì giá thành xây dựng phải là 10 triệu đồng/m², cộng với giá đất từ 20-25%, nghĩa là nếu bán với mức giá 10 triệu đồng/m² chủ đầu tư không còn lãi.

Tuy nhiên, chủ đầu tư sẽ có được cơ hội thu hồi vốn, trả nợ được ngân hàng, giúp dự án vận hành... [53].

Ngoài ra, còn một số khó khăn như sự tác động của yếu tố vật chất, giá cả, sự khủng hoảng kinh tế trong những năm qua cũng đã làm thị trường bất động sản im ắng trong suốt thời gian vừa qua. Tuy hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội đang được đẩy mạnh rất nhiều nhưng cũng không tránh khỏi những khó khăn đang còn tồn đọng cần phải giải quyết sớm.

2.4. Nguyên nhân của những khó khăn phát sinh trong giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam

Thứ nhất, do các chủ đầu tư dự án không quan tâm nhiều đến các dự án nhà ở xã hội. Đó cũng là điều dễ hiểu bởi nhà ở xã hội được coi như một công trình phúc lợi, vốn chậm, thu hồi vốn không nhanh và lợi nhuận ít. Kể cả khi Nhà nước có những chính sách hỗ trợ các doanh nghiệp như miễn tiền sử dụng đất giảm thuế...nhưng các chủ dự án đầu tư vẫn không có sự “mặn mà” lắm đối với phân khúc nhà ở xã hội này. Các thủ tục pháp lí liên quan đến việc đầu tư, xây dựng, kiểm toán, hạch toán...còn khá phức tạp; việc thu hồi vốn của doanh nghiệp còn mất khá nhiều thời gian, chi phí đầu tư cho một sản phẩm tăng lên do lạm phát và giá cả leo thang cũng là những nguyên nhân “cản trở” các nhà chủ đầu tư vào dự án nhà ở xã hội.

Thứ hai, quỹ đất để phát triển không đáp ứng đủ cho yêu cầu của các dự án. Các khu nhà ở xã hội thường nằm ở khu vực ngoại ô, những khu vực không nằm trong trung tâm thành phố, gần các khu công nghiệp, khu chế xuất, xa các khu vực dịch vụ, bệnh viện lớn, gây khó khăn cho những người thu nhập thấp. Các dịch vụ đi kèm của nhà ở xã hội tại các vùng ngoại ô này còn chưa được tốt. Hơn nữa các nhà đầu tư còn phải chịu thêm chi phí về vấn đề giải phóng mặt bằng thì các chi phí ngày càng tăng cao, làm giảm lợi nhuận của các nhà đầu tư. Ủy ban nhân dân của các địa phương cũng không có một kế hoạch cụ thể để dành hẳn một quỹ đất cho việc phát triển các dự án dành riêng cho thuê mua nhà ở xã hội.

Thứ ba, khả năng quản lý các dự án thuê mua nhà ở xã hội còn kém, nhiều chủ trương chưa phù hợp với quy luật phát triển của thị trường, thiếu cơ chế giám sát xã hội trong quá trình lựa chọn chủ đầu tư dự án, quá trình thực hiện dự án, chất lượng nhà ở cũng như việc lựa chọn đối tượng được hưởng chính sách nhà ở. Việc

triển khai hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội gặp khó khăn còn do việc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho nhà ở xã hội không được tiến hành song song với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phát triển các khu kinh tế, khu thương mại, khu công nghệ cao, khu chế xuất, xây dựng nhà ở xã hội. Các dự án lúc đầu mới đề ra thường rất chi tiết, cụ thể nhưng đến khâu thực hiện thì hầu như bị bỏ ngỏ quản lý, dẫn đến tình trạng nhiều dự án treo gây lãng phí đất, lãng phí tiền của, thời gian.

Thứ tư, tín dụng ngân hàng hỗ trợ thuê mua nhà ở xã hội còn gặp nhiều khó khăn. Gói cứu trợ 30.000 tỷ đồng của nhà nước được giải ngân với tiến độ rất chậm với mức lãi suất vẫn cao. Tuy đã được gia hạn nhưng vẫn gặp phải vướng mắc khi ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư số 25/2015/TT-NHNN ngày 9/12/2015 hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội, công văn số 9496/NHNN-TD của Ngân hàng Nhà nước ngày 10/12/2015 chỉ đạo Ngân hàng Chính sách xã hội và 4 ngân hàng cổ phần thương mại là Agribank, BIDV, Vietcombank, VietinBank hỗ trợ người mua nhà ở xã hội theo quy định mới. Tuy nhiên, các ngân hàng thương mại thực tế vẫn giữ mức lãi suất rất cao. Điển hình như Ngân hàng cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) vẫn để mức lãi suất hỗ trợ về nhà ở xã hội là 7.3%/năm, trong khi lãi suất tại Ngân hàng chính sách xã hội là 4.8%/năm.

Thứ năm, đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội đang bị thu hẹp dần khiến các dự án thuê mua nhà ở xã hội cũng không được phát triển. Không quy định 9 nhóm đối tượng như trong Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính Phủ mà chỉ giới hạn 7 nhóm được hưởng điều kiện thuê mua nhà ở xã hội. Theo ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP.HCM, đưa ra so sánh: về gói 30.000 tỷ đồng: được thuê mua dự án nhà ở xã hội và nhà ở thương mại có diện tích dưới 70m², giá bán dưới 15 triệu đồng/m² (riêng nhà ở thương mại được chuyển nhượng tự do); người thuê mua nhà không phải chứng minh thu nhập. Về nhà ở xã hội được thực hiện theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ, đối tượng mua nhà dự án thuộc diện nhà ở xã hội hạn chế hơn so với gói 30.000 tỷ đồng; phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập cá nhân hàng tháng, rồi lại thêm nhiều điều kiện khác như chưa có nhà, hoặc mới trả nhà của Nhà nước, diện tái định cư, 5 năm sau mới được chuyển nhượng nhà; chỉ được mua nhà đối với dự án được chính quyền phê duyệt là nhà ở xã hội [44].

Thứ sáu, do các thủ tục, trình tự, giải quyết và công tác đầu tư chuẩn bị cho các dự án nhà ở xã hội, việc xem xét phê duyệt chuyển đổi dự án nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội, điều chỉnh cơ cấu diện tích các căn hộ nhà ở thương mại cho phù hợp với nhu cầu của thị trường, phù hợp với tiêu chí cho vay (căn hộ nhỏ dưới 70m² và giá bán dưới 15 triệu đồng/m²) còn rắc rối và chưa thực sự được quan tâm ở các địa phương. Theo số liệu thống kê của Bộ xây dựng, năm 2015, địa bàn cả nước đã có 62 dự án đăng ký chuyển đổi từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội với quy mô xây dựng khoảng gần 41.770 căn hộ. Trong đó, Hà Nội đã có 24 dự án đăng ký chuyển đổi từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội với quy mô xây dựng khoảng 15.468 căn, tổng mức đầu tư hơn 9.300 tỷ đồng. Thành phố Hà Nội đã tiến hành xem xét, thẩm định 19 dự án chuyển đổi từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội với tổng số căn hộ dự kiến chuyển đổi từ khoảng 5.000 căn thành 11.750 căn (tăng 6.750 căn) và chấp thuận chủ trương cho phép chuyển đổi 12 dự án; trong đó 5 dự án đã có Quyết định cho phép chuyển đổi. Tại thành phố Hồ Chí Minh đã có 25 dự án đăng ký chuyển đổi từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội với quy mô xây dựng khoảng 15.115 căn, tổng mức đầu tư khoảng 9.080 tỷ đồng. Hiện thành phố Hồ Chí Minh đang xem xét 12 dự án, đã cho phép chuyển đổi 8 dự án nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội với quy mô số lượng căn hộ dự kiến chuyển đổi từ 5.195 căn thành 9.664 căn (tăng 4.469 căn) có tổng mức đầu tư khoảng 7.646 tỷ đồng [17]. Với số lượng chuyển từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội rất lớn như vậy mà thủ tục còn phức tạp hay ranh giới giữa nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá rẻ vẫn còn chưa phân định rõ ràng sẽ là nguyên nhân để khó phát triển phân khúc nhà ở xã hội nói chung, chú tâm phát triển thuê mua nhà ở xã hội nói riêng.

