

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

DƯƠNG THANH HẢI

**HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM TỪ THỰC TIỄN
QUỸ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2017

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

DƯƠNG THANH HẢI

**HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM TỪ THỰC TIỄN
QUỸ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Chuyên ngành : Luật kinh tế

Mã số : 60.38.01.07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:
TS. TRẦN QUANG HUY**

HÀ NỘI - 2017

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.

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

Dương Thanh Hải

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình nghiên cứu, thực hiện và hoàn thành Luận văn này, tôi đã nhận được sự hướng dẫn, sự quan tâm, hỗ trợ, giúp đỡ nhiệt tình của các Thầy giáo, Cô giáo, đồng nghiệp và bạn bè, cơ quan.

Tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc nhất đến Học viện khoa học xã hội; các Thầy giáo, Cô giáo đã nhiệt tình giảng dạy, truyền đạt những kiến thức quý báu cho tôi trong suốt quá trình học tập và nghiên cứu, đặc biệt là TS. Trần Quang Huy, người đã trực tiếp hướng dẫn về kiến thức, kinh nghiệm trong suốt quá trình thực hiện Luận văn.

Tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành tới các anh chị đồng nghiệp, bạn bè và gia đình đã quan tâm, hỗ trợ, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình nghiên cứu, học tập và hoàn thành Luận văn này.

Tác giả Luận văn

Dương Thanh Hải

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN VỀ 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. Thực trạng pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội	15
1.3. Cơ chế ưu đãi đối với các chủ thể trong hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội	35
1.4. Những rủi ro phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội	40
Chương 2. HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI TỪ THỰC TIỄN QUỸ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	43
2.1. Nhu cầu về nhà ở xã hội và thực trạng của việc phát triển các dự án thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam	43
2.2. Tình hình thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội	44
2.3. Thực tiễn thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội từ Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh	47
2.4. Khó khăn trong thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội	61
2.5. Nguyên nhân của những khó khăn phát sinh trong thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội	65
Chương 3. HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI	70
3.1. Những yêu cầu cần hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội	70
3.2. Hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội	71
3.3. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội	72
3.4. Tổ chức thực hiện pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội	76
3.5. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội	78
KẾT LUẬN	80
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	81
PHỤ LỤC	

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

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Nhà ở có tầm quan trọng đặc biệt đối với mỗi hộ gia đình, mỗi cá nhân, là môi trường sống, môi trường lao động sản xuất, thể hiện sự văn minh, tiên bộ của một xã hội. Trong nền kinh tế thị trường, nhà ở còn là hàng hoá, một loại hàng hoá có tính chất đặc thù, mang tính kinh tế - chính trị - xã hội cao. Do đó, Nhà nước cần quan tâm quản lý, điều tiết và có chính sách phù hợp, xem đây là nhiệm vụ chính trị quan trọng trong quá trình phát triển kinh tế, giải quyết an sinh xã hội, tăng lòng tin của nhân dân vào Đảng, Nhà nước, thể hiện bản chất nhân văn của chế độ xã hội chủ nghĩa.

Quá trình phát triển nhà ở tại đô thị của nước ta 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 riêng của 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 rất 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 những quy định của pháp luật Việt Nam về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội và thực tiễn áp dụng tại Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh, tác giả lựa chọn đề tài **“Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh”** 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 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 – TS. 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), đề tài “*Giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội theo pháp luật Việt Nam*” (Luận văn thạc sỹ Nguyễn Thị Mai Phương - Học viện khoa học xã hội – năm 2016)

Các bài viết trên báo, tạp chí, các website cũng khai thác khá 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 thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh, 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 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 “***Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh***” như sau:

- Hệ thống hóa, phân tích các quy định của pháp luật về 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 thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh 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 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 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 luận văn với đề tài “*Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh*” 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 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 từ Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh để thấy được 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 và từ Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh. Luận văn cũng đề xuất một số kiến nghị để hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả trong việc thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

5. 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 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 “*Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh*” khi đạt được mục tiêu sẽ đóng góp một phần đưa ra cái nhìn về các quy định pháp luật liên quan đến 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 việc thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội đạt hiệu quả cao, tránh những hậu quả xấu trong tranh chấp hợp đồng về thuê mua nhà ở xã hội.

7. Cơ cấu của 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 hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội theo pháp luật Việt Nam.

Chương 2: Thực tiễn thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội từ quỹ Phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN VỀ 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

Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân (khoản 1, Điều 3, Luật Nhà ở 2014). Nhà ở là tài sản có giá trị lớn thuộc sở hữu của tổ chức, hộ gia đình và cá nhân, không chỉ là tài sản có giá trị kinh tế đơn thuần mà còn có nhiều ý nghĩa về mặt xã hội, là nơi con người trú ngụ, nơi diễn ra những sinh hoạt chủ yếu của con người, chỗ nghỉ ngơi để tái tạo sức lao động, nơi đoàn tụ gia đình. Nhà ở còn là điều kiện quan trọng đầu tiên để phát triển nguồn lực con người, là một yếu tố hết sức quan trọng để phát triển sản xuất, bảo đảm tốt vấn đề về nhà ở sẽ giúp người lao động ổn định sức khỏe, tái sản xuất lao động có chất lượng cho xã hội, giúp phát triển nền kinh tế.

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, tạo lập nhà ở được phát sinh thông qua các hoạt động xây dựng, mua, bán, thuê, thuê mua, tặng cho, thừa kế... 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*”.

Khái niệm “Nhà ở xã hội” bắt đầu xuất hiện từ các nước Anh, Mỹ, Canada vào những năm 1970 và dần dần lan rộng ra các nước khác như Nhật Bản, Hàn Quốc. Tại đó, Nhà ở xã hội được hiểu là một loại nhà cung cấp cho những người không có thu nhập, hoặc có nhưng không đáng kể. Họ là những người không thể nào và không bao giờ tự mình kiếm được một chỗ ở. Những người này thường là người vô gia cư, người già đơn thân, người tật nguyền, người đau yếu không nơi nương tựa, những người sau khi mãn hạn tù nhưng không còn sức lao động... Loại nhà này trong nhiều trường hợp được gọi là nhà từ thiện, và đa phần là của nhà nước, ngoài ra còn có các hiệp hội nhà ở, các tổ chức từ thiện tham gia từng phần để duy trì cuộc sống của

những người sống trong nhà ở xã hội. Tùy từng hoàn cảnh cụ thể mà người đăng ký ở nhà xã hội có thể được miễn phí hoàn toàn hoặc cho thuê với giá thấp. Phần tiền thuê này thường được các tổ chức từ thiện như nhà thờ, tổ chức phi chính phủ, các mạnh thường quân chi trả qua các quỹ mà không chi trả trực tiếp cho người sử dụng vì sợ họ tiêu phung phí [39].

Có thể hiểu nhà ở xã hội là nhà ở do Nhà nước hoặc các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng trên cơ sở nhu cầu thuê và thuê mua thực tế trên thị trường của các đối tượng có thu nhập thấp và sinh sống trên địa bàn phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của từng địa phương.

Tại Việt Nam, trong điều kiện mức thu nhập người dân còn thấp mà giá nhà đất lại cao nên loại hình Nhà ở xã hội đã được nhắc đến nhiều trong thời gian gần đây. Đảng và Nhà nước ta 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. 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” (Khoản 7 Điều 3).*

Như vậy, qua khái niệm này ta có thể thấy nhà ở xã hội có hai nội dung cơ bản: thứ nhất là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước, thứ hai là nhà ở xã hội chỉ dành cho những đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở theo quy định của pháp luật (không phải ai cũng được hưởng chính sách này). Nội dung này sẽ được phân tích làm rõ ở các phần sau của luận văn.

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, chuyển 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. [23, tr. 31]

Ngày nay, thuê mua được phát triển thành nhiều hình thức khác nhau: thuê mua tài chính, cho thuê vận hành... [23, 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:

Khái niệm “Thuê mua nhà ở xã hội” được quy định trong Luật Nhà ở năm 2005 tại Điều 105 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...*”.

Luật Nhà ở năm 2014 cho chúng ta hiểu một cách cụ thể hơn về thuê mua nhà ở như sau: “*Thuê mua nhà ở là việc người thuê mua thanh toán trước cho bên thuê mua 20% giá trị của nhà ở thuê mua, trừ trường hợp người thuê mua có điều kiện thanh toán trước thì được thanh toán không quá 50% giá trị nhà ở thuê mua; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà để trả hàng tháng cho bên 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*” [27, khoản 3 Điều 17].

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.*

Đặc điểm của hình thức thuê mua nhà ở xã hội

Thuê mua nhà ở xã hội là một hình thức có tính ưu việt nhằm thực hiện chính sách về nhà ở đối với người có thu nhập thấp. Theo đó, những người có thu nhập thấp sẽ được tạo điều kiện để sở hữu một tài sản lớn là căn nhà mà mình đã hoàn thành nghĩa vụ trong thời gian thuê. Đặc điểm của hình thức thuê mua nhà ở xã hội cụ thể như sau:

- Khác với hình thức thuê nhà, người thuê mua nhà ở xã hội sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính và kết thúc thời hạn thuê mua thì được bên cho thuê mua

làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở).

- Khác với hình thức mua bán nhà, người thuê mua nhà ở xã hội thanh toán lần đầu số tiền 20% giá trị nhà ở thuê mua, sau đó trả số tiền còn lại trong thời hạn thỏa thuận tối thiểu 5 năm, có thể trả tiền hàng tháng, hàng quý hoặc theo định kỳ thỏa thuận.

- Trong thời hạn thuê mua nhà, nhà ở xã hội vẫn thuộc quyền sở hữu của bên cho thuê mua, bên thuê mua chỉ có quyền sử dụng nhà ở và quyền sở hữu nhà ở chỉ được chuyển giao cho bên thuê mua khi bên thuê mua đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

- Hình thức thuê mua nhà ở sẽ nâng cao trách nhiệm của người thuê mua trong việc giữ gìn, bảo quản nhà ở; đồng thời việc thu tiền thuê nhà trong một thời gian dài cũng đảm bảo người thuê mua có đủ khả năng thanh toán và nhà đầu tư cũng có thể thu hồi được vốn đã tạo lập ra nhà ở.

Chính vì lẽ đó, hình thức thuê mua nhà ở xã hội được Nhà nước quan tâm và kiểm soát trong suốt quá trình thuê mua, đảm bảo thu hồi vốn cho nhà đầu tư và chuyển quyền sở hữu nhà ở cho bên thuê mua khi đã hoàn thành việc thuê mua nhà.

So sánh thuê mua nhà ở xã hội với hình thức Cho thuê tài chính

Cho thuê tài chính là một trong hai dạng của hợp đồng thuê mua trên thế giới, bên cạnh cho thuê vận hành [21, 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:

Bảng 1.1. So sánh thuê mua nhà ở xã hội và cho thuê tài chính [23, Tr.20]

Tiêu chí	Thuê mua nhà ở xã hội	Cho thuê tài chính
Đối tượng	Nhà ở xã hội	<p>Phổ biến là động sản, có thời hạn sử dụng, bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>Gồm 2 bên:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Bên thuê mua, + Bên cho thuê mua (Chủ đầu tư); 	<p>Gồm 3 bên bắt buộc:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Bên thuê, + Công ty cho thuê tài chính; + Nhà cung cấp máy móc thiết bị.
Giá thuê	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Giá trị khoản tiền thuê tối thiểu lớn hơn hay bằng giá trị của tài sản.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

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 thuê 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) 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.

