

ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



LÊ VĂN LÂM

**HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI  
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM**

**Chuyên ngành: Luật kinh tế**

**Mã số: 8380107**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2018

Công trình được hoàn thành tại:

**Trường Đại học Luật, Đại học Huế**

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS. Đoàn Đức Lương**

Phản biện 1: .....

Phản biện 2: .....

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn thạc sĩ họp tại:

Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng ..... năm.....

## MỤC LỤC

<b>PHẦN MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	1
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của luận văn .....	4
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu .....	4
6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn.....	5
7. Kết cấu của luận văn .....	5
<b>Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI</b> .....	<b>6</b>
1.1. Khái quát về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.....	6
1.1.1. Khái niệm hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.....	6
1.1.2. Đặc điểm của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.....	6
1.1.2.1. Đặc điểm chung của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.....	6
1.1.2.2. Đặc điểm của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.....	6
1.1.3. Phân loại hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.....	6
1.1.4. Ý nghĩa của hợp đồng mua nhà ở xã hội tại Việt Nam .....	6
1.2. Pháp luật điều chỉnh về Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội theo pháp luật Việt Nam .....	6
1.2.1. Nguồn luật điều chỉnh .....	6
1.2.2. Khung pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội .....	6
1.3. Các yếu tố tác động đến thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.....	6
1.3.1. Yếu tố chính trị, pháp luật.....	6
1.3.2. Những yếu tố khác tác động đến thực hiện thuê mua nhà ở xã hội.....	6
<b>KẾT LUẬN CHƯƠNG 1</b> .....	<b>7</b>
<b>Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM</b> .....	<b>8</b>
2.1. Thực trạng pháp luật về Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội .....	8
2.1.1. Chủ thể của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội .....	8
2.1.2. Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về thuê mua nhà ở xã hội.....	12
2.1.3. Nội dung của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội .....	13
2.1.4. Hình thức của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội .....	13

2.1.5. Một số chính sách ưu đãi đối với các chủ thể trong hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội .....	13
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội	13
2.2.1. Tình hình phát triển nhà ở xã hội trong thời gian qua ở Việt Nam .....	13
2.2.2. Những vướng mắc trong thực hiện pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội .....	13
2.3. Nguyên nhân của những khó khăn phát sinh trong thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam .....	15
<b>KẾT LUẬN CHƯƠNG 2.....</b>	<b>15</b>
<b>Chương 3. PHƯƠNG HƯỚNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, TỔ CHỨC THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM.....</b>	<b>16</b>
3.1. Những yêu cầu và phương hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam .....	16
3.1.1. Những yêu cầu hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam .....	16
3.1.2. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam .....	16
3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam .....	17
3.2.1. Hoàn thiện về trình tự, thủ tục để thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội .....	17
3.2.2. Hoàn thiện các quy định pháp luật về giá thuê mua nhà ở xã hội	17
3.3. Một số giải pháp tổ chức thực hiện có hiệu quả hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam .....	18
3.3.1. Cơ chế giám sát đối với việc thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội .....	18
3.3.2. Nâng cao chất lượng quy hoạch, tạo quỹ đất để nâng cao hiệu quả thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội .....	18
3.3.3. Một số giải pháp khác về thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội .....	18
<b>KẾT LUẬN CHƯƠNG 3.....</b>	<b>19</b>
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>20</b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>21</b>

## PHẦN MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

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

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

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

Trong những năm gần đây nhiều văn bản pháp luật được ban hành tạo hành lang pháp lý điều chỉnh hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội như Bộ luật dân sự năm 2015, luật nhà ở năm 2014 và các văn bản có liên quan. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều quy định chưa được rõ ràng và cụ thể, khiến người dân Việt Nam khó tiếp cận được hợp đồng này; cụ thể: Nhà ở xã hội chỉ được nghiệm thu bên thuê mua đã đến ở, không xác định về tiền cọc và tiền nhà ở xã hội. Để góp phần khắc phục những khó khăn trên, góp phần thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển lành mạnh và bền vững, giải quyết khó khăn về nhu cầu nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp, cũng như góp phần hoàn thiện các quy định của pháp luật về kinh doanh nhà ở xã hội nói chung và thuê mua nhà ở xã hội của các đối tượng chính sách nói riêng, cùng với sự quan tâm của bản thân đối với lĩnh vực kinh doanh nhà ở thông qua hình thức thuê mua nhà ở xã hội, người viết đã chọn đề tài “Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội theo pháp luật Việt Nam” làm đề tài luận văn của mình.

### 2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến 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: Đề tài Luận án Tiến sỹ Doãn

Hồng Nhung – Năm 2006 – Khoa Luật, ĐHQGHN; Các công trình nghiên cứu này đã phân tích cơ sở lý luận về Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội, chính sách phát triển nhà ở xã hội và thực tiễn áp dụng, các công trình nghiên cứu cũng đưa ra một số giải pháp thực hiện pháp luật.

Về sách xuất bản gồm: Các sách “Pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam” của TS. Doãn Hồng Nhung (NXB Lao động – xã hội, 2009), Sách chuyên khảo “Pháp luật về nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp tại Việt Nam” của TS. Doãn Hồng Nhung (chủ biên); cuốn sách “Pháp luật về kinh doanh bất động sản” của TS. Trần Quang Huy – Nguyễn Quang Tuyền đồng chủ biên (NXB. Tư pháp, 2009). Các công trình nghiên cứu này đã đi sâu vào nghiên cứu về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam với một cái nhìn tổng quát về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội theo pháp luật Việt Nam hiện nay.