Các giao dịch về thuê mua nhà ở xã hội còn mang nặng cơ chế “xin – cho”. Việc triển khai thuê mua nhà ở xã hội có những điểm giống và khác thời kì bao cấp và điều này dẫn đến việc: Hình thành cơ chế nhận hối lộ của những người có quyền “cho”; xuất hiện cò nhà ở cho người thu nhập thấp tiếp cận quỹ nhà; xuất hiện các đầu nậu để mua “lúa non” từ người có tiêu chuẩn để dàn xếp quỹ nhà cũng như đã từng xuất hiện đối với nhà tái định cư [53].

Cuối cùng, do quy định chưa sát với thực tế của pháp luật về việc triển khai hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội làm cho cả người dân và các chủ đầu tư đều lo lắng như xử lí tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai, thủ tục giao dịch bảo

đảm trong việc cho vay vốn của các tổ chức tín dụng. Cần phải có những tháo gỡ để có thể triển khai tốt các dự án nhà ở xã hội.

Các quy định của pháp luật còn chưa đồng bộ khiến cho hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội chưa được giao kết nhiều. Tại Công văn số 395/BXD-QLN ban hành ngày 3/3/2015 của Bộ xây dựng về việc “*hướng dẫn triển khai cho vay hỗ trợ nhà ở theo Thông tư số 17/2014/TT-BXD*” đã định nghĩa khái niệm người lao động có thu nhập thấp: “*là người làm việc tại các cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế hoặc lao động tự do tại khu vực đô thị có mức thu nhập không phải đóng thuế thu nhập cá nhân, theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân.*” Như vậy, theo công văn này thì tổng thu nhập của người có thu nhập thấp phải ở mức không phải đóng thuế thu nhập cá nhân (9 triệu đồng/tháng). Trong khi các ngân hàng thương mại cho rằng người có tổng thu nhập dưới mức thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân (9 triệu đồng/tháng) thì không đủ điều kiện về chứng minh khả năng tài chính để trả nợ vay khi tham gia gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng, do vậy, không đủ điều kiện được vay để mua nhà.

Căn cứ Công văn số 395/BXD-QLN của Bộ Xây dựng, Ngân hàng Nhà nước đã có Công văn số 1496/NHNN-TD ngày 16/3/2015 gửi các ngân hàng thương mại tham gia gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng. Theo đó, người lao động có tổng thu nhập không phải đóng thuế thu nhập cá nhân (9 triệu đồng/tháng) mới là người có thu nhập thấp thuộc đối tượng được vay gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng. Đối với người lao động có tổng thu nhập trên 9 triệu đồng/tháng thuộc diện chịu thuế thu nhập cá nhân, thì lại không được coi là người có thu nhập thấp, nên không thuộc đối tượng được vay gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng để mua nhà.

Chỉ riêng với việc quy định về người lao động có thu nhập thấp - đối tượng được giao kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội mà các quy định của pháp luật đã không thống nhất, khiến cho các cơ quan có thẩm quyền rất khó để giải quyết tình huống này.

Với những khó khăn còn tồn đọng phát sinh trong giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội thì Nhà nước cần phải có những chính sách để khắc phục những khó khăn đó, phát triển được phân khúc nhà ở xã hội là một trong những lĩnh vực cần được nhà nước quan tâm hiện nay.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Nhu cầu về thuê mua nhà ở xã hội ngày càng cao, đặc biệt trong những năm gần đây, khi nền kinh tế khủng hoảng, thị trường bất động sản xuống dốc và chưa lấy lại được thời hoàng kim như trước. Thế nhưng, các quy định của pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội vẫn chưa được quy định cụ thể, rõ ràng khiến việc giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam vẫn chưa cao. Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội mới chỉ phát triển nhiều ở các thành phố lớn như: Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng..., còn ở những nơi khác thì chưa được sử dụng nhiều. Thực tế cho thấy việc áp dụng pháp luật để giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc. Vì vậy, luận văn cần đưa ra những kiến nghị nhằm khắc phục những khó khăn, đẩy mạnh kết quả thực thi pháp luật và nâng cao hiệu quả của giao kết, thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam.

Chương 3

HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ GIAO KẾT, THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM

3.1. Những yêu cầu cần hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam

Thuê mua nhà ở xã hội là một trong những hình thức đã được phát triển từ rất lâu trên Thế giới nhưng ở Việt Nam nó mới thật sự phát triển và được quy định trong các văn bản pháp luật trong những năm gần đây. Kéo theo đó là sự phát triển của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam. Tuy nhiên, các quy định của hệ thống pháp luật về thuê mua nhà ở xã hội còn nhiều điểm hạn chế nên hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội vẫn chưa được hoàn chỉnh và sử dụng nhiều. Điều đó đồng nghĩa với việc các đối tượng, các nhà đầu tư không mấy mặn mà với hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội rất phù hợp với tâm lý của người Việt. Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội vừa giúp người dân tiếp cận dễ hơn với quỹ nhà ở giá rẻ, chất lượng tốt, vừa thể hiện trên thực tế quyền có nhà ở, quyền sở hữu tài sản của người dân. Quyền sở hữu tài sản là ngôi nhà của người dân cũng giúp cho tài sản đó tham gia vào thị trường giao dịch bất động sản thông qua các giao dịch: chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho... Nhưng đặc điểm của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là phải sau thời hạn tối thiểu 05 năm thì người dân mới được phép thực hiện các giao dịch trên.

Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội góp phần làm thúc đẩy thị trường bất động sản, tăng nguồn cung cấp nhà ở xã hội. Trong thời gian gần đây, khi thị trường bất động sản gần như đóng băng và không có sự khởi sắc thì thuê mua nhà ở xã hội đã kích thích và phân luồng thị trường, góp phần đẩy mạnh sự phát triển của thị trường bất động sản.

Chính vì những lẽ đó, việc hoàn thiện pháp luật về thuê mua nhà ở xã hội là một điều hết sức quan trọng và cần thiết cho đến thời điểm hiện giờ.

3.2. Hướng hoàn thiện pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam

Hoàn thiện pháp luật về thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam hiện nay phải tuân theo đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước. Cùng với sự phát triển của đất nước, hệ thống pháp luật nói chung, đặc biệt là hệ thống pháp luật về thuê mua nhà ở xã hội phải ngày càng trên đà đi lên cùng đất nước. Hiện nay, những quy định dành riêng cho thuê mua nhà ở xã hội còn chưa nhiều, dẫn đến tình trạng khi đi vào thực tiễn thì các nhà đầu tư, đối tượng, cơ quan Nhà nước rất khó khăn trong việc thực hiện. Do đó, cần đẩy mạnh hơn nữa và quy định chi tiết những quy định của pháp luật về thuê mua nhà ở xã hội.