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”* [14].

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”* [14].

Pháp luật Việt Nam lại quy định về hợp đồng tại Điều 385 Bộ luật Dân sự năm 2015 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* [22, 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.

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;

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: Là hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội có từ hai tầng trở lên, có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều hộ gia đình, cá nhân. Nhà chung cư có phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng hộ gia đình, cá nhân, của chủ đầu tư và phần diện tích thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu chung cư.

Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là nhà liền kề thấp tầng: Là hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội mà các căn nhà được xây dựng cạnh nhau, xếp thành từng dãy có thể xây dựng hàng loạt để tiết kiệm đất xây dựng. Loại nhà khối ghép này, mỗi căn

nhà thường chỉ có hai hướng, có thể có lối vào phía trước và phía sau, có hai mặt thường xuyên tiếp xúc hoặc chung với hai căn bên cạnh.

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

Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội được hình thành trong tương lai: Là hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội mà nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng (Điều 3, Luật Nhà ở 2014).

Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội có sẵn: Là hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội mà nhà ở đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng (Điều 3, Luật Nhà ở 2014).

Vai trò và ý nghĩa của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

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, cơn sốt 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. Do đó, hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội đang ngày càng được ưu ái và đẩy mạnh.

Đối với các đối tượng chính sách và các đối tượng có thu nhập thấp thì hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội có một vai trò và ý nghĩa hết sức to lớn. Giá thành trong hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tương đối phù hợp cho các đối tượng được thuê mua mang một ý nghĩa kinh tế hết sức quan trọng cho họ. Thời hạn thuê mua kéo dài (tối thiểu là 5 năm), là một thuận lợi cho họ trong việc thanh toán tiền thuê nhà và khi kết thúc thời hạn trả tiền thuê, họ được nhà đầu tư chuyển quyền sở hữu nhà ở. Đây là một đặc điểm quan trọng của loại hình kinh doanh nhà ở xã hội, hình thức thuê mua tạo được một niềm tin vững vàng cho người thuê mua, vì sau khi hết thời hạn và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì người thuê mua nhà được xác lập quyền sở hữu đối với nhà ở mà họ thuê mua.

Thông qua hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội, cung cấp cho người thuê mua có được chỗ ở, nơi sinh hoạt, sinh sống và làm việc. Tạo cho họ tâm lý ổn định cuộc sống, tập trung vào công việc, làm ăn. Có nhà để ở và được xây dựng đúng chuẩn và yêu cầu về chất lượng thì đối tượng thuê mua nhà ở an tâm sinh sống và làm việc, nhà ở xã hội mang một ý nghĩa “an cư lạc nghiệp” cho các đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội.

Đối với Nhà nước, trong điều kiện nước ta, với dân số hơn 90 triệu người, diện tích đất đai hạn chế, nền kinh tế đang phát triển, thu nhập của người dân còn thấp thì Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội góp phần trực tiếp giải quyết tốt vấn đề nhà ở, nâng cao mức sống của nhân dân. Qua đó, tạo điều kiện để Nhà nước thực hiện công cuộc xóa đói giảm nghèo, từng bước ổn định xã hội, tiến tới phát triển bền vững cả hai khu vực đô thị và nông thôn theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

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.

1.2. Thực trạng pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

1.2.1. Khái niệm pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Trên phương diện lý luận: “Chế định pháp luật là một nhóm quy phạm pháp luật điều chỉnh một quan hệ xã hội có đặc điểm chung, có mối liên hệ mật thiết với nhau thuộc cùng một loại”. [36, Tr 358].

Như vậy, pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là tổng hợp các quy phạm pháp luật về việc thoả thuận xác lập, thay đổi chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên trong thuê mua nhà ở xã hội; về nguyên tắc, hình thức, đối tượng và điều kiện của hợp đồng; về giá cả, xử lý vi phạm....khi thuê mua nhà ở xã hội.

Nhà nước luôn bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, chủ sở hữu, người thuê mua nhà ở xã hội; đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở xã hội phải thực hiện việc cho thuê mua nhà ở xã hội đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định của pháp luật và không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở xã hội sang làm mục đích khác khi chưa có sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; bảo đảm nguyên tắc mỗi đối tượng chỉ được hỗ trợ một lần.

Do đó, sự điều chỉnh bằng pháp luật của Nhà nước đối với hợp đồng thuê mua Nhà ở xã hội là rất quan trọng, vì thông qua các cơ chế, chính sách pháp luật nhằm quản lý, điều tiết thị trường nhà đất. Nhà nước trực tiếp cung cấp nhà ở giá rẻ, tạo điều kiện cho người có thu nhập thấp có thể có được chỗ ở phù hợp, từ đó thị

trường nhà ở phát triển bền vững theo định hướng XHCN, đảm bảo công bằng xã hội, ổn định kinh tế chính trị.

1.2.2. Thực trạng pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

1.2.2.1. Chủ thể hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Chủ thể hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nếu thỏa mãn các điều kiện theo quy định pháp luật thì tham gia xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ trong quan hệ hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

Bên cho thuê mua

Bên cho thuê mua nhà ở xã hội là chủ đầu tư xây dựng hoặc là chủ sở hữu nhà ở xã hội hoặc là người đại diện ủy quyền được phép cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định pháp luật. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước thì bên cho thuê mua là Bộ xây dựng nếu là nguồn vốn của Trung ương hoặc Bộ Công an, Bộ quốc phòng nếu Bộ Công an, Bộ quốc phòng là chủ đầu tư; là Sở Xây dựng nếu là nguồn vốn đầu tư của địa phương (theo Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 39 Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ). Đối với nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước thì bên cho thuê mua sẽ là chủ đầu tư dự án do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện lựa chọn thông qua đấu thầu hoặc chỉ định thầu (trong trường hợp nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng nhà ở xã hội); là hộ gia đình, cá nhân nếu hộ gia đình, cá nhân đó thực hiện việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất hợp pháp của mình.

Bên thuê mua

Đối với nhà ở xã hội, bên thuê mua chỉ là hộ gia đình, cá nhân và hộ gia đình, cá nhân đó phải là những đối tượng đáp ứng đủ các điều kiện và tiêu chuẩn theo quy định, cụ thể, trong Chiến lược nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy định 8 đối tượng đã nêu ở mục 1.1.1 được quyền thuê mua nhà ở xã hội. Tuy nhiên, Điều 49, Điều 50, Khoản 1 Điều 82 Luật Nhà ở năm 2014 thu hẹp lại 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. 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. 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. 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.

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 [27, Điều 11].

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.

1.2.2.2. Đối tượng của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Đối tượng thuê mua trong hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội chính là nhà ở xã hội. Để trở thành đối tượng giao dịch trong hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội, thì nhà ở xã hội phải đảm bảo các tiêu chí, điều kiện sau :

Đối với 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 [5, 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 hành 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.

Đối với 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 [5, 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.

Đối với 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 thể 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 [27, Điều 63].

Đối với nhà ở xã hội có sẵn: Điều kiện để thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội có sẵn được quy định tại 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, cụ thể 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 thể 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 [27, Điều 63].

1.2.2.3. 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. Tại điều 17, Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 hướng dẫn 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 quy định phương pháp xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước: Nội dung chi phí cấu thành giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước bao gồm: chi phí đầu tư xây dựng nhà ở, chi phí bảo trì (chỉ áp dụng đối với trường hợp thuê nhà ở), thuế giá trị gia tăng; không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí quản lý vận hành.

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. Điều 9, 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: Giá cho thuê mua nhà ở xã hội được xác định trên cơ sở 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. Trường hợp mức giá cho thuê mua xác định theo công thức này mà cao hơn hoặc bằng mức giá cho thuê mua nhà ở thương mại tương đương trên thị trường thì chủ đầu tư phải xác định lại giá cho thuê mua cho phù hợp với tình hình thực tế, bảo đảm thấp hơn giá cho thuê mua nhà ở thương mại tương đương trên thị trường.

Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua [3, Điều 6]: thì hộ gia đình, cá nhân tự xác định giá nhưng không được cao hơn khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành. Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội với khách hàng thì hộ gia đình, cá nhân phải gửi bảng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua đến Sở Xây dựng địa phương để theo dõi. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xây dựng khung giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để ban hành theo thẩm quyền đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

1.2.2.4. 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 thuê 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 mua 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 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.

1.2.2.5. Thời gian giao nhận và bảo hành nhà ở

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.

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:

- Đối với nhà chung cư thì tối thiểu là 60 tháng;
- 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 [27, Điều 85].

1.2.2.6. Quyền và nghĩa vụ 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 1.4.2 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 (trừ trường hợp thế chấp với ngân hàng để vay tiền thuê mua chính căn hộ đó) 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 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 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 [5, 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 tích trong phần 1.4 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.

1.2.2.7. Các vấn đề liên quan đến hậu quả pháp lý, giải quyết tranh chấp và hiệu lực 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, phần 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) 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.

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.

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. Điều 122 Luật Nhà ở 2014 quy định: "... thời điểm có hiệu lực của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội do các bên thỏa thuận; trường hợp các bên không có thỏa thuận

thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm 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.

1.2.2.8. Hồ sơ, trình tự thủ tục thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

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 hồ sơ cho chủ đầu tư dự án để được xem xét thuê mua nhà ở xã hội [6, Điều 11]. Nếu nhà ở xã được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thì nộp 2 bộ hồ sơ tại đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở hoặc tại cơ quan quản lý nhà ở nơi có nhà ở [6, Điều 54]. Theo đó, điều kiện để các đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội là phải có đơn đăng ký thuê mua nhà ở theo mẫu và phải có giấy xác nhận các điều kiện sau [27, 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 như sau:

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 được quy định như sau:

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 1.2.2.1 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 1.2.2.1 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 1.2.2.1 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 [4, điều 10].

Đối với nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước: khi người có nhu cầu thuê mua nhà ở xã hội nộp hồ sơ thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ có

trách nhiệm kiểm tra và phân loại hồ sơ; nếu hồ sơ không có đủ các giấy tờ theo quy định thì phải trả lời ngay để người nộp đơn bổ sung giấy tờ. Trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà ở tiếp nhận hồ sơ thì sau khi kiểm tra và phân loại hồ sơ, đơn vị này phải có báo cáo danh sách người đủ điều kiện thuê mua nhà ở kèm theo hồ sơ hợp lệ gửi cơ quan quản lý nhà ở xem xét, kiểm tra. Trên cơ sở danh sách người đủ điều kiện thuê mua nhà ở kèm theo hồ sơ hợp lệ, cơ quan quản lý nhà ở trực tiếp xét duyệt hoặc thành lập Hội đồng xét duyệt hồ sơ để thực hiện xét duyệt từng hồ sơ đăng ký, xác định đối tượng đủ điều kiện hoặc chấm điểm xét chọn đối tượng ưu tiên (nếu có). Trường hợp đủ điều kiện hoặc được ưu tiên xét duyệt thuê mua nhà ở thì cơ quan quản lý nhà ở có tờ trình kèm theo danh sách và biên bản xét duyệt hoặc biên bản chấm điểm báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu quyết định; trường hợp không đủ điều kiện hoặc chưa được xét duyệt thì cơ quan quản lý nhà ở có văn bản thông báo cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở để trả lời cho người nộp đơn biết. Trên cơ sở báo cáo của cơ quan quản lý nhà ở, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, ban hành quyết định phê duyệt danh sách người được thuê mua nhà ở và gửi quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở để ký hợp đồng thuê mua với người được thuê mua. Thời gian giải quyết việc thuê mua nhà ở xã hội 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.