Về luận văn, luận án nghiên cứu có liên quan gồm: Đề tài “Pháp luật về nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp qua thực tiễn thực hiện tại thành phố Hà Nội” (Luận văn thạc sỹ Nguyễn Thu Dung – Học viện khoa học xã hội – Năm 2011); Luận văn thạc sỹ Đinh Gia Cảnh “Pháp luật về mua, bán nhà ở xã hội từ thực tiễn thành phố Hà Nội” - Học viện khoa học xã hội – năm 2014; đề tài “Pháp luật về mua bán nhà ở xã hội” (Luận văn thạc sỹ Luật học Phạm Hồng Điệp – Đại học Luật Hà Nội - năm 2014), đề tài “Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội theo pháp luật Việt Nam” (Luận văn thạc sỹ Luật Dân sự Dương Đình Dũng – Khoa Luật ĐHQGHN- năm 2014), đề tài “Pháp luật về nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp từ thực tiễn tỉnh Bình Dương” (Luận văn thạc sỹ Lê Hồng Thông- Học viện khoa học xã hội – năm 2015), các công trình nghiên cứu này đã chỉ ra chủ thể, nội dung của Hợp đồng mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội, đã đề cập thực tiễn áp dụng quy định của pháp luật tại một số địa bàn (từ góc độ thực tiễn) và đưa ra một số giải pháp nhất định.

Các bài viết trên báo, tạp chí, các website; ví dụ: Bộ phận Đối nghèo và Phát triển của UNES-CAP và UN-HABITA. Hướng dẫn cho các nhà hoạch định chính sách – Nhà ở cho người nghèo ở các thành phố Châu Á – Tập2: Nhà ở thu nhập thấp: Cách tiếp cận giúp người nghèo đô thị tìm nơi ở phù hợp, cũng khai thác rất nhiều về đề tài này như: bài viết “Đặc điểm pháp lý cơ bản của hợp đồng thuê mua nhìn từ khía cạnh thuê mua nhà ở xã hội trong giai đoạn hiện nay”- PGS.TS. Doãn Hồng Nhung, bài viết “Pháp luật về nhà ở xã hội trong nền kinh tế thị trường ở Việt Nam” của Võ Thị Mỹ Hương trên Tạp

chí Nhà nước và pháp luật số 4, năm 2012, tr. 37, bài viết “Góp phần gỡ nút thắt phát triển nhà ở xã hội” của Vũ Văn Thanh đăng trên Báo Tạp chí cộng sản – chuyên đề cơ sở số 104 (số tháng 8/2015), bài viết “Tăng cường quản lý của nhà nước về phát triển và quản lý nhà ở xã hội” của Bùi Thu Thủy đăng trên Báo Tạp chí cộng sản – chuyên đề cơ sở số 107 (số tháng 11/2015), các bài viết dù nhìn dưới góc độ khác nhau nhưng đã chỉ ra các nội dung, đặc điểm pháp lý cơ bản của Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội so với các hợp đồng khác, những hạn chế bất cập trong thực hiện Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

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, những nội dung luận văn sẽ kế thừa từ các công trình nghiên cứu trên bao gồm: Một số vấn đề lý luận pháp luật về Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội, thực tiễn và một số vướng mắc từ thực tiễn áp dụng pháp luật đối với hợp đồng này.

Tuy nhiên, hầu hết các công trình nghiên cứu nhìn nhận dưới góc độ Luật nhà ở năm 2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành nên đề tài tiếp tục phát triển trên cơ sở những quan điểm, quy định pháp luật hiện hành.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu**

#### **3.1. Mục đích nghiên cứu**

Mục đích nghiên cứu của đề tài là hệ thống hóa những vấn đề lý luận cơ bản về thuê mua nhà ở xã hội và hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội, đánh giá thực trạng về giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội để luận giải nhằm đưa ra một số giải pháp 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.

#### **3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

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” như sau:

- Hệ thống hóa, phân tích các quy định của pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam;
- Thu thập tài liệu thực tế để qua đó thấy được thực trạng áp dụng pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam, thực trạng của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại các thành phố lớn của Việt

Nam để thấy rõ hơn tình hình phát triển hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam.

- Tìm ra những khó khăn và nguyên nhân của những khó khăn trong giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam.

- Đề xuất một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả giao kết, thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

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

##### **4.1. Đối tượng nghiên cứu**

Đối tượng nghiên cứu là các quan điểm trong các công trình nghiên cứu 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; thực trạng giao kết, thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam và thực trạng áp dụng quy định pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội hiện nay để nêu ra những khó khăn và nguyên nhân của những khó khăn đó, các trường hợp điển hình về hợp đồng này.

##### **4.2. Phạm vi nghiên cứu**

Pháp luật về thuê mua nhà ở xã hội nói riêng có liên quan đến nhiều lĩnh vực pháp luật khác nhau. Đề tài nghiên cứu các quy định của pháp luật hiện hành quy định về thuê mua nhà ở xã hội nằm trong các văn bản pháp luật như: Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Đất đai năm 2013... và các văn bản hướng dẫn thi hành. Đồng thời, có sự phân tích các quy định của pháp luật có liên quan và những yếu tố ảnh hưởng đến giao dịch thuê mua nhà ở xã hội trên cả hai phương diện lý luận và thực tiễn.

Về thời gian: Từ năm 2015 đến năm 2017

Về không gian: Trong phạm vi cả nước.