Nhanh chóng ban hành các quy định của pháp luật phù hợp với thực tế khi tiến hành giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội. Việc cần thiết không chỉ trong lĩnh vực thuê mua nhà ở xã hội nói riêng mà trong tất cả các lĩnh vực trong cuộc sống mà pháp luật điều chỉnh thì cần phải ban hành quy định của pháp luật hay dự kiến các quy định trước khi có tình huống thực tế xảy ra. Không để tình trạng người dân không biết áp dụng điều khoản nào của quy định hay pháp luật hay lại ngồi chờ cho đến khi có những văn bản pháp luật mới, mà không biết ngồi chờ đến bao giờ trong khi ai cũng sốt sắng với vấn đề nhà cửa của mình.

Từ sự thành công trong việc phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là phát triển thuê mua nhà ở xã hội của các nước trên Thế giới thì Việt Nam có thể học hỏi kinh nghiệm như: kéo dài thời gian được vay vốn ưu đãi để phát triển nhà ở xã hội từ 15 năm lên 20 năm như Singapore, thành lập một cơ quan chuyên trách như Ủy ban phát triển nhà ở như Thái Lan....

3.3. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam

3.3.1. Hoàn thiện về trình tự, thủ tục để thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ban hành ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội đã quy định về trình tự, thủ tục để thuê mua nhà ở xã hội. Tuy nhiên, trình tự, thủ tục này còn phức tạp, mất nhiều thời

gian, công sức, tiền bạc của cả chủ đầu tư cũng như của đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội. Do đó, cần phải đơn giản hóa các trình tự, thủ tục để thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội cũng như phát triển dự án thuê mua nhà ở xã hội. Trong khâu đầu tiên để kiểm tra dự án thuê mua nhà ở xã hội cần quy định 1-2 lần việc các nhà đầu tư tiến hành báo cáo cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để theo dõi việc xây dựng và phát triển dự án đó. Việc xét duyệt đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội cho đến khi ký kết hợp đồng, thực hiện hợp đồng cũng nên rút bớt các thủ tục hành chính để đỡ gây phiền hà cho người dân. Thực hiện chính sách chế độ hành chính “một cửa” để tạo điều kiện thuận lợi cho người dân.

Các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tăng cường trách nhiệm hướng dẫn cho chủ đầu tư, đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội về các trình tự, thủ tục để họ có thể thực hiện một cách chính xác và nhanh nhất, tránh gây phiền hà, làm mất thời gian của người dân.

3.3.2. Hoàn thiện các quy định pháp luật về giá thuê mua nhà ở xã hội

Hiện nay, ở Việt Nam, giá nhà ở xã hội vẫn ở mức cao so với thu nhập của người dân. Trung bình vẫn là 10-12 triệu đồng/m² với các dự án nhà ở xã hội ở rất xa trung tâm thành phố, đi lại không thuận tiện, điều kiện sinh hoạt chưa mấy thuận tiện. Tuy Nhà nước không chế mức lãi suất tối đa cho các chủ dự án nhà ở xã hội chỉ là 10% nhưng việc thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng hay việc thực hiện thi công, vận hành dự án đó thì với lãi suất 10% là mức chi không an toàn các chủ đầu tư dự án. Trong khi đó, các quy định về giá thuê mua nhà ở xã hội trong các văn bản pháp luật còn rất chung chung, chưa cụ thể và chưa tính toán để đưa ra một con số hợp lý cho người dân. Ví dụ: Năm 2016, dự án nhà ở xã hội của Công ty cổ phần xây dựng số 3 Hà Nội dự tính mở bán là 13 triệu đồng/m² [51]. Mức giá 1m² này còn cao hơn mức thu nhập trung bình một tháng của một gia đình. Vì vậy, pháp luật cần phải quy định chặt chẽ và cụ thể hơn nữa việc xác định giá để thuê mua nhà ở xã hội. Chúng ta có thể đưa ra các con số theo tình hình thị trường bất động sản, giá cả của vật liệu xây dựng, nhân công của từng năm như năm 2016 có thể đưa giá là 10 triệu đồng/m².

3.3.3. Hoàn thiện các quy định pháp luật về hỗ trợ tài chính đối với hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Thực tế, Nhà nước ta có ban hành các chính sách để hỗ trợ về mặt tài chính cho cả chủ đầu tư dự án cũng như các đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội nhưng việc thực hiện các chính sách hỗ trợ này còn là cả 1 vấn đề. Năm 2013, Nhà nước ban hành gói cứu trợ 30.000 tỷ đồng dành cho cả thị trường bất động sản nhưng đến tháng 6/2016 thì 30.000 tỷ đồng này mới được giải ngân khoảng 80% khiến cho Ngân hàng Nhà nước phải xin ra hạn thêm đến tháng 12/2016. Do đó, cần phải có những quy định của pháp luật để người dân, chủ đầu tư tiếp cận nhiều hơn với những chính sách này như đơn giản hóa các thủ tục vay, cho vay tại ngân hàng...

Giảm mức lãi suất vay vốn để tăng cường việc giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội. Hiện nay mức lãi suất vay vốn thấp nhất để thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội năm 2016 là 4,8% vẫn là mức lãi suất cao. Cần phải giảm mức lãi suất vay vốn ngân hàng xuống 3-3,5% để hỗ trợ hết mức đối với thuê mua nhà ở xã hội.

Hỗ trợ đối tượng thuê mua nhà ở xã hội một phần tiền bảo trì, bảo dưỡng nhà trong suốt thời hạn tối thiểu là 05 năm để giảm thiểu gánh nặng cho những đối tượng đó. Tiền lương hoặc trợ cấp một tháng của những đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội không nhiều mà một tháng những người này phải chịu cả tiền thuê mua, tiền phí bảo trì, bảo dưỡng nhà ở trong thời gian thuê, lãi suất ngân hàng nếu thực hiện việc vay vốn. Làm sao những người này có thể sinh hoạt được để đủ đáp ứng nhu cầu cho cả một gia đình?

Bên cạnh việc hỗ trợ về thuế, hỗ trợ tín dụng, Nhà nước nên ban hành thêm việc hỗ trợ các nhà đầu tư hơn nữa để các nhà đầu tư mặn mà với dự án thuê mua nhà ở xã hội. Ví dụ: Nhà nước cho phép các nhà đầu tư hưởng lợi từ 15-20%, thay vì việc kiểm soát lợi nhuận là 10%. Hoặc, kèm theo việc hỗ trợ về tín dụng trên, cơ quan Nhà nước còn ban hành thêm những chính sách để khuyến khích như:

- Nhà đầu tư nào đầu tư dự án thuê mua nhà ở xã hội thì sẽ được ưu đãi hơn về một dự án đầu tư về nhà ở thương mại khác so với các nhà đầu tư khác.

- Thường cho nhà đầu tư khi hoàn thành xong dự án thuê mua nhà ở xã hội trước thời hạn mà vẫn đảm bảo chất lượng công trình.

- Hỗ trợ các dự án thuê mua nhà ở xã hội các dịch vụ đi kèm như: trường học, bệnh viện, các cơ sở hạ tầng ban đầu như: phân lô, bán đất nền...