Đối với nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước:

Khi người có nhu cầu thuê mua nhà ở xã hội nộp hồ sơ thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm gửi danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết thuê mua nhà ở xã hội theo thứ tự ưu tiên về Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để kiểm tra nhằm loại trừ việc người được thuê mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần. Trường hợp đối tượng dự kiến được thuê mua nhà ở xã hội theo danh sách do chủ đầu tư lập mà đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở theo quy định hoặc đã được thuê mua nhà ở xã hội tại dự án khác thì Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho chủ đầu tư biết để xóa tên trong danh sách được thuê mua nhà ở xã hội. Sau 15 ngày làm việc kể từ khi nhận được danh sách, nếu Sở Xây dựng không có ý kiến phản hồi thì chủ đầu tư thông báo cho các đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội trong dự án của mình đến để thỏa thuận, thống nhất và ký hợp đồng. Trường hợp

người có nhu cầu nhà ở xã hội đáp ứng đủ điều kiện và đã được chủ đầu tư dự án xem xét, đưa vào danh sách thuê mua nhà ở xã hội của dự án đó, nhưng người đó không còn có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì chủ đầu tư dự án gửi trả lại hồ sơ (bao gồm cả giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện để được thuê mua nhà ở xã hội cho người đã nộp hồ sơ).

Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng: Khi người có nhu cầu thuê mua nhà ở xã hội nộp đầy đủ hồ sơ thì chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để xem xét, xác nhận danh sách đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm sao hồ sơ đăng ký và danh sách đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội gửi Sở Xây dựng để kiểm tra, loại trừ trường hợp đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần.

Trong trường hợp Quỹ nhà ở xã hội không đủ để bố trí cho tất cả các đối tượng có đủ điều kiện đăng ký thuê mua thì thực hiện lựa chọn thông qua phương pháp chấm điểm theo thang điểm tối đa là 100, người có tổng số điểm cao hơn sẽ được ưu tiên giải quyết cho thuê, thuê mua trước.

- Bảng 1.2. Thang điểm nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước được xác định trên cơ sở các tiêu chí cụ thể như sau [3, Điều 16]:

TT	Tiêu chí chấm	Số điểm
1	Tiêu chí khó khăn về nhà ở	
	- Chưa có nhà ở	40
	- Có nhà ở nhưng hư hỏng, dột, nát hoặc diện tích bình quân dưới 10 m ² /người	30
2	Tiêu chí về đối tượng	
	- Đối tượng 1 (quy định tại các Khoản 1, 8 và khoản 10 Điều 49 của Luật Nhà ở).	40
	- Đối tượng 2 (quy định tại các Khoản 5, 6 và khoản 7 Điều 49 của Luật Nhà ở).	30
	- Đối tượng 3 (quy định tại các Khoản 4 và khoản 9 Điều 49 của Luật Nhà ở).	20

3	Tiêu chí ưu tiên khác:	
	- Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 1.	10
	- Hộ gia đình có 01 người thuộc đối tượng 1 và có ít nhất 01 người thuộc đối tượng 2 hoặc 3.	7
	- Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 2 hoặc 3.	4
Ghi chú: 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		
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 1.3. Thang điểm nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước được xác định trên cơ sở các tiêu chí cụ thể như sau [5, Điều 23]:

TT	Tiêu chí chấm	Số điểm
1	Tiêu chí khó khăn về nhà ở:	
	- Chưa có nhà ở.	40
	- Có nhà ở nhưng hư hỏng, dột, nát hoặc diện tích bình quân dưới 10 m ² /người.	30
2	Tiêu chí về đối tượng:	
	- Đối tượng 1 (quy định tại các Khoản 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật Nhà ở).	30
	- Đối tượng 2 (quy định tại các Khoản 4 và 9 Điều 49 của Luật Nhà ở).	20
	- Đối tượng 3 (quy định tại các Khoản 1, 8 và 10 Điều 49 của Luật Nhà ở).	40

<p>3</p>	<p>Tiêu chí ưu tiên khác:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>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.</p>	<p>10 7 4</p>
<p>4</p>	<p>Tiêu chí ưu tiên do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định: (theo điều kiện cụ thể của từng địa phương, nếu có)</p>	<p>10</p>

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 [27, 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.

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

Nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014. Vì vậy, việc cho thuê mua nhà ở xã hội phải thực hiện theo những nguyên tắc để đảm bảo quyền lợi cho cả cho cả người thuê, thuê mua và quyền lợi của người cho thuê, người bán nhà ở xã hội. Theo đó, việc thuê mua nhà ở xã hội phải đúng quy định của Luật nhà ở; trong cùng một thời gian, mỗi đối tượng đủ điều kiện chỉ được thuê mua một nhà ở xã hội [27, Điều 62].

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 1.2.2.1 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 [5, 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.

Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng thì việc chuyển quyền sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

1.3. Cơ chế ưu đãi đối với các chủ thể trong hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

1.3.1. 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 là, 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 [5, 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 [10, 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 kể 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 [1, Điều 3].

Hai là, 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%** [34]. 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 là, 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.

1.3.2. 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 [18; 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.

1.4. Những rủi ro phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

1.4.1. 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 tiêu mục 1.4.2 của luận này dưới đây.

1.4.2. 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 hợp đồng 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 cho 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 hợp đồng 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 nói, 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.

Kết luận Chương 1

Chương 1 của luận văn đã hệ thống hóa một số vấn đề lý luận cơ bản về 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

HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI TỪ THỰC TIỄN QUỸ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

2.1. Nhu cầu về nhà ở xã hội 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 50 m²/ 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 [58].

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 của 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 22 m² sàn/người (tăng 1,1 m² sàn/người so với năm 2014, tăng 4,5 m² 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 [40].

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 chiếm tỷ lệ nhỏ so với các hợp đồng mua bán, thuê nhà ở xã hội. Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội chỉ tập trung đối với các dự án nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước mà pháp luật bắt buộc chỉ cho phép thuê và thuê mua.

2.2. Tình hình 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 17 m²/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 228.231 m². 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 574 căn hộ và 7 dự án từ nguồn vốn ngoài ngân sách với 5.121 căn hộ. 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. Theo Sở Xây dựng Tp. HCM, giai đoạn 2016–2020, thành phố sẽ tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng 39 dự án nhà ở xã hội với diện tích đất hơn 140ha với quy mô hơn 44.700 căn và phân đấu hoàn thành khoảng 30.000 căn; trong đó, hiện đã có 8 dự án khởi công với hơn 4.200 căn, và 12 dự án đã được chấp thuận đầu tư (gần 12.000 căn) và 19 dự án đã công nhận chủ đầu tư hoặc chủ trương đầu tư.

Các hồ sơ thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước tại thành phố Hồ Chí Minh đang được tăng lên. Tính đến năm 2015, theo thông báo về kết quả số lượng hồ sơ thuê mua nhà ở xã hội thuộc các dự án nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì tổng số hồ sơ nhận đăng ký thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước là 1636 hồ sơ, trong đó có 859 hồ sơ hợp lệ, qua đó đã giải quyết cho thuê, thuê mua được 574 căn hộ thuộc 6 dự án nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước [52].

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 4.288.751 m² 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 434.603 m² 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 848.321 m² 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 28.207 m² 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 271.197 m² 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 203.714 m² 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 1.042.437 m² 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 [43].

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 [41].

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 [4].

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. Thực tiễn thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội từ Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh

2.3.1. Tổng quan về Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh

Quỹ Phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh (tên giao dịch quốc tế: Ho Chi Minh City Housing Development Fund, tên viết tắt là HOF) được thành lập theo Quyết định số 3823/QĐ-UB ngày 04/08/2004 và Quyết định số 3480/QĐ-UBND ngày 12/07/2011 về bổ sung Quyết định số 3823/QĐ-UB ngày 04/08/2004 về thành lập Quỹ Phát triển nhà ở TP.HCM của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Tổ chức và hoạt động theo Quyết định 128/2005/QĐ-UBND ngày 26/07/2005 của UBND TP.HCM về việc phê duyệt điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

Về mục đích, nguyên tắc hoạt động và tổ chức bộ máy

Quỹ Phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh là tổ chức tài chính Nhà nước do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định thành lập, hoạt động theo nguyên tắc hoàn vốn, bù đắp chi phí phát sinh trong quá trình hoạt động và không vì mục đích lợi nhuận. Quỹ

Phát triển nhà ở trực thuộc Ủy ban nhân dân thành phố, có tư cách pháp nhân, hoạt động hạch toán độc lập, có con dấu riêng, có bảng cân đối kế toán riêng, được mở tài khoản tại Kho bạc Nhà nước và các tổ chức tín dụng để hoạt động theo quy định của Nhà nước. Quỹ Phát triển nhà ở thực hiện cơ chế quản lý tài chính do Bộ Tài chính ban hành cho Quỹ Phát triển nhà ở.

Về chức năng, nhiệm vụ

Quỹ Phát triển nhà ở có chức năng, nhiệm vụ: Tiếp nhận, quản lý và sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả các nguồn vốn được cấp (bằng tiền và bằng hiện vật) và các nguồn vốn huy động thực hiện chương trình nhà ở của thành phố. Phối hợp với các tổ chức tài chính, tín dụng tập trung cho vay vốn đối tượng có thu nhập thấp thuộc chương trình nhà ở theo quy định của thành phố. Phối hợp với các tổ chức tài chính, tín dụng cùng cho vay và đầu tư các dự án thuộc chương trình nhà ở theo quy định của thành phố. Huy động các nguồn vốn thực hiện chương trình nhà ở cho người có thu nhập thấp của thành phố theo quy định của pháp luật; tiếp nhận vốn viện trợ trong và ngoài nước để tạo nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố. Ủy thác cho vay và đầu tư; nhận ủy thác quản lý các nguồn vốn từ các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước để hỗ trợ đầu tư hoặc tài trợ cho các hoạt động phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật. Đầu tư trực tiếp tạo lập quỹ nhà, tổ chức bán nhà, cho thuê trực tiếp cho người có thu nhập thấp theo chương trình nhà ở của thành phố. Xây dựng kế hoạch hoạt động của Quỹ Phát triển nhà ở phù hợp với các chương trình mục tiêu về nhà ở của thành phố trong từng giai đoạn. Thực hiện chế độ báo cáo thống kê, báo cáo định kỳ theo quy định của Nhà nước; chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các báo cáo. Được thực hiện các dịch vụ khác về nhà ở khi được Ủy ban nhân dân thành phố cho phép.