#### **5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu**

##### **5.1. Phương pháp luận**

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 vận dụng chủ nghĩa duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của Chủ nghĩa Mác- Lê nin tiến hành nghiên cứu đề tài nhằm nghiên cứu đánh giá sự vật, hiện tượng nghiên cứu một cách tổng thể, toàn diện, trong mối quan hệ tác động lẫn nhau giữa các yếu tố trong bản thân đối tượng nghiên cứu và giữa đối tượng nghiên cứu với các sự vật, hiện tượng khác đồng thời



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

## **5.2. Phương pháp nghiên cứu**

Để đạt được mục tiêu nghiên cứu, người viết đã vận dụng kết hợp các phương pháp so sánh, phương pháp đối chiếu, phương pháp phân tích, phương pháp tổng hợp... và đặc biệt là phương pháp phân tích luật viết để tiến hành đánh giá, phân tích, bình luận những quy định của pháp luật về thuê mua nhà ở xã hội. Cụ thể như sau:

+ 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 được sử dụng trong toàn bộ luận văn để phân tích và bình luận các điều luật, các tình huống và đưa ra những nhận xét.

## **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” khi đạt được mục tiêu sẽ đóng góp một phần về đánh giá các quy định pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam, chỉ ra những vướng mắc trong thực tế áp dụng việc thực hiện trên thực tế. Luận văn đưa ra một số giải pháp nhằm tháo gỡ những khó khăn mà Nhà nước, các chủ đầu tư, những đối tượng thuộc diện thuê mua nhà ở xã hội hiện đang mắc phải để tiến hành và đẩy mạnh giao kết, thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội đạt hiệu quả cao, tránh những hậu quả xấu xảy ra làm các bên có thể xảy ra tranh chấp.

## **7. Kết 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 pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam.

Chương 3: Định hướng và các giải pháp hoàn thiện pháp luật, tổ chức thực hiện pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam.

# **Chương 1**

## **MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI**

### **1.1. Khái quát về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội**

#### **1.1.1. Khái niệm hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội**

#### **1.1.2. Đặc điểm của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội**

##### **1.1.2.1. Đặc điểm chung của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội**

Một là, hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là hợp đồng ưng thuận

Hai là, hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là hợp đồng song vụ

Ba là, hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là hợp đồng có đền bù

Thuê mua nhà ở, công trình xây dựng là một hình thức hoạt động đầu tư bất động sản được chuyển giao từ bên cho thuê sang bên thuê trong một thời hạn nhất định, theo những điều kiện mà hai bên thoả thuận. Quyền sở hữu bất động sản cuối cùng được chuyển giao cho bên thuê khi kết thúc hợp đồng thuê mua.

##### **1.1.2.2. Đặc điểm của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội**

#### **1.1.3. Phân loại hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội**

#### **1.1.4. Ý nghĩa của hợp đồng mua nhà ở xã hội tại Việt Nam**

### **1.2. Pháp luật điều chỉnh về Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội theo pháp luật Việt Nam**

#### **1.2.1. Nguồn luật điều chỉnh**

#### **1.2.2. Khung pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội**

+ Theo quy định tại 450 Bộ luật dân sự 2005, Điều 430 Bộ luật dân sự 2015, Điều 121 Luật nhà ở thì hợp đồng về nhà ở do các bên thoả thuận và phải được lập thành văn bản.

+ Theo quy định tại Điều 11 Thông tư 20/2016/TT-BXD và điểm b khoản 1 Điều 27 Nghị định 100/2015/NĐ-CP đã quy định rõ chi tiết và nội dung đối với hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

### **1.3. Các yếu tố tác động đến thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội**

#### **1.3.1. Yếu tố chính trị, pháp luật**

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

#### **1.3.2. Những yếu tố khác tác động đến thực hiện thuê mua nhà ở xã hội**

## KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

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

Trong đó có lưu ý tới đặc thù của từng đối tượng thụ hưởng, điều kiện thực tiễn của từng địa phương. Các tiêu chuẩn này cần được tính toán để áp dụng một cách ôn định, nhất quán trong khoảng thời gian quy định, phù hợp với quy hoạch tổng thể chung của từng vùng và từng địa phương. Công việc này sẽ góp phần quan trọng vào việc định hướng thị trường bất động sản, dự báo những thay đổi trong chiến lược nhà ở cũng như chính sách văn bản pháp lý Nhà nước.

## **Chương 2**

# **THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM**

### **2.1. Thực trạng pháp luật về Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội**

#### **2.1.1. Chủ thể của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội**

\* Bên thuê mua nhà ở xã hội

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

Những đối tượng đó bao gồm:

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

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

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

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

Công văn số 395/BXD-QLN ban hành ngày 03/03/2015 của Bộ xây dựng về việc “hướng dẫn triển khai cho vay hỗ trợ nhà ở theo Thông tư số 17/2014/TT-BXD” quy định 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”. Theo đó, những người thu nhập thấp là những người có tổng thu nhập dưới 9.000.000 đồng/1 tháng là những người được thuê mua 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, các khu công nghiệp, khu chế xuất không đủ quỹ đất để đáp ứng hết nhu cầu nhà ở cho công nhân. Những công nhân đó phải sống tại các khu nhà trọ chật chội, không đảm bảo các điều kiện sinh hoạt tối thiểu làm ảnh hưởng đến sức khỏe và cuộc sống của công nhân. Đặc biệt, điều này được coi là một trong những nguyên nhân làm gia tăng các tệ nạn xã hội. Xây dựng và phát triển nhà ở xã hội cho nhóm đối tượng này là yêu cầu bức thiết góp phần đảm bảo cuộc sống của họ nói riêng, lợi ích của toàn xã hội nói chung, đặc biệt là ở các thành phố lớn.