Bổ sung thêm nguồn vốn hỗ trợ cho các dự án thuê mua nhà ở xã hội cũng là một biện pháp để đẩy mạnh việc giao kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội. “**Quỹ tiết kiệm nhà ở**” là một trong những biện pháp để bổ sung thêm nguồn vốn phát triển thuê mua nhà ở xã hội. Ban hành các văn bản pháp luật quy định cụ thể, hướng dẫn về việc thành lập “Quỹ tiết kiệm nhà ở”. Thành lập ở mỗi địa phương “Quỹ tiết kiệm nhà ở” là một giải pháp để việc tìm nguồn vốn hỗ trợ dễ dàng hơn. Do đó, cần phải ban hành quy chế của quỹ tiết kiệm nhà ở dựa trên những nguyên tắc sau:

- Hoạt động theo nguyên tắc hoàn vốn, không vì mục tiêu lợi nhuận;

- Quy chế hoạt động của Quỹ phải do Ủy ban nhân dân hoặc có quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, sát với điều kiện thực tế và chính xác với những quy định của pháp luật;

- Tổ chức, hoạt động của Quỹ tiết kiệm nhà ở phải tuân theo sự hướng dẫn của Bộ tài chính, Bộ tư pháp.

Nước ta có thể thành lập một ngân hàng riêng để phát triển nhà ở xã hội như Ngân hàng nhà ở Chính phủ Thái Lan (Government housing bank - MHB). Học tập kinh nghiệm của Thái Lan cũng là một giải pháp hay cho việc phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam.

3.4. Tổ chức thực hiện pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam

3.3.4. Đẩy mạnh cơ chế giám sát đối với giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Tất cả các lĩnh vực thì lĩnh vực nào cũng cần phải có cơ chế giám sát thực hiện thì mới đạt được kết quả tốt, và nhà ở xã hội cũng vậy. Đặc biệt, hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là hợp đồng với những đối tượng và chính sách nhận được nhiều sự hỗ trợ rất nhiều của Nhà nước từ vốn, thời gian thực hiện, giá... nên việc tăng cường kiểm tra, giám sát là điều thiết yếu. Giám sát từ việc giao kết các điều khoản

hợp đồng có đúng quy định của pháp luật như về giá nhà, giá đất, cách thức thực hiện dự án, tiến độ thi công đến quá trình thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội. Cần phải có một tổ chức, một cơ quan thống nhất để thực hiện nhiệm vụ này. Theo kinh nghiệm của các nước Châu Á thì cần có một cơ quan có đủ quyền lực để làm đầu mối đề xuất chính sách để quản lý vào phát triển nhà ở xã hội nhằm đảm bảo giải quyết các nhiệm vụ quan trọng về đất đai, tái thiết và phát triển các khu vực đô thị, xây dựng và quản lý nhà ở xã hội. Do vậy, có thể thành lập Tổng cục phát triển nhà để thực hiện việc giám sát này. Mặt khác, cũng có thể thành lập tổng công ty phát triển nhà ở của Nhà nước để thực hiện nhiệm vụ chủ yếu là phát triển nhà ở xã hội như Ủy ban phát triển nhà ở (HDB) ở Singapore, cộng đồng nhà ở Thái Lan (Urban community development office - UCDO).

Các địa phương cũng nên thành lập quỹ tiết kiệm để chủ động hơn nữa trong việc phê duyệt hay xây dựng các dự án nhà ở xã hội ở địa phương mình.

Đặc biệt như đối với việc giải ngân gói cứu trợ 30.000 tỷ đồng của Nhà nước thì cơ chế giám sát, kiểm tra, thanh tra cũng là một việc mà chúng ta cần phải thực hiện ngay lập tức. Trên thực tế là gói cứu trợ này được ban hành gần một năm rồi nhưng hiện giờ vẫn chưa có một cơ quan chuyên trách nào thực hiện việc giám sát giải ngân gói cứu trợ này. 30.000 tỉ đồng không phải là một con số nhỏ đối với một đất nước đang phát triển như chúng ta và đây là thời kì sau khủng hoảng kinh tế thế giới, tất cả đều rất khó khăn, đồng tiền rơi vào tình trạng mất giá. Nhà nước ta đã thực hiện một chính sách đúng đắn để cứu trợ thị trường bất động sản cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển phân khúc nhà ở xã hội, tạo cơ hội cho những người thu nhập thấp, người nghèo, người có hoàn cảnh khó khăn có thể mua được ngôi nhà cho mình. Chính vì sự quan trọng như vậy mà cần phải có cơ chế giám sát một cách gắt gao cũng như công minh để giải ngân gói cứu trợ này.

Hơn nữa, Nhà nước cần phải có những chế tài nghiêm khắc đối với cơ chế giám sát, kiểm tra đó. Quy định cụ thể trách nhiệm của từng cơ quan, từng địa phương trong việc kiểm tra tính xác thực của từng bản hợp đồng cũng như quá trình thực hiện hợp đồng tại các dự án nhà ở xã hội. Tuy nhiên, Nhà nước cần một mặt vừa đảm bảo quyền tự quyết của các chủ đầu tư phù hợp với khả năng của doanh

nghiệp, mặt khác vẫn phải vừa đảm bảo quản lý chặt chẽ chất lượng công trình có đúng tiêu chuẩn, các thiết kế mẫu đã được cơ quan nhà nước phê duyệt trước đó hay không. Các quy phạm pháp luật điều chỉnh trong lĩnh vực quản lý cần được xây dựng sao cho hạn chế được những tiêu cực trong thi công nhà ở.

3.3.5. Nâng cao chất lượng quy hoạch, tạo quỹ đất để nâng cao hiệu quả giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Cần nâng cao chất lượng quy hoạch đô thị cũng như cải tạo thủ tục đầu tư. Với dân số hơn 90 triệu người mà diện tích đất có hạn nên việc quy hoạch đô thị một cách hợp lý là hết sức cần thiết. Sự phân bố không đồng đều dân cư giữa các vùng miền, tập trung nhiều ở các thành phố lớn là Hà Nội, Hồ Chí Minh... làm cho giá nhà tăng cao, diện tích đất không còn. Hơn thế nữa, ở nước ta các thủ tục đều rất phức tạp, nhất là thủ tục hành chính. Trong những năm qua, với sự cố gắng của Nhà nước thì thủ tục hành chính đã được đơn giản hóa một cách đáng kể với chính sách “một cửa”, tránh tình trạng nhiều cấp, nhiều ngành gây phiền hà cho người dân. Như vậy vừa giảm chi phí của người dân cũng như Nhà nước, tăng cường lòng tin của nhân dân vào Nhà nước cũng như giống Nhà nước quản lý và kiện toàn bộ máy hành chính. Vậy đối với thủ tục đầu tư thì tại sao ta lại không thể đơn giản nó được? Quan liêu trong đầu tư xây dựng là một trong những vấn đề đáng quan tâm trong xã hội hiện nay. Do vậy, cải tiến công tác quy hoạch là một giải pháp hiệu quả cho tình hình hiện nay. Trước tiên, phải chuẩn bị tốt quy hoạch xây dựng và quy hoạch sử dụng đất. Hai bản quy hoạch này là điều kiện tiên quyết cho việc vận hành bình thường thị trường nhà đất. Đẩy nhanh việc quy hoạch chi tiết và công khai quy hoạch đặc biệt là đô thị hóa, công khai quy hoạch nhà đất để chống đầu cơ, kích cầu ảo.