Về quyền hạn

Quỹ Phát triển nhà ở được tiếp nhận, quản lý, sử dụng vốn, tài sản và các nguồn thu khác được giao theo quy định của pháp luật để thực hiện cho vay các dự án, đối tượng có thu nhập thấp, đầu tư xây dựng phát triển quỹ nhà ở theo các chương trình, định hướng của Ủy ban nhân dân thành phố. Được phối hợp với các ngành, các cấp, các tổ chức để huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau theo Điều lệ này và theo quy định của pháp luật. Được hợp tác với các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước; trực tiếp đàm phán, ký kết các hợp đồng vay vốn, nhận tài trợ cho các hoạt động đầu tư phát triển nhà

theo nguyên tắc tự nguyện, bình đẳng hợp tác và cùng có lợi theo quy định của pháp luật Việt Nam. Được thẩm tra tính đầy đủ và xác thực của hồ sơ dự án hoặc đối tượng được vay vốn; thẩm định, đánh giá khả năng tài chính và khả năng hoàn trả nợ vay của các dự án, đối tượng vay vốn để quyết định cho vay hay không cho vay. Được hưởng các chế độ ưu đãi, chính sách miễn, giảm các loại thuế theo quy định của pháp luật. Đối với các đối tượng nhận tài trợ, Quỹ Phát triển nhà ở có quyền: Yêu cầu cung cấp đầy đủ thông tin về khả năng tài chính của cá nhân, doanh nghiệp nhận tài trợ tín dụng; giám sát, kiểm tra tình hình sử dụng vốn của các đối tượng này; khiếu nại hoặc khởi kiện theo quy định của pháp luật đối với các tổ chức, cá nhân vi phạm hợp đồng kinh tế và cam kết với Quỹ Phát triển nhà ở; thực hiện xử lý rủi ro, xử lý tài sản đảm bảo các khoản tài trợ tín dụng khi tổ chức, cá nhân vay vốn không trả được nợ theo quy định của pháp luật. Quỹ Phát triển nhà ở tự quyết định đầu tư các dự án đầu tư trực tiếp, các thủ tục chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư theo quy định pháp luật về quản lý đầu tư và xây dựng, căn cứ chủ trương đầu tư của thành phố và thẩm quyền quyết định đầu tư trực tiếp tại Điều 27 của Điều lệ này.

Về nguồn vốn hoạt động

Vốn điều lệ: Vốn điều lệ khi thành lập Quỹ Phát triển nhà ở thành phố là 1.000.000.000.000 đồng (một ngàn tỷ đồng) bằng tiền và giá trị bất động sản. Ủy ban nhân dân thành phố sẽ tăng thêm vốn cấp cho Quỹ Phát triển nhà ở tùy tình hình thực tế của thành phố và khả năng hoạt động của Quỹ Phát triển nhà ở. Vốn điều lệ bằng tiền gồm: vốn do ngân sách cấp; và các khoản bổ sung khác theo quy định của pháp luật để hình thành vốn điều lệ. Vốn điều lệ bằng giá trị bất động sản gồm quỹ nhà, quỹ đất được Nhà nước giao.

Vốn huy động: Nguồn vốn huy động của Quỹ phát triển nhà ở được hình thành: Từ các tổ chức và cá nhân thuộc các thành phần kinh tế dưới các hình thức phát hành trái phiếu và hợp đồng tín dụng thương mại; từ vốn ưu đãi của các tổ chức tài chính nước ngoài, các nguồn tài trợ Chính phủ và quốc tế; Huy động vốn của các cá nhân có nhu cầu mua nhà và của người sử dụng lao động thuộc các đối tượng theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố; Các hình thức huy động khác theo quy định của pháp luật.

Vốn vay: Tổng mức vốn vay bằng hình thức vay tín dụng thương mại của Quỹ Phát triển nhà ở phải duy trì tỷ lệ an toàn vốn.

Vốn nhận ủy thác: Tiếp nhận các khoản vốn ủy thác theo hợp đồng ủy thác cấp phát, ủy thác đầu tư, cho vay của Quỹ Phát triển nhà ở với các cơ quan nhà nước, các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước.

2.3.2. Thực tiễn thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố về phát triển nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để giải quyết nhu cầu chỗ ở cho một số đối tượng đủ điều kiện theo quy định, trong năm 2013, 2014 và 2015 Sở Xây dựng đã phối hợp với các đơn vị có liên quan, giao cho Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh tiếp nhận, quản lý 428/ 490 (62 căn hộ tại dự án Nguyễn Văn Luông, Quận 6, giao cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 6) căn nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước tại 05 dự án trên địa bàn quận 6, 8, 10, Gò Vấp và Tân Bình. Trong đó, Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành ký hợp đồng cho thuê, thuê mua 428 căn hộ với các đối tượng đủ điều kiện. Việc tiếp nhận, quản lý và thực hiện ký kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội thuộc các dự án giao cho Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện trước thời điểm 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 có hiệu lực (ngày 10/12/2015). Vì vậy các nội dung trong hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội được áp dụng theo quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/14/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và Thông tư số 14/2013/TT –BXD ngày 19/9/2013 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP. Qua thực tiễn thực hiện các hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh, ghi nhận như sau:

2.3.2.1. Về chủ thể hợp đồng

Bên cho thuê mua: Xuất phát từ nguồn gốc nhà ở xã hội mà Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh được giao tiếp nhận, quản lý đó là nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước (Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cơ quan đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước giao cho Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh giao để tiếp nhận, quản lý). Vì vậy, bên cho thuê mua trong hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội này là Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh (vị trí pháp lý, chức

năng nhiệm vụ của Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh đã được trình bày ở phần 2.2.1). Để đảm bảo tính pháp lý cho hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội sau khi bên thuê mua và bên cho thuê mua nhà ở xã hội ký kết hợp đồng thì trong thực tế tại Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh hợp đồng này còn được Sở xây dựng (cơ quan quản lý nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước) Thành phố Hồ Chí Minh ký đóng dấu xác nhận.

Bên thuê mua: Bên thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước tại các dự án do Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh tiếp nhận, quản lý là 8 nhóm đối tượng được quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính Phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. Về cơ bản vẫn là các nhóm đối tượng được quyền thuê mua nhà ở xã hội theo Điều 49, Điều 50 và Khoản 1 Điều 82 Luật Nhà ở năm 2014 đã được phân tích tại mục 1.1.2.1 (Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có thêm đối tượng là người khuyết tật, người già cô đơn khu vực đô thị). Qua thực tế cho thấy công tác kiểm tra, rà soát hồ sơ để xác định các đối tượng được ký hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện chặt chẽ, công khai, khách quan, đảm bảo các đối tượng được thuê mua đúng theo quy định. Tuy nhiên, thống kê số lượng các hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở xã hội từ Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh trong những năm gần đây cho thấy đa số bên thuê mua chủ yếu là 4 nhóm đối tượng chính, đó là: (1) cán bộ, công chức, viên chức; (2) 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; (3) người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng; (4) người có thu nhập thấp. Trong đó tập trung nhiều vào nhóm đối tượng (1) và (2). Thống kê đối tượng thuê mua nhà ở xã hội qua một số dự án cụ thể cho thấy rõ điều này:

Dự án Nguyễn Thượng Hiền, quận Gò Vấp: Tổng số hồ sơ đăng ký hợp lệ là 141 hồ sơ, trong đó có 113 hồ sơ là nhóm các đối tượng cán bộ, công chức viên chức; 10 hồ sơ là nhóm các đối tượng sĩ quan, quân nhân.; 01 hồ sơ thuộc nhóm đối tượng người có công với cách mạng; 17 hồ sơ thuộc nhóm các đối tượng người có thu nhập thấp. *Dự án Lạc Long Quân, quận Tân Bình:* Tổng số hồ sơ đăng ký hợp lệ là 168 hồ sơ, trong đó có 153 hồ sơ là nhóm các đối tượng cán bộ, công chức viên chức; 08 hồ sơ là nhóm các đối tượng sĩ quan, quân nhân.; 03 hồ sơ thuộc nhóm đối tượng người

có công với cách mạng; 04 hồ sơ thuộc nhóm các đối tượng người có thu nhập thấp..

Qua con số thống kê trên cho thấy, thực tế hiện nay các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội, có nhu cầu ký hợp đồng thuê mua như : là người có thu nhập thấp, người nghèo ở khu vực đô thị; công nhân lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài các khu công nghiệp, hộ tái định cư... vẫn chưa tiếp cận được với hình thức thuê mua nhà ở xã hội, hoặc có tiếp cận được thì cũng khó có thể ký hợp đồng thuê mua vì phải cạnh tranh về số điểm với các đối tượng khác và số tiền phải trả lần đầu và tiền phải trả hàng tháng. Những khó khăn và nguyên nhân của thực trạng này sẽ được trình bày ở phần 2.4 và 2.5 của luận văn.

2.3.2.2. Về đối tượng hợp đồng

Đối tượng của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh đó là các căn hộ chung cư được đầu tư từ nguồn vốn ngân sách nhà nước, đã hoàn thành đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng. Đây là các dự án chung cư cao tầng, có vị trí không quá xa với trung tâm Thành phố, được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn về diện tích, bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Có thể kể đến đó là đó là dự án nhà ở xã hội như: Chung cư Tô Hiến Thành, quận 10 gồm 15 tầng, diện tích căn hộ từ 46-58 m^2 /căn hộ; Dự án chung cư Lạc Long Quân, quận Tân Bình gồm 17 tầng, diện tích căn hộ từ 41-60 m^2 /căn hộ; Dự án chung cư Nguyễn Thượng Hiền, quận Gò Vấp gồm 12 tầng, diện tích căn hộ từ 50-63 m^2 /căn hộ. Dự án chung cư Bến Ba Đình, quận 8 gồm 15 tầng, diện tích căn hộ từ 57-60 m^2 /căn hộ. Qua quá trình bàn giao đưa vào sử dụng cho thấy các căn hộ đảm bảo về chất lượng, tính thẩm mỹ và các tiện ích.

Thực tiễn tại thành phố Hồ Chí Minh cho thấy, toàn bộ các căn hộ chung cư này đều là các dự án thương mại được Quỹ phát triển nhà ở mua lại từ các chủ đầu tư để chuyển làm nhà ở xã hội hoặc là dưới hình thức hợp tác đầu tư với các nhà đầu tư dưới hình thức BT. Tuy nhiên, hiện nay số lượng căn hộ chung cư nhà ở xã hội dành cho thuê mua vẫn còn quá ít so với nhu cầu. Chủ yếu là các dự án nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

2.3.2.3. Về giá thuê mua, phương thức, thời hạn thanh toán và thời gian giao nhận nhà ở

Các nội dung về giá thuê mua, phương thức, thời hạn thanh toán và thời gian giao nhận, bảo hành nhà ở trong các hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh được áp dụng theo quy định tại Điều 12 và Điều 14 Thông tư số 14/2013/TT –BXD ngày 19/9/2013 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/14/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, cụ thể như sau:

Giá thuê mua gồm: (1) Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở (trường hợp cơ quan có thẩm quyền chưa phê duyệt quyết toán vốn đầu tư thì sử dụng chi phí đầu tư xây dựng công trình trong tổng mức đầu tư xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để xác định; sau khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình thì cơ quan quản lý nhà ở báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu xác định lại giá thuê, thuê mua nhà ở). (2) Chi phí bảo trì (chỉ áp dụng đối với trường hợp thuê nhà ở).