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

Đối tượng trên là những người “làm công cho Nhà nước” với mức lương đã được quy định theo bậc, theo ngành. Trong thời buổi kinh tế

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

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

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

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

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

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

của từng địa phương, từng lĩnh vực.

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

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

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

\* Bên cho thuê mua nhà ở xã hội:

Pháp nhân: Là chủ thể chủ yếu phát triển nhà ở xã hội. Tuy lợi nhuận thấp nhưng Nhà nước cũng có rất nhiều cơ chế ưu đãi để pháp nhân có thể phát triển nhà ở xã hội nói chung và loại hình thuê mua nhà ở xã hội nói riêng.

Nhà nước: Là chủ thể đặc biệt của nhà ở xã hội. Các dự án nhà ở xã hội thực hiện dựa trên nguồn vốn từ ngân sách để tạo quỹ nhà ở, Nhà nước sẽ đứng ra phân phối đến các đối tượng có nhu cầu nhằm giải quyết chính sách xã hội. Nhà nước vừa là bên thực hiện, vừa là bên ban hành các chính sách nhằm khuyến khích sự phát triển của phân khúc nhà ở xã hội.

Không phải là chủ thể trực tiếp tham gia vào hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội nhưng các ngân hàng lại có vai trò quan trọng để giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội. Ngân hàng là kênh huy động vốn hữu hiệu để những đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội có thể sở hữu ngôi nhà của mình thông qua hợp đồng thuê mua nhà ở xã

hội một cách dễ dàng hơn. Không chỉ vậy, ngân hàng còn làm vai trò kích cầu để các nhà đầu tư có thể phát triển các dự án về nhà ở xã hội, góp phần đẩy mạnh việc giao kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội. Do đó, những chính sách để vay vốn ngân hàng được Nhà nước điều chỉnh thường xuyên để phù hợp với tình hình thực tế và hỗ trợ tối đa cho các chủ thể của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

**Người thu nhập thấp:** Người thu nhập thấp và người lao động tại các khu công nghiệp-khu chế xuất, nhóm đối tượng này hiện chiếm số lượng lớn, đặc biệt là tại các đô thị như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

Nâng cao vai trò của người dân trong quy trình triển khai, thiết kế nhà ở xã hội. Việc đề xuất những quy trình và hướng dẫn cụ thể, thực chất để người dân có cơ hội tham gia nhiều hơn vào lĩnh vực thuê mua nhà ở xã hội sẽ góp phần cải thiện chất lượng ở cho cộng đồng, đồng thời hướng tới tính minh bạch và công khai trong các công tác quản lý nhà ở tại địa phương.

**Người lao động:** Trong quá trình công nghiệp hóa – hiện đại hóa của các đô thị lớn hiện nay, nhu cầu về thuê mua nhà ở xã hội cho các nhóm đối tượng tại khu vực đô thị ngày càng lớn, đặc biệt là nhóm đối tượng công nhân đang làm việc tại các KCN và KCX của các thành phố. Xã hội hóa việc lo nhà ở cho công nhân tại KCN-KCX là chủ trương thiết thực để hàng ngàn gia đình công nhân được an cư và yên tâm lao động. Song, thực tế vẫn còn tồn tại nhiều mâu thuẫn và khó khăn trong việc phát triển nhà ở xã hội hay nhà lưu trú cho công nhân, đó là nhu cầu chỗ ở của công nhân rất lớn nhưng các doanh nghiệp lại không chú ý đến việc xây nhà ở này, hoặc nếu có thì những khu nhà đã xây xong vẫn không thu hút được công nhân đến thuê ở. Chủ thể chính thụ hưởng sản phẩm nhà ở xã hội lại chưa được quan tâm, tìm hiểu xem đặc điểm văn hoá của họ như thế nào (nhu cầu thực tế, thói quen, đặc điểm vùng miền...), cũng như tìm hiểu những mong muốn và nguyện vọng thực sự của nhóm đối tượng công nhân lao động, tại khu vực đô thị về loại hình thuê mua nhà ở xã hội với điều kiện chi trả mà họ chấp nhận được. Để từ đó xây dựng nhà ở xã hội trên mong muốn của nhóm đối tượng này cũng như hài hoà được lợi ích của chủ đầu tư, chủ doanh nghiệp.

### ***2.1.2. Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về thuê mua nhà ở xã hội***

Theo Điều 51 Luật nhà ở năm 2014 và Điều 22, 23 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ quy định cụ thể, chi tiết hơn về điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về thuê mua



nhà ở xã hội. Theo đó, đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về thuê mua nhà ở xã hội phải có đơn đăng ký thuê mua nhà ở theo mẫu và phải có giấy xác nhận các điều kiện:

### ***2.1.3. Nội dung của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội***

### ***2.1.4. Hình thức của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội***

Nhà ở là một loại tài sản lớn, do đó việc quy định về hình thức của hợp đồng về nhà ở nói chung và hợp đồng về thuê mua nhà ở xã hội nói riêng cũng được quy định một cách chặt chẽ.