Mục tiêu chủ yếu của quy hoạch đô thị là phải tăng cường quản lý sử dụng đất đồng thời với việc kiểm soát tăng trưởng gắn kết với phát triển giao thông và cơ sở hạ tầng hạt nhân của việc sử dụng đất hỗn hợp là đã kiểm soát được cả trên thực tế và có khả năng thực tiễn để không hạn chế đến giao thông trong tương lai, đặc biệt là giữa chỗ ở và làm việc cần được tương thích với nhau. Từ sự khởi đầu của chương trình nhà ở xã hội là yếu tố quyết định nhịp độ, theo đó các hệ

thống giao thông, cơ sở thương mại, công nghiệp và tất cả các công trình cơ sở hạ tầng khác được phát triển. Nó giúp xác định các lô đất và dịch vụ hạ tầng của chúng, các tuyến đường nhà ga, các tuyến xe buýt và hệ thống giao thông công cộng. Như vậy, chiến lược nhà ở xã hội cũng đã trực tiếp đóng góp vào sự phát triển nhanh chóng cấu trúc xã hội và không gian, tạo ra hạ tầng xương sống cho sự thịnh vượng kinh tế, ổn định chính trị.

3.5. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Tuyên truyền pháp luật về các điều kiện được giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là một giải pháp rất cần thiết trong thời điểm hiện tại. Muốn hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội được phát triển thì phải đưa được các thông tin cũng như lợi ích từ hợp đồng này đến với người dân. Tuyên truyền pháp luật trong qua các phương tiện thông tin đại chúng như báo viết, báo mạng, ti vi... hay thông qua việc niêm yết tại các Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn. Tổ chức các buổi tuyên truyền trực tiếp tại địa phương cũng giúp cho người dân hiểu thêm về loại hình thuê mua nhà ở xã hội và hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội. Tại các xã, phường, thị trấn hiện nay chỉ mới thực hiện các buổi tuyên truyền pháp luật về hộ tịch hay bảo hiểm mà chưa có các buổi tuyên truyền nào về chính sách nhà ở xã hội. Do đó, đẩy mạnh các buổi tuyên truyền pháp luật về nhà ở tại các xã, phường, thị trấn từ những tư vấn viên là một trong những giải pháp rất hay để phát triển nhà ở xã hội.

Cần phải xây dựng một dữ liệu hệ thống thông tin về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội để người dân có thể tiếp cận thông tin, những chính sách hỗ trợ của nhà nước một cách nhanh nhất và chính xác nhất, đảm bảo được quyền lợi và nghĩa vụ phải thực hiện của mình. Công khai các dự án nhà ở xã hội về phạm vi, tiến độ dự án; quy hoạch tổng thể, quy hoạch chi tiết, đối tượng được thụ hưởng, điều kiện được thụ hưởng ngay từ khi bắt đầu dự án để đối tượng có nhu cầu tìm hiểu; công khai các giấy tờ, thủ tục cần thiết để tham gia giao dịch thuê mua nhà.

Các chính sách hỗ trợ của Nhà nước mới chỉ bước đầu tạo cơ sở để phát triển hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội. Những chính sách đó phải song hành với thực tiễn và xây dựng nó một cách đúng nghĩa để có được kết quả tốt nhất. Hợp

đồng thuê mua nhà ở xã hội hiện nay vẫn là một loại hợp đồng chưa được sử dụng nhiều, đặc biệt là đối với những đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội tại các vùng mà trình độ văn hóa, điều kiện về thông tin còn thấp. Hơn thế nữa, phân khúc nhà ở xã hội đang chững lại nên phát triển thuê mua nhà ở xã hội là giải pháp tối ưu trong thị trường bất động sản hướng đến sự khởi sắc và phát triển bền vững.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Với những quy định pháp luật còn mới, chưa chặt chẽ trong khi nhu cầu thuê mua nhà ở xã hội ngày càng lớn thì việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là sự cần thiết. Luận văn đưa ra những kiến nghị nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật về trình tự thủ tục để thực hiện, giá thuê mua nhà ở xã hội, quy định về hỗ trợ tài chính đối với hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội. Tổ chức thực hiện pháp luật là một trong những biện pháp hữu hiệu để đẩy mạnh hiệu quả giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội như đẩy mạnh cơ chế giám sát, nâng cao chất lượng quy hoạch, tạo quỹ đất. Ngoài ra, luận văn còn đưa ra một số giải pháp khác như: nâng cao nhận thức của người dân, hoàn thiện hệ thống thông tin về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội trong cả nước... Những kiến nghị này góp phần hoàn thiện hơn nữa về pháp luật và nâng cao hiệu quả giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

KẾT LUẬN

Nhà ở xã hội là một trong những chính sách an sinh xã hội hàng đầu của Nhà nước hiện giờ. Ông cha ta đã có câu “*an cư lạc nghiệp*”, tức là phải có nhà ở chắc chắn thì sự nghiệp mới phát triển tốt được. Trong những năm qua, với sự nỗ lực và cố gắng, Nhà nước cũng đã tạo điều kiện rất nhiều để phát triển thuê mua nhà ở xã hội – một trong những loại hình của nhà ở xã hội. Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là sự vận dụng sáng tạo trong giao kết hợp đồng thuê mua để triển khai thuê mua nhà ở xã hội. Theo đó, những đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội sẽ được trả trước tối thiểu 20% giá trị hợp đồng mua nhà, số tiền còn lại sẽ được tính thành tiền thuê nhà tháng tháng được trả trong thời hạn tối thiểu 05 năm. Sau thời gian tối thiểu này, khi người được thuê mua nhà ở xã hội hoàn thành xong nghĩa vụ tài chính thì sẽ được quyền sở hữu ngôi nhà đó. Chính vì đặc điểm riêng biệt của loại hình thuê mua nhà ở xã hội này mà hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là một trong những giải pháp “cứu cánh” cho thị trường bất động sản của nước ta, phù hợp với thu nhập, khả năng và tâm lý của người dân Việt Nam. Tuy nhiên, hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam vẫn chưa được phát triển rộng rãi do đây là một loại hình hợp đồng về nhà ở còn mới, những quy định của pháp luật hay những cơ chế chính sách ưu đãi vẫn còn chưa hoàn thiện. Nhưng với sự nỗ lực cố gắng không ngừng, với sự quyết tâm mong muốn mang đến một chính sách an sinh tốt, đạt được hiệu quả cao thì hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội sẽ được nhà nước chú trọng hơn nữa.