Công thức xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước:

$$G_t = \frac{V_d + B_t}{12 \times S^1} \times K \times L \times (1 + \text{VAT})$$

Trong đó:

- G_t : là giá cho thuê 1m^2 sử dụng căn hộ trong 1 tháng (đồng/ m^2 /tháng).
- V_d : là chi phí đầu tư xây dựng của công trình nhà ở được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm).

Công thức xác định V_d :

$$V_d = \frac{T_d \times \frac{S^1}{S^1 + S^2} \times r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

Theo đó:

- + T_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình hoặc dự án nhà ở (giá trị trước thuế) theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đồng).

Trường hợp các công trình nhà ở chưa được quyết toán thì T_d là tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình hoặc dự án nhà ở trong tổng mức đầu tư được duyệt (đồng).

- + S^1 : là tổng diện tích sử dụng các căn hộ cho thuê của dự án (m^2).
- + S^2 : là tổng diện tích sử dụng các căn hộ cho thuê mua của dự án (m^2).
- + r : là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định (%/năm).
- + n : là số năm thu hồi vốn phụ thuộc điều kiện cụ thể của từng dự án và người có thẩm quyền quyết định đầu tư, nhưng tối thiểu là 20 năm;
- Bt : là chi phí bảo trì công trình bình quân năm (đồng/năm).
- K : là hệ số phân bổ theo tầng cao trên nguyên tắc bảo toàn vốn và căn cứ vào điều kiện thuận tiện của từng khu nhà ở xã hội mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số K cho phù hợp tình hình thực tế; hệ số K này được xác định theo công thức sau:

$$\frac{\sum_{i=1}^m K_i \times S_i}{\sum_{i=1}^m S_i} = 1$$

Theo đó:

- + K_i : là hệ số tầng thứ i
- + S_i : là diện tích sử dụng của các căn hộ cho thuê tầng thứ i
- + m : là số tầng cho thuê
- L : là hệ số vị trí của dự án, được xác định căn cứ vào vị trí thuận lợi của dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế của từng địa phương.
- VAT : tính theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng.
- 12 : là số tháng tính trong 01 năm.

Qua thực tiễn thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội thuộc các dự án do Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh tiếp nhận, quản lý, nhận thấy: do các dự án này chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán đầu tư nên Sở xây dựng đã xây dựng mức giá tạm tính để thực hiện trong các hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội. Sau khi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có công văn chính thức xác định giá trị chính thức tiền thuê mua nhà ở, thì các bên sẽ tiến hành ký phụ lục hợp đồng để xác định tiền thuê mua nhà chính thức, cụ thể [54]:

Dự án Nguyễn Thượng Hiền, quận Gò Vấp: Đơn giá bán bình quân tạm tính 12,77 triệu đồng/ m^2 (chưa có VAT). Giá thuê tạm tính bình quân 50 năm ở mức 94 nghìn đồng/ m^2 /tháng; bình quân 20 năm giá 120 nghìn đồng/ m^2 /tháng. Giá thuê mua

tạm tính bình quân 15 năm ở mức 138 nghìn đồng/ m²/tháng; bình quân 10 năm giá 175 nghìn đồng/ m²/tháng. *Dự án Lạc Long Quân, quận Tân Bình*: Đơn giá bán bình quân tạm tính 15 triệu đồng/ m² (chưa có VAT). Giá thuê tạm tính bình quân 50 năm là 110 nghìn đồng/ m²/tháng; bình quân 20 năm ở mức 141 nghìn đồng/ m²/tháng. Giá thuê mua tạm tính bình quân 15 năm ở mức 162 nghìn đồng/ m²/tháng; bình quân 10 năm giá 205 nghìn đồng/ m²/tháng. *Dự án chung cư Bến Ba Đình, quận 8*: Đơn giá bán bình quân tạm tính 8,22 triệu đồng/ m² (chưa có VAT). Giá thuê tạm tính mức bình quân 50 năm là 60 nghìn đồng/ m²/tháng; bình quân 20 năm 78 nghìn đồng/ m²/tháng. Giá thuê mua tạm tính bình quân 15 năm 89 nghìn đồng/ m²/tháng; bình quân 10 năm giá 113 nghìn đồng/ m²/tháng. Thuê mua (tạm tính) mức bình quân 15 năm là 130 nghìn đồng/ m²/tháng; bình quân 10 năm. *Dự án chung cư Nguyễn Văn Lương, quận 6*: Đơn giá bán bình quân tạm tính (chưa có VAT) là 12.052.000 đồng/ m². Giá thuê tạm tính bình quân 50 năm là 88 nghìn đồng/ m²/tháng; bình quân 20 năm là 114 nghìn đồng/ m²/tháng. Giá năm 165 nghìn đồng/ m²/tháng.

Qua con số thống kê, có thể nhận thấy mặc dù được hưởng nhiều chính sách ưu đãi của nhà nước nhưng giá nhà ở xã hội trong hợp đồng thuê mua vẫn ở mức cao khá cao (bình quân trên 10 triệu đồng/ m²). Đây là một trong những nguyên nhân làm cho nhiều đối tượng thuê mua không thể tiếp cận được loại hợp đồng này.

Thời điểm giao nhận nhà: trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ ngày bên thuê mua thanh toán cho bên cho thuê mua đủ số tiền phải trả lần đầu. 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.

Nhìn chung, nhà ở xã hội trong hợp đồng thuê mua là nhà chung cư, đã hoàn thành đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng. Vì vậy, thời điểm giao nhận nhà ở được tiến hành thuận lợi, nhanh gọn ngay sau khi bên thuê mua đóng đủ 20% số tiền trả lần đầu và ký hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội với bên cho thuê mua. Việc giao nhận nhà được lập thành biên bản....

Bảo hành nhà ở: Bên cho thuê mua có nghĩa vụ bảo trì, quản lý vận hành nhà ở theo đúng quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở chung cư.

So sánh nội dung Thông tư số 14/2013/TT –BXD ngày 19/9/2013 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì nội dung về chi phí giá thuê mua quy định tại Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 hướng dẫn 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 (như trình bày ở phần 1.2.2.3) đang có hiệu lực áp dụng hiện nay có một số điểm mới là: Thông tư số 19/2016/TT-BXD quy định chi tiết cụ thể nội dung chi phí cấu thành giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước bao gồm: (1) chi phí đầu tư xây dựng nhà ở, chi phí bảo trì (chỉ áp dụng đối với trường hợp thuê nhà ở), thuế giá trị gia tăng; không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí quản lý vận hành (ở Thông tư số 14/2013/TT –BXD chỉ quy định về chi phí đầu tư, chi phí bảo trì). (2) Giá thuê mua và các chi phí liên quan trong hợp đồng cũng được ghi cụ thể hơn gồm (Điều 2 phụ lục 2): giá thuê mua nhà ở là bao nhiêu (đã bao gồm VAT), kinh phí bảo trì 2% giá thuê mua căn hộ là bao nhiêu, tổng giá trị hợp đồng thuê mua là bao nhiêu (ở Thông tư số 14/2013/TT –BXD chỉ quy định số tiền phải thanh toán lần đầu và số tiền thuê nhà phải thanh toán hàng tháng).

2.3.2.4. Quyền và nghĩa vụ các bên

Điều khoản về quyền và nghĩa vụ của các bên trong các hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện trên cơ sở các quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính Phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và Thông tư số 14/2013/TT –BXD ngày 19/9/2013 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính Phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. Về cơ bản các nội dung về quyền và nghĩa vụ giống như quy định tại 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 đang có hiệu lực áp dụng hiện nay như đã trình bày ở mục 1.2.2.6. Nội dung quyền và nghĩa vụ của các bên được quy định cụ thể tại điều 4, 5 của hợp đồng (Phụ lục 1).

Thực tiễn qua các hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội từ các dự án nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước được giao cho Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh thì

các bên trong hợp đồng đều chấp hành và thực hiện tốt các các nội dung quyền và nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng thuê mua và theo quy định của pháp luật về quản lý nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước. Với trách nhiệm của cơ quan quản lý và của đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở xã hội, Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh và Sở Xây dựng đã làm tốt công tác quản lý nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước thông qua công tác kiểm tra thường xuyên việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội theo định kỳ và đột xuất. Thông qua đó, đã kịp thời chấn chỉnh và xử lý các trường hợp vi phạm trong việc sử dụng nhà ở xã hội. Một số ít trường hợp người thuê mua vi phạm việc sử dụng nhà ở xã hội (cho mượn nhà, cho thuê), qua công tác kiểm tra Quỹ phát triển nhà ở và Sở Xây dựng đã kịp thời phát hiện và có biện pháp xử lý như: có văn bản nhắc nhở (gửi về cơ quan quản lý cán bộ, công chức...), xử phạt hành chính, đề nghị thu hồi. Việc xử lý một số các trường hợp vi phạm trong việc sử dụng nhà ở xã hội thuê mua do Quỹ phát triển nhà ở thực hiện công khai, đúng quy định và các đối tượng vi phạm đã chấp hành tốt các hình thức xử lý (do đây chủ yếu là các cán bộ, viên chức, đảng viên nên khi có văn bản nhắc nhở của Sở xây dựng thì các đối tượng này đã nhanh chóng khắc phục những sai phạm). Tuy nhiên, trong thực tế cũng cho thấy các quy định về quản lý nhà ở xã hội trong hợp đồng thuê mua vẫn còn một số nội dung thiếu chặt chẽ về cơ chế kiểm tra, giám sát và xử phạt... dẫn đến bên thuê mua có thể lợi dụng để thực hiện việc bán, cho thuê lại nhà ở xã hội dưới các hình thức như cho ở nhờ, ở chung nhà... mà cơ quan quản lý khó có thể chứng minh vi phạm để xử lý.

2.3.2.5. Các vấn đề liên quan đến hậu quả pháp lý, giải quyết tranh chấp và hiệu lực của hợp đồng

Các nội dung liên quan đến hậu quả pháp lý, giải quyết tranh chấp và cam kết của các bên trong các hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện trên cơ sở các quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính Phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và Thông tư số 14/2013/TT –BXD ngày 19/9/2013 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính Phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. Về cơ bản các nội dung liên quan đến hậu quả pháp lý, giải quyết tranh chấp và hiệu lực của hợp đồng giống như quy định tại 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 đang có có hiệu lực áp dụng hiện nay như đã trình bày ở mục 1.2.2.7. Nội dung này được quy định cụ thể tại điều 6,7, 8 của hợp đồng (Phụ lục 1) như sau:

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 thoả thuận lập phụ lục hợp đồng. Phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng chính. Khi chấm dứt hợp đồng thuê mua thì các bên nhất trí lập biên bản thanh lý hợp đồng, các bên có trách nhiệm hoàn tất các nghĩa vụ đã thoả thuận trong hợp đồng. Trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký, lập thành 5 bản, Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh (bên cho thuê mua) giữ 3 bản, bên thuê mua giữ 01 bản, lưu tại Sở Xây dựng 01 bản.

2.3.2.6. Hồ sơ, trình tự thủ tục thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Về hồ sơ, trình tự thủ tục thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện trên cơ sở các quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính Phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và Thông tư số 14/2013/TT –BXD ngày 19/9/2013 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. Về cơ bản, nội dung giống như 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 năm 2014 đang có hiệu lực áp dụng hiện nay như đã trình bày ở mục 1.2.2.8.