Theo Điều 121 Luật nhà ở năm 2014 quy định tất cả các hợp đồng về nhà ở đều phải được lập thành văn bản. Quy định này nhằm tạo điều kiện pháp lý cũng như ràng buộc với các bên. Tuy nhiên, hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội lại khác với hợp đồng về nhà ở đơn thuần. Hợp đồng về nhà ở đơn thuần được siết chặt hơn với thủ tục công chứng, chứng thực, đặt dưới sự kiểm tra, giám sát của Nhà nước. Còn với hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội thì lại không bắt buộc phải qua công chứng, chứng thực, trừ trường hợp các bên tự thỏa thuận về việc phải công chứng, chứng thực hợp đồng [35, Điều 122]. Quy định này khiến nhiều người lo sợ về tính ràng buộc pháp lý đối với hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

### ***2.1.5. Một số chính sách ưu đãi đối với các chủ thể trong hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội***

## **2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội**

### ***2.2.1. Tình hình phát triển nhà ở xã hội trong thời gian qua ở Việt Nam***

### ***2.2.2. Những vướng mắc trong thực hiện pháp luật về 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 chung đã được triển khai và xây dựng. Nhà nước cũng đã ban hành các chính sách hỗ trợ xây dựng các dự án và đẩy mạnh hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai vẫn còn gặp nhiều khó khăn, cụ thể:

Năm 2016 Tòa án nhân dân quận X, TP. Đà Nẵng đã giải quyết 02 vụ án về tranh chấp "Tranh chấp thuê mua nhà ở xã hội".

\* Nguyên đơn: Bà Trần Thị Nguyệt. Sinh năm: 1986.

Ông Lê Minh Long. Sinh năm: 1980

Cùng trú tại: K20/21, đường hoàng Diệu, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng.

\* Bị đơn: Công ty cổ phần tập đoàn xây dựng và phát triển nhà Vicoland.

Trú tại: Số 78, đường Phan Bá Phiến, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, TP. Đà Nẵng.

Nội dung vụ án

Vào ngày 19/02/2016, bà Nguyệt và ông Long có ký hợp đồng thuê, mua 01 căn nhà của Công ty cổ phần tập đoàn xây dựng và phát triển nhà Vicoland, tại phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, TP. Đà Nẵng với số tiền 420.000.000 đồng. Theo hợp đồng thì thời gian giao nhà là ngày 31/9/2016.

Thực hiện hợp đồng trên bà Nguyệt và ông Long đã thanh toán đủ số tiền trên cho Công ty nhưng đến tháng 02/2017 Công ty vẫn chưa giao nhà theo hợp đồng.

Do vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty cổ phần tập đoàn xây dựng và phát triển nhà Vicoland phải trả lại cho ông bà số tiền 420.000.000 đồng và tiền lãi.

Bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn xây dựng và phát triển nhà Vicoland trình bày: Vào tháng 02/2016, ông Nguyễn Bá Lành có nhờ Công ty cổ phần tập đoàn xây dựng và phát triển nhà Vicoland có ký hợp đồng với bà Nguyệt và ông Long thuê, mua hộ 01 lô chung cư tại phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, TP. Đà Nẵng với số tiền 420.000.000 đồng và Công ty đã nhận đủ số tiền trên.

Đến ngày 31/9/2016 Công ty chưa bàn giao nhà cho bà Nguyệt và ông Long như đã cam kết. Việc Công ty không giao nhà đúng quy định là do trong quá trình xây dựng thời tiết không thuận lợi thường hay mưa bão và do một số hạng mục công trình có sự điều chỉnh cho phù hợp thiết kế, hơn nữa một số vật tư thiết bị về chậm.

Hiện nay công trình đang chuẩn bị hoàn thành, dự kiến tháng tháng 6/2017 sẽ nghiệm thu và đưa vào sử dụng. Việc bà Nguyệt và ông Long khởi kiện thì Công ty có ý kiến như sau: Nếu bà Nguyệt và ông Long tiếp tục nhận căn hộ thì Tháng 6/2017 Công ty sẽ bàn giao cho bà Nguyệt và ông Long như hợp đồng; trường hợp bà Nguyệt và ông Long không nhận căn hộ thì Công ty sẽ hoàn trả số tiền 420.000.000 đồng và tiền lãi như yêu cầu của bà Nguyệt và ông Long.

Với nội dung trên, sau 02 lần tiến hành hòa giải các bên đương sự đã thống nhất và quyết định:

Công ty cổ phần tập đoàn xây dựng và phát triển nhà Vicoland có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Nguyệt và ông Lê Minh Long số tiền: 420.000.000 đồng và 4.500.000 đồng tiền lãi.

### **2.3. Nguyên nhân của những khó khăn phát sinh trong thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam**

#### **KẾT LUẬN CHƯƠNG 2**

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

### **Chương 3**

## **PHƯƠNG HƯỚNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, TỔ CHỨC THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM**

### **3.1. Những yêu cầu và phương hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam**

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

#### ***3.1.2. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam***

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

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

Việt Nam nên học hỏi những kinh nghiệm 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. Học hỏi có chọn lọc, phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội của đất nước, tâm lý của người dân Việt Nam nhưng vẫn đi theo xu hướng hội nhập Thế giới. Để làm được điều này, cần phải có những nhà làm luật chuyên ngành, nghiên cứu kỹ lưỡng về vấn đề này để có thể đưa ra những ý kiến đạt hiệu quả cao.