Việc hoàn thiện cơ chế chính sách, pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là một điều quan trọng. Bởi hàng trăm dự án nhà ở xã hội đang được triển khai để giải quyết được nhu cầu cho người dân, những người thuộc đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Nhà nước. Pháp luật có hoàn chỉnh mới tạo được bước đi đúng đắn, mở ra con đường cho sự phát triển, đa dạng hóa các loại hình nhà ở xã hội_ một trong những vấn đề đang được Nhà nước quan tâm và chú trọng.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Vân Anh, *Chăm lo nhà ở cho lực lượng vũ trang là nhiệm vụ quan trọng*, [Http://www.baovaydung.com.vn/news/vn/bat-dong-san/cham-lo-nha-o-cho-luc-luong-vu-trang-la-nhiem-vu-quan-trong.html](http://www.baovaydung.com.vn/news/vn/bat-dong-san/cham-lo-nha-o-cho-luc-luong-vu-trang-la-nhiem-vu-quan-trong.html), 16/1/2016.
2. Bách khoa toàn thư mở: [Http://vi.wikipedia.org/wiki/Nh%C3%A0_%E1%BB%9F_x%C3%A3_h%E1%BB%99i](http://vi.wikipedia.org/wiki/Nh%C3%A0_%E1%BB%9F_x%C3%A3_h%E1%BB%99i)
3. Bài viết “Hà Nội đã và đang đón nhận 60 dự án nhà ở xã hội”, [Http://www.canho-dongda.com/tin-tuc/ha-noi-da-va-dang-don-nhan-60-du-an-nha-o-xa-hoi.html](http://www.canho-dongda.com/tin-tuc/ha-noi-da-va-dang-don-nhan-60-du-an-nha-o-xa-hoi.html), 16/02/2016.
4. Bài viết “Hà Nội đầu tư hơn 500 tỷ đồng cho 4 dự án nhà ở xã hội”, [Http://vnreal.com/tin-tuc-dia-oc/Tin-tuc/Nha-o-thu-nhap-thap/2_14_399/Ha-Noi-dau-tu-hon-500-ty-dong-cho-4-du-an-nha-o-xa-hoi.aspx](http://vnreal.com/tin-tuc-dia-oc/Tin-tuc/Nha-o-thu-nhap-thap/2_14_399/Ha-Noi-dau-tu-hon-500-ty-dong-cho-4-du-an-nha-o-xa-hoi.aspx)
5. Bài viết “Nghịch lý giá nhà ở xã hội vẫn cao ngất”, [Http://www.vneco.com.vn/index.php?option=com_content&view=article&id=1735%3AAnhch-ly-gia-nha-xa-hi-vn-cao-ngt&catid=19%3Axay-dng-a-c&lang=vi](http://www.vneco.com.vn/index.php?option=com_content&view=article&id=1735%3AAnhch-ly-gia-nha-xa-hi-vn-cao-ngt&catid=19%3Axay-dng-a-c&lang=vi), 02/05/2013.
6. Công văn số 9496/NHNN-TD ngày 10/12/2015 chỉ đạo Ngân hàng Chính sách xã hội triển khai thực hiện Nghị định 100/2015/NĐ-CP.
7. Công văn số 395/BXD-QLN (CV 395/BXD-QLN) của Bộ xây dựng ban hành ngày 3/3/2015 về việc “*hướng dẫn triển khai cho vay hỗ trợ nhà ở theo Thông tư số 17/2014/TT-BXD*”.
8. Công văn số 3955/NHNN-TD ngày 30/5/2016 của Ngân hàng Nhà nước chỉ đạo các ngân hàng tham gia Chương trình cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết 02/NQ-CP.
9. Ngô Huy Cương (2013), Giáo trình luật hợp đồng (phần chung), NXB ĐHQGHN;
10. Thanh Giang, *Nhà ở xã hội: Thu nhập thấp, vẫn khó chạm tay*, [Http://daidoanket.vn/kinh-te/nha-o-xa-hoi-thu-nhap-thap-van-kho-cham-tay](http://daidoanket.vn/kinh-te/nha-o-xa-hoi-thu-nhap-thap-van-kho-cham-tay)/79513, 14/12/2015.

11. Thu Hằng, Vietnam +, “Cả nước có 62 dự án nhà thương mại chuyển đổi sang nhà ở xã hội”, <http://cafef.vn/tin-tuc-du-an/ca-nuoc-co-62-du-an-nha-thuong-mai-chuyen-doi-sang-nha-o-xa-hoi-20150812144548929.chn>, 12/08/2015.
12. Thu Hằng, “Vay gói 30.000 tỷ đồng mua nhà không cần chứng minh thu nhập”, <Http://vietstock.vn/2015/06/vay-goi-30000-ty-dong-mua-nha-khong-can-chung-minh-thu-nhap-763-424445.htm>, 11/06/2016.
13. Thuận Hóa, *Nhà ở xã hội: Mua khó như hái sao trên trời*, <Http://enternews.vn/nha-o-xa-hoi-mua-kho-nhu-hai-sao-tren-troi.html>, 20/11/2013.
14. Nguyễn Huệ, *Ách tắc gói 30.000 tỷ đồng: Vì rồi quy định “người thu nhập thấp*, <Http://www.baohaiquan.vn/Pages/Hiep-hoi-BDS-TP-HCM-Kien-nghi-xu-li-ach-tac-goi-30-000-ti-dong.aspx>, 15/04/2015.
15. Doãn Hùng, *Tắc vốn trong đầu tư nhà ở xã hội*, Http://cadn.com.vn/news/97_119325_-ta-c-vo-n-trong-da-u-tu-nha-o-xa-ho-i.aspx, 27/8/2014.
16. Ths. KTS. Lê Lan Hương, *Nhà ở xã hội tại Singapore*, Http://nhaoxahoivietnam.vn/index.php?option=com_content&view=article&id=336%3Anha-a-xa-ha-i-ta-i-singapore&catid=26&Itemid=134, 2/6/2015.
17. Thiên Hương, *Có thể mất trắng nếu mua chui nhà ở xã hội*, Http://www.constructiondpt.hochiminhcity.gov.vn/web/guest/quan-ly-nha-va-congso;jsessionid=09505A9AA9BB55B139B6FB56C4402071?p_p_id=EXT_ARTICLEVIEW&p_p_lifecycle=0&p_p_col_id=center-right_1&p_p_col_count=1&EXT_ARTICLEVIEW_groupId=10217&EXT_ARTICLEVIEW_articleId=558856&EXT_ARTICLEVIEW_version=1.0&EXT_ARTICLEVIEW_redirect=%2Fweb%2Fguest%2Fhome
18. TS. Trần Quang Huy – TS Nguyễn Quang Tuyền (2009), *Pháp luật về kinh doanh bất động sản*”, NXB Tư pháp, Hà Nội.
19. Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính Phủ ban hành ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

20. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính Phủ ban hành ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở.
21. Nghị định số 76/2015/NĐ-CP của Chính Phủ ban hành ngày 10/09/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản.
22. Nghị định số 39/2014/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 07/05/2014 về hoạt động của công ty tài chính và công ty cho thuê tài chính.
23. Nghị định số 34/2013/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 22 tháng 04 năm 2013 về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.
24. Nghị định số 92/2013/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 13/08/2013 quy định chi tiết thi hành một số điều có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2013 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế Giá trị gia tăng.
25. Nghị định số 218/2013/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 26/12/2013 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp.
26. Nghị quyết số 02/2013/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính Phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu.
27. Nghị quyết số 61/NQ-CP của Chính Phủ ban hành ngày 21/8/2014 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/1/2013 về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu.
28. Bảo Ngọc, *Gói hỗ trợ 30 nghìn tỷ: có thật sự đến tay người dân*, [Http://vietq.vn/goi-ho-tro-30-nghin-ty-co-thuc-su-den-tay-nguoi-dan-d21971.html](http://vietq.vn/goi-ho-tro-30-nghin-ty-co-thuc-su-den-tay-nguoi-dan-d21971.html), 10/06/2013.
29. Doãn Hồng Nhung (2006), Luận văn Tiến sĩ “*Những vấn đề pháp lý về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam*”, Khoa Luật – Đại học Quốc gia Hà Nội.
30. TS. Doãn Hồng Nhung (2009), *Pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam*, NXB Lao động – xã hội;
31. TS. Doãn Hồng Nhung (chủ biên), 2010, *Pháp luật về nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp ở Việt Nam*, Nxb xây Dựng.