Thực tế, để triển khai việc thuê mua nhà ở xã hội, Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh ban hành văn bản gửi trực tiếp đến các Sở, ban ngành Thành phố, Ủy ban nhân dân các Quận – Huyện và đăng công khai trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng, trên các phương tiện truyền thông để cung cấp đầy đủ các thông tin về các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn; hướng dẫn hồ sơ thủ tục để các đối tượng đủ điều kiện đăng ký thuê mua nhà ở xã hội. Đối với đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức; sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước thì nộp hồ sơ tại cơ quan, đơn vị quản lý cán bộ, công chức, viên chức đó. (Thí dụ: Người có đủ điều kiện thuê mua nhà ở xã hội nộp 02 bộ hồ sơ tại Sở Xây dựng). Đối với các đối tượng còn lại như: Người có công với cách mạng; công

nhân làm việc tại khu công nghiệp, cụm khu công nghiệp và các cơ sở sản xuất, dịch vụ; hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư mà chưa được bố trí đất ở hoặc nhà ở tái định cư; người thu nhập thấp... thì nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân quận - huyện (Thí dụ: Người đăng ký thuộc đối tượng nêu trên, đang thường trú trên địa bàn quận 1 thì nộp hồ sơ cho Ủy ban nhân dân quận 1). Sau khi tiếp nhận hồ sơ, các cơ quan nêu trên lập danh sách theo mẫu gửi về Sở Xây dựng tổng hợp, trình Hội đồng Xét duyệt cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội thành phố xét duyệt.

Trên cơ sở “Danh sách người đủ điều kiện thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước” kèm theo các hồ sơ hợp lệ, Hội đồng xét duyệt cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội cấp Thành phố (Giám đốc Sở xây dựng là Chủ tịch Hội đồng) thực hiện xét duyệt từng hồ sơ đăng ký đủ điều kiện, chấm điểm để xét chọn đối tượng ưu tiên. Trường hợp đủ điều kiện và được ưu tiên xét thuê, thuê mua nhà ở, Sở Xây dựng có Tờ trình kèm theo danh sách và Biên bản chấm điểm báo cáo, đề xuất để Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định. Trường hợp không đủ điều kiện hoặc chưa được xét duyệt thì Sở Xây dựng có văn bản thông báo cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trả lời cho người nộp đơn biết. Thời gian giải quyết là 20 ngày, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ. Trên cơ sở kết quả thẩm định và báo cáo của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, ban hành Quyết định phê duyệt người được thuê mua nhà ở xã hội và gửi Quyết định này cho Sở Xây dựng (Hội đồng xét duyệt cho thuê mua nhà ở xã hội cấp Thành phố) để có văn bản thông báo và ký hợp đồng thuê mua với người được thuê mua nhà ở xã hội. Thời gian giải quyết là 10 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Sau khi nhận được Quyết định về việc bố trí cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, trong thời hạn 07 ngày, Sở Xây dựng có văn bản chỉ đạo Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh nhà ở lập hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước [37]

Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước ký kết giữa Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh và người thuê mua không cần công chứng, sau khi ký kết giữa hai bên, hợp đồng được chuyển về Sở xây dựng TPHCM ký và đóng dấu xác nhận.

Trong năm 2014 và 2015 Thành phố Hồ Chí Minh triển khai 04 dự án nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, có tổng số 913 hồ sơ đăng ký, trong đó có 597 hồ sơ hợp lệ để xét duyệt cho thuê, thuê mua 376 căn hộ tại các quận 6, 8, Gò Vấp và Tân Bình. Tại

các dự án này, số lượng hồ sơ đăng ký đều nhiều hơn số căn hộ cung cấp nên Hội đồng xét duyệt cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội cấp Thành phố thực hiện lựa chọn thông qua phương pháp chấm điểm theo thang điểm tối đa là 100, theo đó người có tổng số điểm cao hơn sẽ được ưu tiên giải quyết cho thuê, thuê mua trước.

- Bảng 2. Thang điểm được xác định trên các tiêu chí sau [10, 29]:

TT	Tiêu chí chấm điểm	Số điểm
1	Tiêu chí khó khăn về nhà ở:	
	- Chưa có nhà ở (thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 7 của Thông tư này).	40
	- Có nhà ở (thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 7 của Thông tư này).	30
2	Tiêu chí về đối tượng:	
	- Đối tượng 1 (quy định tại các Điểm a, b, c, g Khoản 1 Điều 12 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP).	30
	- Đối tượng 2 (quy định tại các Điểm d, đ, e, h, i Khoản 1 Điều 12 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP).	20
3	Tiêu chí ưu tiên khác:	
	- Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 1	10
	- Hộ gia đình có 01 người thuộc đối tượng 1 và có ít nhất 01 người thuộc đối tượng 2	7
	- Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 2	4
	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.	
4	Tiêu chí ưu tiên do UBND cấp tỉnh quy định: (theo điều kiện cụ thể của từng địa phương)	20

Đối với tiêu chí thứ 4, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ưu tiên cho các đối tượng đã nộp đầy đủ hồ sơ thuê mua ở các đợt trước đó nhưng chưa được ký hợp đồng (do không đủ số điểm) và tiêu chí gần nơi làm việc.

Về thực hiện các quyền giao dịch đối với nhà ở: Như đã phân tích ở các phần

trên, 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 các quyền giao dịch dân sự đối với nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở do Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh quản lý, tiếp nhận cũng phải tuân theo những nguyên tắc và quy định của pháp luật về nhà ở xã hội như đã trình bày ở phần 1.2.2.9.

2.4. Khó khăn trong thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

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 riêng 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, qua thực tiễn thực hiện hợp đồng này tại Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh và một số thành phố lớn tại Việt Nam như trình bày ở phần trên thì hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội vẫn còn gặp nhiều khó khăn, cụ thể:

Thứ nhất, khó khăn từ chủ thể (bên cho thuê mua) của hợp đồng. Hiện nay, đối với 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, trong khi đó 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 (theo điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP quy định mức lợi nhuận tối đa các nhà đầu tư được hưởng là 10%). Trong khi đó, việc quy định: Chủ đầu tư nhà ở xã hội có quyền lựa chọn hình thức bán, cho thuê, cho thuê mua đã giao toàn quyền quyết định cho chủ đầu tư, mà chủ đầu tư thì muốn chọn hình thức bán nhà ở xã hội hơn các hình thức khác, để nhanh chóng thu hồi vốn và lợi nhuận [27; Điều 63]. Vì vậy, hình thức thuê mua nhà ở xã hội gặp khó khăn rất lớn trong việc triển khai thực hiện. Phần lớn hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội hiện nay chỉ được thực hiện được đối với các dự án nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn ngân sách nhà nước do quy định nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn ngân sách nhà nước chỉ sử dụng để cho thuê và thuê mua [6; Điều 52].

Thứ hai, những khó khăn đến từ chủ thể (bên thuê mua) là những người được hưởng chính sách 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 chắt 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 [43].

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 (thời hạn thuê mua nhà ở xã hội tại Quỹ phát triển nhà ở TPHCM tối thiểu là 10 năm), 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, 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. Thực tế con số thống kê số lượng các đối tượng được xét duyệt thuê mua nhà ở xã hội tại Quỹ phát triển nhà ở TPHCM đã chứng minh điều này. 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 cơ chế, chính sách liên quan đến hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

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.

Việc quy định đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội tạm trú phải có hợp đồng lao động từ một năm trở lên và có giấy xác nhận đóng bảo hiểm xã hội tại nơi có nhà ở xã hội thuê mua 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 [12, 13]. Vì, hiện nay tại thành phố Hồ Chí Minh, số lượng người lao động nhập cư đăng ký tạm trú, làm các nghề lao động, kinh doanh tự do ... chiếm một số lượng lớn. Đây là các đối tượng có thu nhập thấp, có nhu cầu về nhà ở, tuy nhiên đa số họ làm việc nhưng không tham gia bảo hiểm xã hội, hoặc những người sử dụng lao động không mua bảo hiểm xã hội cho họ. Đây là một thực tế, vì vậy quy định này là một rào cản lớn đối với họ để có thể tiếp cận với hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

Thứ tư, hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội vẫn chưa được triển khai nhiều ở Việt Nam. Trong thời gian vừa qua các hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện chủ yếu là đối với các nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước mà pháp luật quy định chỉ cho thuê hoặc thuê mua (không được bán) như đã trình bày ở phần thực tiễn thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh. Mặc dù, 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, tại Thành phố Hồ Chí Minh: Dự án nhà ở xã hội HQC Plaza trong danh sách số người đăng ký thuê, thuê mua, mua sau 3 đợt thì có 803/803 người chọn hình thức Mua. Dự án nhà ở Thủ Thiêm Quận 2 trong danh sách số người đăng ký thuê, thuê mua, mua sau 3 đợt thì có 232/232 người chọn hình thức Mua. 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 [5, 6].

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. 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% [45].

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 [53]. 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.

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. Như đã trình bày giá nhà ở xã hội của 04 dự án do Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh tiếp nhận, quản lý như trình bày ở mục 2.2.2.3 thì Dự án Nguyễn Thượng Hiền, quận Gò Vấp: Đơn giá bán bình quân tạm tính 12,77 triệu đồng/ m² (chưa có VAT). Dự án chung cư Nguyễn Văn Lương, quận 6 : Đơn giá bán bình quân tạm tính (chưa có VAT) là 12.052.000 đồng/ m². Dự án chung cư Bến Ba Đình, quận 8: Đơn giá bán bình quân tạm tính 8,22 triệu đồng/ m² (chưa có VAT). Đặc biệt, Dự án Lạc Long Quân, quận Tân Bình: Đơn giá bán bình quân tạm tính **15 triệu đồng/ m²** (chưa có VAT).

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.

2.5. Nguyên nhân của những khó khăn phát sinh trong thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Thứ nhất, do các chủ đầu tư dự án chưa quan tâm nhiều đến các dự án nhà ở xã hội và nhà ở xã hội dành cho hình thức thuê mua. 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 mòi” lắm đối với phân khúc nhà ở xã hội này. Các thủ tục pháp lý 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.

Thứ ba, việc tiếp cận các thông tin về nhà ở xã hội và hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội của cá đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở còn hạn chế. Theo một khảo sát vừa được công bố mới đây của Viện Nghiên cứu phát triển TPHCM, rất ít người biết về chính sách NOXH. Cụ thể, kết quả khảo sát điều tra trong số gần 2.100 người được hưởng chính sách về NOXH trên địa bàn TP của viện này, số người có hiểu biết về chính sách NOXH chiếm tỷ lệ bình quân thấp, chỉ 7,6% và có đến 92,4% số người được khảo sát không biết về các chính sách này. Trong số những người biết về chính sách này, chỉ có đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang có tỷ lệ hiểu biết về chính sách NOXH nhiều hơn, ở mức 24% - 33%; các nhóm người còn lại như người có công; người nghèo, cận nghèo; lao động khu công nghiệp và người tái định cư chưa có nhà đều có tỷ lệ hiểu biết dưới 5%. Kết quả khảo sát cũng cho thấy, những người có nhu cầu NOXH đều cho rằng họ chưa có nhiều thông tin chính thức về các dự án NOXH. Đồng thời, họ không tiếp cận được các dự án, cùng với thời gian đăng ký dài nên khá lâu mới mua được nhà.