Đưa ra những quy định của pháp luật chi tiết về thuê mua nhà ở xã hội hơn nữa. Hiện nay, những quy định về thuê mua nhà ở xã hội vẫn còn chưa sát với thực tế khiến cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội trở lên khó khăn. Cần phải giải quyết các tình huống phát sinh trong khi trường hợp nhận di sản hoặc từ chối nhận di sản trong quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội. Ví dụ cần bổ sung thêm quy định về việc xử lý tài sản khi người thuê mua nhà ở xã hội chết nếu người thừa kế của người thuê mua đó không muốn nhận di sản đó và cũng không có ai là người thừa kế nữa; quy định cụ thể hơn về số tiền mà người thuê mua nhà ở xã hội đã nộp trước khi chết mà người thừa kế hợp pháp của họ không muốn nhận di sản này.

### **3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam**

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

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

Hiện nay, ở Việt Nam, giá nhà ở xã hội vẫn ở mức cao so với thu nhập của người dân. Trung bình vẫn là 10-12 triệu đồng/m<sup>2</sup> với các dự án nhà ở xã hội ở rất xa trung tâm thành phố, đi lại không thuận tiện, điều kiện sinh hoạt chưa mấy thuận tiện. Tuy Nhà nước không chế mức lãi suất tối đa cho các chủ dự án nhà ở xã hội chỉ là 10% nhưng việc thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng hay việc thực hiện thi công, vận hành dự án đó thì với lãi suất 10% là mức chi không an toàn các chủ đầu tư dự án. Trong khi đó, các quy định về giá thuê mua nhà ở xã hội trong các văn bản pháp luật còn rất chung chung, chưa cụ thể và chưa tính toán để đưa ra một con số hợp lý cho người dân. Ví dụ: Năm 2016, dự án nhà ở xã hội của Công ty cổ phần xây dựng số 3 Hà Nội dự tính mở bán là 13 triệu đồng/m<sup>2</sup> [51]. Mức giá 1m<sup>2</sup> này còn cao hơn mức thu nhập trung bình một tháng của một gia đình. Vì vậy, pháp luật cần phải quy định chặt chẽ và cụ thể hơn nữa việc xác định giá để thuê mua nhà ở xã hội. Chúng ta có thể đưa ra các con số theo tình hình thị trường bất động sản, giá cả của vật liệu xây dựng, nhân công của từng năm như năm 2016 có thể đưa giá là 10 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

### **3.3. Một số giải pháp tổ chức thực hiện có hiệu quả hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam**

#### **3.3.1. Cơ chế giám sát đối với việc thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội**

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

#### **3.3.3. Một số giải pháp khác về thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội**

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

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

Các chính sách hỗ trợ của Nhà nước mới chỉ bước đầu tạo cơ sở để phát triển hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội. Những chính sách đó phải song hành với thực tiễn và xây dựng nó một cách đúng nghĩa để có được kết quả tốt nhất. Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội hiện nay vẫn là một loại hợp đồng chưa được sử dụng nhiều, đặc biệt là đối với những đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội tại các vùng mà trình độ

văn hóa, điều kiện về thông tin còn thấp. Hơn thế nữa, phân khúc nhà ở xã hội đang chững lại nên phát triển thuê mua nhà ở xã hội là giải pháp tối ưu trong thị trường bất động sản hướng đến sự khởi sắc và phát triển bền vững.

### **KẾT LUẬN CHƯƠNG 3**

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

## KẾT LUẬN

Nhà ở xã hội là một trong những chính sách an sinh xã hội hàng đầu của Nhà nước hiện giờ. Ông cha ta đã có câu “an cư lạc nghiệp”, tức là phải có nhà ở chắc chắn thì sự nghiệp mới phát triển tốt được. Trong những năm qua, với sự nỗ lực và cố gắng, Nhà nước cũng đã tạo điều kiện rất nhiều để phát triển thuê mua nhà ở xã hội – một trong những loại hình của nhà ở xã hội. Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là sự vận dụng sáng tạo trong giao kết hợp đồng thuê mua để triển khai thuê mua nhà ở xã hội. Theo đó, những đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội sẽ được trả trước tối thiểu 20% giá trị hợp đồng mua nhà, số tiền còn lại sẽ được tính thành tiền thuê nhà 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 giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội là một điều quan trọng. Bởi hàng trăm dự án nhà ở xã hội đang được triển khai để giải quyết được nhu cầu cho người dân, những người thuộc đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Nhà nước. Pháp luật có hoàn chỉnh mới tạo được bước đi đúng đắn, mở ra con đường cho sự phát triển, đa dạng hóa các loại hình nhà ở xã hội một trong những vấn đề đang được Nhà nước quan tâm và chú trọng.



## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Vân Anh, Chăm lo nhà ở cho lực lượng vũ trang là nhiệm vụ quan trọng, [Http://www.baodaydung.com.vn/news/vn/bat-dong-san/cham-lo-nha-o-cho-luc-luong-vu-trang-la-nhiem-vu-quan-trong.html](http://www.baodaydung.com.vn/news/vn/bat-dong-san/cham-lo-nha-o-cho-luc-luong-vu-trang-la-nhiem-vu-quan-trong.html), 16/1/2016.
2. Bách khoa toàn thư mở:  
[Http://vi.wikipedia.org/wiki/Nh%C3%A0\\_%E1%BB%9F\\_x%C3%A3\\_h%E1%BB%99i](http://vi.wikipedia.org/wiki/Nh%C3%A0_%E1%BB%9F_x%C3%A3_h%E1%BB%99i)
3. Bài viết “Hà Nội đã và đang đón nhận 60 dự án nhà ở xã hội”, [Http://www.canho-dongda.com/tin-tuc/ha-noi-da-va-dang-don-nhan-60-du-an-nha-o-xa-hoi.html](http://www.canho-dongda.com/tin-tuc/ha-noi-da-va-dang-don-nhan-60-du-an-nha-o-xa-hoi.html), 16/02/2016.
4. Bài viết “Hà Nội đầu tư hơn 500 tỷ đồng cho 4 dự án nhà ở xã hội”, [Http://vnreal.com/tin-tuc-dia-oc/Tin-tuc/Nha-o-thu-nhap-thap/2\\_14\\_399/Ha-Noi-dau-tu-hon-500-ty-dong-cho-4-du-an-nha-o-xa-hoi.aspx](http://vnreal.com/tin-tuc-dia-oc/Tin-tuc/Nha-o-thu-nhap-thap/2_14_399/Ha-Noi-dau-tu-hon-500-ty-dong-cho-4-du-an-nha-o-xa-hoi.aspx)
5. Bài viết “Nghịch lý giá nhà ở xã hội vẫn cao ngất”, [Http://www.vneco.com.vn/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1735%3AAnhch-ly-gia-nha-xa-hi-vn-cao-ngt&catid=19%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), 02/05/2013.
6. Công văn số 9496/NHNN-TD ngày 10/12/2015 chỉ đạo Ngân hàng Chính sách xã hội triển khai thực hiện Nghị định 100/2015/NĐ-CP.
7. Công văn số 395/BXD-QLN (CV 395/BXD-QLN) của Bộ xây dựng ban hành ngày 3/3/2015 về việc “hướng dẫn triển khai cho vay hỗ trợ nhà ở theo Thông tư số 17/2014/TT-BXD”.
8. Công văn số 3955/NHNN-TD ngày 30/5/2016 của Ngân hàng Nhà nước chỉ đạo các ngân hàng tham gia Chương trình cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết 02/NQ-CP.
9. Ngô Huy Cương (2013), Giáo trình luật hợp đồng (phần chung), NXB ĐHQGHN;
10. Thanh Giang, Nhà ở xã hội: Thu nhập thấp, vẫn khó chạm tay, [Http://daidoanket.vn/kinh-te/nha-o-xa-hoi-thu-nhap-thap-van-kho-cham-tay/79513](http://daidoanket.vn/kinh-te/nha-o-xa-hoi-thu-nhap-thap-van-kho-cham-tay/79513), 14/12/2015.
11. Thu Hằng, Vietnam +, Cả nước có 62 dự án nhà thương mại chuyển đổi sang nhà ở xã hội”, <http://cafef.vn/tin-tuc-du-an/ca-nuoc-co-62-du-an-nha-thuong-mai-chuyen-doi-sang-nha-o-xa-hoi-20150812144548929.chn>, 12/08/2015.

12. Thu Hằng, Vay gói 30.000 tỷ đồng mua nhà không cần chứng minh thu nhập, [Http://vietstock.vn/2015/06/vay-goi-30000-ty-dong-mua-nha-khong-can-chung-minh-thu-nhap-763-424445.htm](http://vietstock.vn/2015/06/vay-goi-30000-ty-dong-mua-nha-khong-can-chung-minh-thu-nhap-763-424445.htm), 11/06/2016.

13. Thuận Hóa, Nhà ở xã hội: Mua khó như hái sao trên trời, [Http://enternews.vn/nha-o-xa-hoi-mua-kho-nhu-hai-sao-tren-troi.html](http://enternews.vn/nha-o-xa-hoi-mua-kho-nhu-hai-sao-tren-troi.html), 20/11/2013.

14. Nguyễn Huệ, Ách tắc gói 30.000 tỷ đồng: Vì rồi quy định “người thu nhập thấp”, [Http://www.baohaiquan.vn/Pages/Hiep-hoi-BDS-TP-HCM-Kien-nghi-xu-li-ach-tac-goi-30-000-ti-dong.aspx](http://www.baohaiquan.vn/Pages/Hiep-hoi-BDS-TP-HCM-Kien-nghi-xu-li-ach-tac-goi-30-000-ti-dong.aspx), 15/04/2015.

15. Doãn Hùng, Tắc 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), 27/8/2014.

16. Ths. KTS. 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), 2/6/2015.

17. Thiên Hương, Có thể mất trắng nếu mua chui nhà ở xã hội, [Http://www.constructiondpt.hochiminhcity.gov.vn/web/guest/quan-ly-nha-va-congso;jsessionid=09505A9AA9BB55B139B6FB56C4402071?p\\_p\\_id=EXT\\_ARTICLEVIEW&p\\_p\\_lifecycle=0&p\\_p\\_col\\_id=center-right1&p\\_p\\_col\\_count=1&\\_EXT\\_ARTICLEVIEW\\_groupId=10217&\\_EXT\\_ARTICLEVIEW\\_articleId=558856&\\_EXT\\_ARTICLEVIEW\\_version=1.0&\\_EXT\\_ARTICLEVIEW\\_redirect=%2Fweb%2Fguest%2Fhome](http://www.constructiondpt.hochiminhcity.gov.vn/web/guest/quan-ly-nha-va-congso;jsessionid=09505A9AA9BB55B139B6FB56C4402071?p_p_id=EXT_ARTICLEVIEW&p_p_lifecycle=0&p_p_col_id=center-right1&p_p_col_count=1&_EXT_ARTICLEVIEW_groupId=10217&_EXT_ARTICLEVIEW_articleId=558856&_EXT_ARTICLEVIEW_version=1.0&_EXT_ARTICLEVIEW_redirect=%2Fweb%2Fguest%2Fhome)

18. TS. Trần Quang Huy – TS Nguyễn Quang Tuyền (2009), Pháp luật về kinh doanh bất động sản”, NXB Tư pháp, Hà Nội.

19. Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính Phủ ban hành ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

20. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính Phủ ban hành ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở.