32. TS. Doãn Hồng Nhung (2009), *Đặc điểm pháp lý cơ bản của hợp đồng thuê mua nhà từ khía cạnh thuê mua nhà ở xã hội trong giai đoạn hiện nay*; Tạp chí xây dựng và đô thị số 5.
33. Quốc Hội, Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013.
34. Quốc Hội, Bộ luật dân sự năm 2005, năm 2015.
35. Quốc Hội, Luật nhà ở năm 2014.
36. Quốc Hội, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.
37. Quốc hội, Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2013.
38. Quốc hội, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2013.
39. Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.
40. Quyết định số 2645/QĐ/NHNN của Ngân hàng Nhà nước ban hành ngày 30/12/2015 về mức lãi suất của ngân hàng thương mại áp dụng trong năm 2016 đối với dư nợ của các khoản vay cho hỗ trợ nhà ở theo quy định tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/5/2013 và Thông tư số 32/2014/TT-NHNN ngày 18/11/2014.
41. Quyết định số 59/2015/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 19/11/2015 về việc ban hành chuẩn nghèo tiếp cận đa chiều áp dụng cho giai đoạn 2016-2020.
42. Quyết định số 1013/QĐ-TTg ngày 6/6/2016 về lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội tại ngân hàng chính sách xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính Phủ.
43. Tạp chí PL & XH, *Chuyển sang Nhà ở xã hội, hàng loạt dự án vẫn chậm tiến độ*, [Http://vietnamnet.vn/vn/bat-dong-san/275547/chuyen-sang-nha-o-xa-hoi-hang-loat-du-an-van-cham-tien-do.html](http://vietnamnet.vn/vn/bat-dong-san/275547/chuyen-sang-nha-o-xa-hoi-hang-loat-du-an-van-cham-tien-do.html), ngày 26/11/2015.
44. [Thoibaotaichinhvietnam.vn](http://thoibaotaichinhvietnam.vn), *Gói 30.000 tỷ: Một chính sách nhân văn nhưng kết thúc không có hậu*, <http://vietnamnet.vn/vn/bat-dong-san/296465/goi-30-000-ty-mot-chinh-sach-nhan-van-nhung-ket-thuc-khong-co-hau.html>, 28/3/2016.

45. Lương Thiện – Hạnh Nhung, *Hậu 30.000 tỷ đồng: tác nhà ở xã hội*, [Http://www.sggp.org.vn/xaydungdiaoc/2016/5/420194/](http://www.sggp.org.vn/xaydungdiaoc/2016/5/420194/), 6/5/2016.
46. Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở.
47. Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính Phủ về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội.
48. Thông tư số 141/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 16/10/2013 hướng dẫn thi hành nghị định số 92/2013/NĐ-CP của Chính Phủ.
49. Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/05/2013 của Ngân hàng Nhà nước quyết định cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính Phủ.
50. Thông tư số 25/2015/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước ban hành ngày 09/12/2015 hướng dẫn cho vay vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội.
51. Trung tâm thông tin, Thư viện và nghiên cứu khoa thuộc văn phòng Quốc hội, 2009, Tuyển tập Hiến pháp một số nước trên Thế giới, NXB Thống kê, Hà Nội.
52. [VietBao.vn, Phát triển nhà ở xã hội: Vẫn là khoảng trống cần lấp, http://vietbao.vn/Nha-dat/Phat-trien-nha-o-xa-hoi-Van-la-khoang-trong-can-lap-410573299/507/](http://vietbao.vn/Nha-dat/Phat-trien-nha-o-xa-hoi-Van-la-khoang-trong-can-lap-410573299/507/), 22/01/2013.
53. Đặng Hùng Võ, *Nhà ở thu nhập thấp: Xóa bỏ quy trình xin cho*, đăng tải trên báo mạng điện tử [http:// tuantin.vn](http://tuantin.vn), 13/06/2011;
54. Sock-Yong Phang - *The Creation and Economic Regulation of Housing Markets: Singapore's experience and implications for Korea*. (Korea Development Institute Conference on “Residential Welfare and Housing Policies” Seoul, Korea, 2-3 June 2005).

PHỤ LỤC
MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI
(Ban hành theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày tháng năm

MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Số /HD

Căn cứ Bộ Luật Dân sự;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ đơn đề nghị thuê mua nhà ở xã hội của ông (bà)....., ngày.. tháng...năm...

Căn cứ [1]

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê mua):

- Tên đơn vị [2]:.....

- Họ và tên [3] :.....

- Số CMND [4] (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số..... cấp ngày/...../..... tại.....

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Hộ khẩu thường trú:.....

- Điện thoại: Fax (nếu có):.....

- Số tài khoản: tại Ngân hàng:.....

- Mã số thuế:.....

BÊN THUÊ MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên thuê mua):

- Ông (bà) [5]:.....
- Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số..... cấp ngày ... /... / tại.....
- Hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại: Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản: tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà ở thuê mua:

1. Loại nhà ở (*căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ*):.....
2. Địa chỉ nhà ở:.....
3. Diện tích sử dụngm² (đối với căn hộ chung cư là diện tích thông thủy)
4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung (nếu là căn hộ chung cư):
5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:.....
6. Đặc điểm về đất xây dựng:.....
(*Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm Hợp đồng này*)

Điều 2. Giá thuê mua, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá thuê mua nhà ở là đồng
(*Bằng chữ:*).
- Giá thuê mua này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT).
2. Kinh phí bảo trì 2% giá thuê mua căn hộ [6] làđồng.
(*Bằng chữ:*).
3. Tổng giá trị hợp đồng thuê mua đồng.
(*Bằng chữ:*).
4. Phương thức thanh toán:
a) Tiền trả lần đầu ngay khi ký kết hợp đồng (bằng 20% hoặc nhiều hơn nhưng không quá 50% giá trị của nhà ở thuê mua) là: đồng.

(*Bằng chữ:*).

b) Tiền thuê mua nhà ở phải trả hàng tháng: đồng/01 tháng.

(*Bằng chữ:*).

c) Tiền thuê mua được trả bằng (ghi rõ là trả bằng tiền Việt Nam hoặc chuyển khoản) qua.....

5. Các chi phí về quản lý vận hành nhà ở, chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê mua thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ theo thỏa thuận. Các chi phí này không tính vào giá thuê mua nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này.

Trong mọi trường hợp khi bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) thì bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng, giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận cho bên thuê mua.

Điều 3. Thời điểm giao nhận nhà ở, thời hạn cho thuê mua và chuyển quyền sở hữu nhà ở

1. Thời điểm giao nhận nhà ở là ngày ... tháng ... năm (hoặc trong thời hạn.... ngày (tháng) kể từ ngày ký kết hợp đồng.

2. Thời hạn cho thuê mua nhà ở là ... năm (... tháng), kể từ ngày... tháng... năm... đến ngày... tháng...năm...

(Thời hạn thuê mua do các bên thỏa thuận nhưng tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký kết hợp đồng thuê mua nhà ở).

3. Sau thời hạn quy định tại khoản 2 Điều này, nếu Bên thuê mua nhà ở đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Bên cho thuê mua thì Bên cho thuê mua có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho Bên thuê mua.