Thứ tư, giá thuê mua nhà ở xã hội vẫn ở mức cao, bình quân trên 10 triệu đồng/m² và tín dụng ngân hàng hỗ trợ người 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. Theo một khảo sát vừa được công bố mới đây của Viện Nghiên cứu phát triển TPHCM, liên quan đến giá bán nhà ở xã hội, đa số người được khảo sát mong đợi giá nhà khoảng 800 triệu đồng/ căn hộ cho phương thức trả tiền một lần. Đối với giá nhà thuê mua được mong đợi ở khoảng 37 triệu đồng/tháng. Hơn nữa, quy định để được vay vốn, Ngân hàng chính sách xã hội yêu cầu người vay phải đáp ứng đủ các điều kiện: thực hiện gửi tiền tiết kiệm hàng tháng tại ngân hàng này với thời gian gửi tối thiểu 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng đối với ngân hàng. Mức gửi hàng tháng tối thiểu bằng mức trả nợ hàng tháng của người vay vốn. Quy định này làm khó người thuê mua, vì những người thu nhập thấp đang khó khăn về tài chính nên cần vốn vay của chính sách hỗ trợ một lần. Đó là chưa kể muốn vay gói này, người thuê mua phải gửi tiết kiệm một năm sau mới được vay.

Thứ năm, quy định người thuê mua nhà ở xã hội 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. Đây cũng là một nguyên nhân khiến cho hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội ít được các đối tượng chọn lựa so với hình thức mua. Ví dụ: một người thuê mua nhà ở xã hội với thời gian là 15 năm, vậy là sau 05 năm kể từ ngày trả hết tiền, tức là phải 20 năm họ

mới được chuyển nhượng nhà ở. Như vậy, trong suốt thời gian 20 này họ không được thực hiện các quyền giao dịch đối với ngôi nhà trên. Đây là một quy định quá khắt khe và cũng chưa sát với thực tế. Vì tâm lý người Việt Nam rất muốn sở hữu nhà ở, hơn nữa trong thời gian thuê mua nhà ở (đủ năm năm), nếu người thuê mua có đủ tiền để trả hết tiền thuê mua, thì pháp luật nên tạo điều kiện để cho họ trả hết tiền và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu....

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 70 m² 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. 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 [46]. 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. Theo ông Lê Hữu Nghĩa, Giám đốc Công ty Bất động sản Lê Thành chia sẻ kinh nghiệm thực tế là một dự án nhà ở xã hội phải mất từ 2-3 năm mới hoàn tất mọi thủ tục pháp lý để chính thức ra đời.

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.

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 còn trầm lắng. 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 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 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 việc thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam.

Chương 3

HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

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

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. 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.

Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội rất phù hợp với tâm lý của người Việt. Hợp đồng này 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... (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).

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.

Hơn nữa, trong thời gian vừa qua ở một số địa phương như: Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh... đã xuất hiện một số trường hợp tổ chức, cá nhân lợi dụng chính sách ưu đãi đối với nhà ở xã hội để thực hiện các hành vi trục lợi như: sắp xếp người thân được mua, thuê mua nhà ở xã hội; mua đi bán lại nhà ở xã hội để hưởng chênh lệch; người thuê mua không trực tiếp sử dụng nhà mà cho người khác sử dụng nhà ở xã hội của mình. Mặc khác, người thuê mua nhà ở xã hội cho người khác sử dụng nhà dưới hình thức cho ở chung (thỉnh thoảng tuần, người thuê mua nhà ở xã hội về nhà

vài lần), ở nhờ (người sử dụng nhà khai là bà con, người quen với người thuê mua), không có hợp đồng cho thuê lại nhà. Mặc dù, biết rằng các trường hợp này cho thuê lại nhà ở xã hội nhưng không có đủ cơ sở pháp lý để xử lý thu hồi lại nhà, chỉ có thể xử lý vi phạm đối với các trường hợp cho người khác ở nhờ bằng hình thức phạt tiền theo quy định tại Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ. Những vấn đề trên đã làm sai lệch chủ trương đúng đắn của nhà nước ta đối với việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội, gây ra sự bức xúc, bất bình trong dư luận xã hội.

Nhà nước luôn bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, chủ sở hữu, người thuê, người thuê mua và người mua nhà ở xã hội; đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở xã hội phải bán, cho thuê, cho thuê mua đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định của pháp luật và không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở xã hội sang làm mục đích khác khi chưa có sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; bảo đảm nguyên tắc mỗi đối tượng chỉ được hỗ trợ một lần.

Chính vì những lẽ đó, việc hoàn thiện pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở xã hội nói chung và pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội nói riêng là một điều hết sức quan trọng và cần thiết cho đến thời điểm hiện nay. Thông qua đó, Nhà nước trực tiếp cung cấp nhà ở giá rẻ, tạo điều kiện cho những người có thu nhập thấp có thể có được chỗ ở phù hợp, từ đó thị trường nhà ở phát triển bền vững theo định hướng XHCN, đảm bảo công bằng xã hội, ổn định kinh tế chính trị.

3.2. Hướng hoàn thiện pháp luật về thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

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 hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

3.3.1. Hoàn thiện các quy định về điều kiện, trình tự thủ tục đối với các chủ thể trong hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Thứ nhất: Khoản 1, Điều 63 Luật nhà ở năm 2014 quy định: Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được lựa chọn hình thức bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc bán nhà ở có sẵn. Như đã trình bày ở phần 2.4 của luận văn, quy định này đã giao toàn quyền quyết định lựa chọn hình thức giao dịch cho chủ đầu tư. Vì vậy, hầu hết các dự án nhà ở xã hội, chủ đầu tư đều lựa chọn hình thức bán. Điều này là trở ngại, khó khăn rất lớn đối với người có thu nhập thấp khi họ không có đủ tiền để trả một lần cho chủ đầu tư khi mua nhà ở xã hội. Thực tế cũng đã cho thấy, thời gian qua phần lớn hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội hiện nay chỉ được thực hiện được đối với các dự án nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn ngân sách nhà nước do quy định nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn ngân sách nhà nước chỉ sử dụng để cho thuê và thuê mua [6; Điều 52].

Việc đòi hỏi pháp luật cần thiết phải có quy định chặt chẽ, cụ thể về vấn đề này để hình thức thuê mua nhà ở xã hội có thể thực hiện nhiều hơn trong thực tế và phát huy tính ưu việt của mình. Ví dụ: Có thể quy định đối với dự án nhà ở xã hội thì tỷ lệ căn hộ dùng để bán là 40%; thuê mua là 30%, thuê là 30%.

Thứ hai: Việc quy định đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội phải có hợp đồng lao động từ một năm trở lên và có giấy xác nhận đóng bảo hiểm xã hội tại nơi có

nhà ở xã hội thuê mua. Quy định này cũng là một trở ngại lớn, gây khó khăn cho người thuê mua nhà ở xã hội như đã trình bày ở phần 2.4. Vì vậy, pháp luật cần thiết phải bỏ các quy định về điều kiện này để các đối tượng là người lao động tự do không tham gia bảo hiểm xã hội, hoặc làm công nhưng không được tham gia bảo hiểm xã hội có cơ hội được thuê mua nhà ở xã hội.

Thứ ba, 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. Như đã trình bày ở phần 2.4, thực tế để hoàn thành thủ tục đầu tư xây dựng một dự án nhà ở xã hội trong thời gian gian qua có thể mất từ 2 – 3 năm. Vì vậy, Bộ xây dựng và Sở xây dựng các địa phương cần thiết phải có bộ thiết kế mẫu nhà ở xã hội để các chủ đầu tư có thể lấy mẫu thiết kế đó thực hiện, rút ngắn thời gian và chi phí cho khâu thiết kế. Thực tiễn, tại Bình Dương trong thời gian qua các chung cư giá rẻ, nhà ở xã hội đều được xây dựng theo thiết kế chung nên giảm được chi phí thiết kế và tiết kiệm được thời gian tổ chức triển khai dự án. Bên cạnh đó, giữa Bộ xây dựng, Sở xây dựng và các Quận huyện phải xây dựng quy trình phối hợp theo cơ chế một cửa liên thông để giảm thời gian làm ba thủ tục hành chính của nhà ở gồm: thẩm định thiết kế cơ sở; thẩm định thiết kế kỹ thuật, cấp phép xây dựng từ 75 ngày hiện nay xuống còn khoảng 40 – 45 ngày [4].

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

Hiện nay, tuy Nhà nước đã có nhiều chính sách hỗ trợ cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và khống chế mức lãi suất tối đa cho các chủ dự án nhà ở xã hội chỉ là 10% nhưng trong thực tế, việc thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, lãi vay, hệ số vị trí dự án, hệ số vị trí tầng, chi phí bảo trì... đã đẩy giá thành nhà ở xã hội lên cao so với thu nhập bình quân của các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội. Ví dụ: Năm 2015, dự án nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước Lạc Long Quân, quận Tân Bình Thành phố Hồ Chí Minh có giá thành đầu tư tạm tính là 15 triệu đồng/ m². Mức giá 1 m² này còn cao hơn mức thu nhập trung bình một tháng của một gia đình. Vì vậy, cần thiết phải có quy định cho phép Thành phố Hồ Chí Minh đầu tư xây dựng nhà ở xã hội dưới hình thức thuê mua có diện tích nhỏ từ 30 – 40 m² để giảm giá thành thành

sản phẩm nhà ở; có thiết kế mẫu về nhà ở xã hội để giảm chi phí về thiết kế; giao quỹ đất sạch, hỗ trợ về hạ tầng kỹ thuật cho chủ đầu tư dự án để giảm chi phí bồi thường, chi phí đầu tư hạ tầng; bên cạnh đó có cơ chế chính sách vận động các doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng giảm giá thành nguyên vật liệu để giảm giá thành...

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 một 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 gia 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. Thành lập ở mỗi địa phương “Quỹ phát triển nhà ở” là một giải pháp để việc tìm nguồn vốn hỗ trợ dễ dàng hơn.

- 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.