Điều 4. Bảo hành nhà ở

1. Bên cho thuê mua có trách nhiệm bảo hành nhà theo đúng quy định của Luật Nhà ở.

2. Bên thuê mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên cho thuê mua khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạnngày, kể từ

ngày nhận được thông báo của Bên thuê mua, Bên cho thuê mua có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên cho thuê mua chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên thuê mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.

4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên thuê mua.

5. Các thỏa thuận khác.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê mua

1. Quyền của Bên cho thuê mua:

a) Yêu cầu Bên thuê mua sử dụng nhà ở thuê mua đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở thuê mua;

b) Yêu cầu Bên thuê mua trả đủ tiền thuê mua nhà ở theo thời hạn đã cam kết;

c) Yêu cầu Bên thuê mua có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê mua gây ra trong thời gian thuê mua nhà ở;

d) Được chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở cho thuê mua trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà quy định tại Điều 7 của hợp đồng này hoặc khi nhà ở thuê mua thuộc diện bị thu hồi theo quy định Luật Nhà ở;

đ) Các quyền khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê mua:

a) Giao nhà cho Bên thuê mua theo đúng thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;

b) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên thuê mua biết quy định về quản lý sử dụng nhà ở thuê mua;

c) Bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê mua theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở;

d) Thông báo bằng văn bản cho Bên thuê mua những thay đổi về giá cho thuê mua, phí dịch vụ quản lý vận hành nhà ở trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng;

đ) Thông báo cho Bên thuê mua biết rõ thời gian thực hiện thu hồi nhà ở trong trường hợp nhà ở thuê mua thuộc diện bị thu hồi;

- e) Hướng dẫn, đôn đốc Bên thuê mua thực hiện các quy định về quản lý hộ khẩu, nhân khẩu và quy định về an ninh, trật tự, vệ sinh môi trường;
- g) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên thuê mua khi hết thời hạn thuê mua và Bên mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- h) Chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong việc quản lý, xử lý nhà ở thuê mua và giải quyết các tranh chấp có liên quan đến hợp đồng này;
- k) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê mua

1. Quyền của Bên thuê mua:

- a) Yêu cầu Bên cho thuê mua giao nhà ở theo đúng thỏa thuận tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên cho thuê mua sửa chữa kịp thời những hư hỏng mà không phải do lỗi của mình gây ra;
- c) Yêu cầu Bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sau khi hết hạn hợp đồng thuê mua và Bên thuê mua đã trả đủ tiền thuê mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- d) Được quyền thực hiện các giao dịch về nhà ở sau khi đã trả hết tiền thuê mua và đã được cấp Giấy chứng nhận, nhưng phải đảm bảo sau thời gian là 05 năm, kể từ khi trả hết tiền thuê mua và đã được cấp Giấy chứng nhận;
- đ) Các quyền khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

2. Nghĩa vụ của Bên thuê mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn tiền thuê mua trả lần đầu và tiền thuê nhà hàng tháng theo thỏa thuận quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này; thanh toán phí quản lý vận hành và các chi phí khác liên quan đến việc sử dụng nhà ở cho bên cung cấp dịch vụ;
- b) Sử dụng nhà ở đúng mục đích; giữ gìn nhà ở và có trách nhiệm sửa chữa phần hư hỏng do mình gây ra;
- c) Chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuê mua và quyết định của cơ quan có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này;

- d) Không được chuyển nhượng nhà ở thuê mua dưới bất kỳ hình thức nào trong thời gian thuê mua nhà ở;
- đ) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;
- e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- g) Giao lại nhà ở cho Bên cho thuê mua trong thời hạn ngày kể từ khi chấm dứt hợp đồng, thuê mua nhà ở theo quy định Điều 7 của Hợp đồng hoặc trong trường hợp nhà ở thuê mua thuộc diện bị thu hồi theo quy định của pháp luật;
- h) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

Điều 7. Chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội khi có một trong các trường hợp sau:

1. Khi hai bên cùng nhất trí chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở.
2. Khi Bên thuê mua nhà ở chết mà khi chết không có người thừa kế hợp pháp hoặc có người thừa kế hợp pháp nhưng Bên thuê mua chưa thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê mua theo quy định.
Trường hợp có người thừa kế hợp pháp nhưng Bên thuê mua chưa thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê mua theo quy định thì người thừa kế hợp pháp của Bên thuê mua được hoàn trả lại 20% giá trị hợp đồng mà Bên thuê mua đã nộp lần đầu quy định tại điểm a khoản 4 Điều 2 của hợp đồng này (có tính lãi theo lãi suất không kỳ hạn của ngân hàng thương mại tại thời điểm hoàn trả).
3. Khi Bên thuê mua không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng mà không có lý do chính đáng.
4. Khi Bên thuê mua tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc coi nói nhà ở thuê mua trong thời hạn thuê mua.
5. Khi Bên thuê mua tự ý chuyển quyền thuê cho người khác trong thời hạn thuê mua.
6. Khi nhà ở cho thuê mua bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ và Bên thuê mua phải di chuyển ra khỏi chỗ ở theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc nhà ở thuê mua nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 8. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng

Hai Bên thỏa thuận cụ thể về các trường hợp vi phạm hợp đồng và trách nhiệm của mỗi Bên trong trường hợp vi phạm (thỏa thuận này phải phù hợp với quy định của pháp luật).

Điều 9. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung đã ký kết. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh những vấn đề mới thì hai bên thỏa thuận lập phụ lục hợp đồng. Phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng chính.

2. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Các cam kết khác.

Điều 10. Các thỏa thuận khác

(Các thỏa thuận trong hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật).

1.

2.

Điều 11. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày.....

2. Hợp đồng này có thời hạn là năm và có giá trị kể từ ngày hai bên ký kết. Hợp đồng này có trang được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản gửi cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý./.

BÊN THUÊ MUA NHÀ Ở

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì
đóng dấu và ghi chức vụ người ký)*

BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì
đóng dấu và ghi chức vụ của người ký)*

Phụ lục hợp đồng

Các thành viên có tên trong hộ gia đình của hợp đồng thuê mua nhà ở số.....ngày...../...../.....bao gồm:

STT	Họ và tên thành viên trong hộ gia đình của Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội	Mối quan hệ với người đại diện đứng tên ký hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội	Ghi chú
1	Nguyễn Văn A Số CMND:.....	Đứng tên ký hợp đồng thuê mua	
2	Lê Thị B Số CMND:.....	Vợ	
3	Nguyễn Văn C Số CMND:.....	Con đẻ	
....	

Ghi chú: Chỉ ghi tên các thành viên từ đủ 18 tuổi trở lên. Phụ lục này được đóng dấu xác nhận của Bên cho thuê mua nhà ở.

[1] Các căn cứ khác liên quan đến việc thuê mua nhà ở xã hội.

[2] Chỉ ghi mục này nếu bên cho thuê mua là tổ chức

[3] Ghi rõ họ và tên người đại diện theo pháp luật nếu bên cho thuê mua là tổ chức; ghi rõ họ và tên cá nhân nếu bên cho thuê mua là cá nhân.

[4] Chỉ ghi nếu bên cho thuê mua là cá nhân.

[5] Ghi rõ họ và tên người đại diện theo pháp luật nếu bên thuê mua là tổ chức; ghi rõ họ và tên cá nhân nếu bên thuê mua là cá nhân.

[6] Đối với căn hộ là nhà chung cư.