3.3.4. Hoàn thiện các quy định pháp luật về xử lý, giải quyết các trường hợp thu hồi và trả lại nhà ở xã hội đối với hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Thực tế, trong thời gian vừa qua đã xảy ra một số trường hợp người thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội đã sử dụng nhiều hình thức khác nhau để thực hiện việc mua bán, cho thuê lại nhà ở xã hội như đã trình bày ở phần 3.1. Mặc dù, các vấn đề này đã được Luật Nhà ở 2014 quy định tại các Điều 84, Điều 135, Điều 136 nhưng vẫn còn mang tính chung chung nên trong thực tế rất khó khăn trong việc xác định hành vi vi phạm, mức độ vi phạm, trình tự thủ tục xử lý, các hình thức xử lý. Đây là vấn đề pháp lý rất quan trọng trong việc xử lý các trường hợp vi phạm trong mua bán, cho thuê lại nhà ở xã hội mà đặc biệt là đối với hợp đồng thuê mua. Nếu người thuê mua nhà ở xã hội vi phạm các quy định tại Điều 62, Điều 90 Luật Nhà ở 2014 dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng, thu hồi nhà ở... thì việc xử phạt vi phạm, việc trả lại tiền thuê mua đã đóng lần đầu, tiền thuê mua đã đóng hàng tháng từ khi được bàn giao nhà ở xã hội sẽ giải quyết như thế nào...Hiện nay, Điều 84, Điều 36 Luật nhà ở 2014 và các nghị định hướng dẫn chỉ quy định được trả lại tiền thuê mua đã đóng lần đầu trong một số trường hợp cụ thể khi trả lại nhà, trong khi đó tiền thuê mua mà người thuê mua đã trả hàng tháng thì pháp luật không quy. Nội dung quy định này chưa chặt chẽ, vì ngoài số tiền

phải trả lần đầu thì người thuê mua phải trả tiền thuê mua hàng tháng. Nếu khi trả lại nhà ở xã hội mà không quy định việc trả lại một phần tiền thuê mua hàng tháng thì sẽ không đảm bảo quyền lợi cho người thuê mua (vì số tiền này bao gồm tiền thuê và mua). Đây là vấn đề rất quan trọng cần phải quy định chặt chẽ và cụ thể, vì trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội, có thể vì nhiều lý do khác nhau như chuyển đổi nơi công tác quá xa chỗ ở, điều kiện, hoàn cảnh gia đình mà không còn nhu cầu thuê mua nhà ở xã hội... người thuê mua nhà ở xã hội có nguyện vọng trả lại nhà ở thì việc trả lại tiền..., việc tính giá thuê mua khi bố trí nhà ở này cho người khác thực hiện như thế nào...?

Vì vậy, pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội cần thiết phải có quy định cụ thể, chặt chẽ để xử lý và giải quyết các về vấn đề này, nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên khi tham gia thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

3.4. Tổ chức thực hiện pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

3.4.1. Đẩy mạnh cơ chế giám sát đối với việc 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. Thực tiễn tại Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh cho thấy việc quản lý, giám sát thực hiện các dự án nhà ở xã hội và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội đảm bảo thuận lợi, cơ bản đúng các quy định của pháp luật, vì đây là dự án nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước do cơ quan nhà nước giám sát, quản lý ngay từ giai đoạn đầu tư cho đến khi tổ chức ký kết hợp đồng thuê mua. Thực tế cho thấy các dự án nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thì vấn đề kiểm tra, giám sát và quản lý thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội sẽ gặp rất nhiều khó khăn và nảy sinh nhiều vấn đề tiêu cực... Do vậy, có thể thành lập Tổng cục phát triển nhà ở 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 phát triển nhà ở 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 hơn 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. Gói 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 kỳ 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.

Từ những phân tích trên, đòi hỏi 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, quyền hạn 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. Ví dụ: giao cho thanh tra sở xây dựng chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm kiểm tra, xử phạt (hoặc đề xuất cơ quan có thẩm quyền) áp dụng các biện pháp chế tài nghiêm khắc đối với chủ đầu tư hoặc người thuê mua vi phạm các quy định chính sách nhà ở xã hội và quy định đối với hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội. Ví dụ; Chủ đầu tư vi phạm thì có thể cấm không tham gia vào các dự án nhà ở xã hội khác. Đối với người thuê mua thì phạt hành chính, thu hồi nhà, không trả lại các khoản đã đóng

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

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 hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Thứ nhất: Tuyên truyền pháp luật về các điều kiện được thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là một giải pháp rất cần thiết trong thời điểm hiện tại và cả về lâu dài. Muốn hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội được phát triển thì phải đưa được đầy đủ các thông tin cũng như lợi ích từ hợp đồng này đến với các đối tượng được thụ hưởng. Trong đó, đặc biệt chú trọng các đối tượng là người có thu nhập thấp, người nghèo khu vực đô thị, công nhân lao động... Bởi đây là các đối tượng có nhu cầu rất lớn về nhà ở nhưng điều kiện thu nhập lại khó khăn, vì vậy hình thức thuê mua nhà ở xã hội sẽ là hình thức thiết thực và đáp ứng được nhu cầu về nhà ở của họ. Tuyên truyền pháp luật thông 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, tuyên truyền tại các doanh nghiệp nơi làm việc để giúp cho người dân hiểu thêm về loại hình thuê mua nhà ở xã hội và những lợi ích thiết thực từ hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội. Do đó, đẩy mạnh các buổi tuyên truyền pháp luật về nhà ở tại các xã, phường, thị trấn, tại nơi làm việc từ

những tư vấn viên là một trong những giải pháp rất hay để phát triển nhà ở xã hội.

Thứ hai: 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 thành 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 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.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài chính (2013), *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;*
2. Bộ Xây dựng (2015), *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;*
3. Bộ Xây dựng (2016), *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;*
4. Bộ Xây dựng (2016), *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;*
5. Chính Phủ (2015), *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;*
6. Chính Phủ (2015), *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;*
7. Chính Phủ (2015), *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;*
8. Chính Phủ (2014), *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;*
9. Chính Phủ (2013), *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;*
10. Chính Phủ (2013), *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;*
11. Chính Phủ (2013), *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;*
 12. Chính Phủ (2013), *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;*
 13. Chính Phủ (2014), *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;*
 14. Ngô Huy Cương (2013), *Giáo trình luật hợp đồng (phần chung)*, NXB ĐHQGHN;
 15. Trần Quang Huy, Nguyễn Quang Tuyền (2009), *Pháp luật về kinh doanh bất động sản*”, NXB Tư pháp, Hà Nội;
 16. Ngân hàng Nhà nước (2015), *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;*
 17. Ngân hàng Nhà nước (2016), *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;*
 18. Ngân hàng Nhà nước (2015), *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;*

19. Ngân hàng Nhà nước (2013), *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;*
20. Ngân hàng Nhà nước (2015), *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;*
21. Doãn Hồng Nhung (2009), *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;* Tạp chí xây dựng và đô thị (số 5), trang 15;
22. Doãn Hồng Nhung (2006), *Luận án Tiến sĩ “Những vấn đề pháp lý về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam”;* Khoa Luật – Đại học Quốc gia Hà Nội;
23. Doãn Hồng Nhung (2009), *Pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam,* NXB Lao động – xã hội;
24. Doãn Hồng Nhung (2010), *Pháp luật về nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp ở Việt Nam,* Nxb Xây dựng;
25. Quốc Hội (2005, 2015), *Bộ luật dân sự năm 2005, năm 2015;*
26. Quốc Hội (2013), *Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013;*
27. Quốc Hội (2014), *Luật nhà ở năm 2014;*
28. Quốc Hội (2014), *Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;*
29. Quốc hội (2014), *Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2013;*
30. Quốc hội (2013), *Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2013;*
31. Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh (2015), *Công văn số 4403/SXD-KTXD ngày 05/5/2015 của Sở Xây dựng về giá cho thuê, thuê mua tạm tính nhà ở xã hội;*
32. Thủ tướng Chính phủ (2011), *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;

33. Thủ tướng Chính phủ (2015), *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*;
34. Thủ tướng Chính phủ (2016), *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*;
35. Trung tâm thông tin, Thư viện và nghiên cứu khoa học thuộc văn phòng Quốc hội (2009), *Tuyển tập Hiến pháp một số nước trên Thế giới*, NXB Thống kê, Hà Nội;
36. Trường Đại học Luật Hà Nội (2001), *Giáo trình Lý luận nhà nước pháp luật*, Nxb Công an nhân dân Hà Nội;
37. UBND Thành Phố Hồ Chí Minh (2015), *Quyết định số 24/2015/QĐ-UBND ngày 20/5/2015 của UBND Thành Phố Hồ Chí Minh về việc ban hành quy trình tiếp nhận, cho thuê, thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh*;
38. 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), ngày cập nhật 16/01/2016;
39. 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), ngày cập nhật 20/12/2016;
40. Anh Châu, *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), ngày cập nhật 16/02/2016;
41. Nam Cường, *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), ngày cập nhật 19/9/2008;

42. Mai Dương, *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%3Aaxay-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%3Aaxay-dng-a-c&lang=vi), ngày cập nhật 02/05/2013.
43. 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/79513](http://daidoanket.vn/kinh-te/nha-o-xa-hoi-thu-nhap-thap-van-kho-cham-tay/79513), ngày cập nhật 14/12/2015;
44. Thu Hằng, *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>, ngày cập nhật 12/08/2015;
45. 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](http://vietstock.vn/2015/06/vay-goi-30000-ty-dong-mua-nha-khong-can-chung-minh-thu-nhap-763-424445.htm), ngày cập nhật 11/06/2016;
46. 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](http://enternews.vn/nha-o-xa-hoi-mua-kho-nhu-hai-sao-tren-troi.html), ngày cập nhật;
47. 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](http://www.baohaiquan.vn/Pages/Hiep-hoi-BDS-TP-HCM-Kien-nghi-xu-li-ach-tac-goi-30-000-ti-dong.aspx), ngày cập nhật 15/04/2015;
48. Doãn Hùng, *Tắc vón 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](http://cadn.com.vn/news/97_119325_-ta-c-vo-n-trong-da-u-tu-nha-o-xa-ho-i.aspx), ngày cập nhật 27/8/2014;
49. Lê Lan Hương, *Nhà ở xã hội tại Singapore*,
[Http://nhaoxahovietnam.vn/index.php?option=com_content&view=article&id=336%3Anha-a-xa-ha-i-ta-i-singapore&catid=26&Itemid=134](http://nhaoxahovietnam.vn/index.php?option=com_content&view=article&id=336%3Anha-a-xa-ha-i-ta-i-singapore&catid=26&Itemid=134), ngày cập nhật 02/6/2015;

50. Thiên Hương, *Có thể mất trắng nếu mua chui nhà ở xã hội*, <http://baodatviet.vn/kinh-te/bat-dong-san/co-the-mat-trang-neu-mua-chui-nha-o-xa-hoi-3282950/>, ngày cập nhật 28/10/2016;
51. 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>, ngày cập nhật 10/06/2013;
52. Bình Nguyên, *Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh triển khai bố trí nhà ở xã hội*, <http://www.quan8.hochiminhcity.gov.vn/tintuc/default.aspx?Source=/tintuc&Category=Th%C3%B4ng+b%C3%A1o&ItemID=4421&Mode=1>, ngày cập nhật 24/12/2014;
53. Thanh Tân, *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>, ngày cập nhật 26/11/2015;
54. Vĩnh Tâm, *Thành phố Hồ Chí Minh công bố giá bán 4 dự án nhà ở xã hội* <http://cafef.vn/tin-tuc-du-an/tphcm-cong-bo-gia-ban-4-du-an-nha-o-xa-hoi-20150225130150417.chn> ngày cập nhật 25/02/2015;
55. 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>, ngày cập nhật 28/3/2016;
56. Lương Thiện, Hạnh Nhung, *Hậu 30.000 tỷ đồng: tắc nhà ở xã hội*, <Http://www.sggp.org.vn/xaydungdiaoc/2016/5/420194/>, ngày cập nhật 06/5/2016;
57. 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/>, ngày cập nhật 22/01/2013;
58. Đặng Hùng Võ, *Nhà ở thu nhập thấp: Xóa bỏ quy trình xin cho*, Báo mạng điện tử, [http:// tuantintin.vn](http://tuantintin.vn), ngày cập nhật 13/06/2011.

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..... 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 [4] (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số cấp..... 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 dụng.....m² (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 :

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

(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] là

(Bằng chữ:

3. Tổng giá trị hợp đồng thuê mua

(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:

(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	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.