21. Nghị định số 76/2015/NĐ-CP của Chính Phủ ban hành ngày 10/09/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản.

22. Nghị định số 39/2014/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 07/05/2014 về hoạt động của công ty tài chính và công ty cho thuê tài chính.

23. Nghị định số 34/2013/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 22 tháng 04 năm 2013 về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

24. Nghị định số 92/2013/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 13/08/2013 quy định chi tiết thi hành một số điều có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2013 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế Giá trị gia tăng.

25. Nghị định số 218/2013/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 26/12/2013 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

26. Nghị quyết số 02/2013/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính Phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu.

27. Nghị quyết số 61/NQ-CP của Chính Phủ ban hành ngày 21/8/2014 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/1/2013 về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu.

28. Bảo Ngọc, Gói hỗ trợ 30 nghìn tỷ: có thật sự đến tay người dân, [Http://vietq.vn/goi-ho-tro-30-nghin-ty-co-thuc-su-den-tay-nguoi-dan-d21971.html](http://vietq.vn/goi-ho-tro-30-nghin-ty-co-thuc-su-den-tay-nguoi-dan-d21971.html), 10/06/2013.

29. Doãn Hồng Nhung (2006), Luận văn Tiến sĩ “Những vấn đề pháp lý về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam”, Khoa Luật – Đại học Quốc gia Hà Nội.

30. TS. Doãn Hồng Nhung (2009), Pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam, NXB Lao động – xã hội;

31. TS. Doãn Hồng Nhung (chủ biên), 2010, Pháp luật về nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp ở Việt Nam, Nxb xây Dựng.

32. TS. Doãn Hồng Nhung (2009), Đặc điểm pháp lý cơ bản của hợp đồng thuê mua nhìn từ khía cạnh thuê mua nhà ở xã hội trong giai đoạn hiện nay; Tạp chí xây dựng và đô thị số 5.

33. Quốc Hội, Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013.

34. Quốc Hội, Bộ luật dân sự năm 2005, năm 2015.

35. Quốc Hội, Luật nhà ở năm 2014.

36. Quốc Hội, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

37. Quốc hội, Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2013.

38. Quốc hội, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2013.

39. Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

40. Quyết định số 2645/QĐ/NHNN của Ngân hàng Nhà nước ban hành ngày 30/12/2015 về mức lãi suất của ngân hàng thương mại áp dụng trong năm 2016 đối với dư nợ của các khoản vay cho hỗ trợ nhà ở theo quy định tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/5/2013 và Thông tư số 32/2014/TT-NHNN ngày 18/11/2014.

41. Quyết định số 59/2015/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 19/11/2015 về việc ban hành chuẩn nghèo tiếp cận đa chiều áp dụng cho giai đoạn 2016-2020.

42. Quyết định số 1013/QĐ-TTg ngày 6/6/2016 về lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội tại ngân hàng chính sách xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính Phủ.

43. Theo PL & XH ,Chuyên sang Nhà ở xã hội, hàng loạt dự án vẫn chậm tiến độ, [Http://vietnamnet.vn/vn/bat-dong-san/275547/chuyen-sang-nha-o-xa-hoi-hang-loat-du-an-van-cham-tien-do.html](http://vietnamnet.vn/vn/bat-dong-san/275547/chuyen-sang-nha-o-xa-hoi-hang-loat-du-an-van-cham-tien-do.html), ngày 26/11/2015.

44. Theothoibaotaichinhvietnam.vn, Gói 30.000 tỷ: Một chính sách nhân văn nhưng kết thúc không có hậu, <http://vietnamnet.vn/vn/bat-dong-san/296465/goi-30-000-ty-mot-chinh-sach-nhan-van-nhung-ket-thuc-khong-co-hau.html>, 28/3/2016.

45. Lương Thiện – Hạnh Nhung, Hậu 30.000 tỷ đồng: tác nhà ở xã hội, [Http://www.sggp.org.vn/xaydungdiaoc/2016/5/420194/](http://www.sggp.org.vn/xaydungdiaoc/2016/5/420194/), 6/5/2016.

46. Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở.

47. Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính Phủ về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội.

48. Thông tư số 141/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 16/10/2013 hướng dẫn thi hành nghị định số 92/2013/NĐ-CP

của Chính Phủ.

49. Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/05/2013 của Ngân hàng Nhà nước quyết định cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính Phủ.

50. Thông tư số 25/2015/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước ban hành ngày 09/12/2015 hướng dẫn cho vay vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội.

51. Trung tâm thông tin, Thư viện và nghiên cứu khoa thuộc văn phòng Quốc hội, 2009, Tuyển tập Hiến pháp một số nước trên Thế giới, NXB Thống kê, Hà Nội.

52. VietBao.vn, Phát triển nhà ở xã hội: Vẫn là khoảng trống cần lấp, <http://vietbao.vn/Nha-dat/Phat-trien-nha-o-xa-hoi-Van-la-khoang-trong-lon-can-lap/410573299/507/>, 22/01/2013.

53. Đặng Hùng Võ, Nhà ở thu nhập thấp: Xóa bỏ quy trình xin cho, đăng tải trên báo mạng điện tử [http:// tuantin.vn](http://tuantin.vn), 13/06/2011;

54. Sock-Yong Phang - The Creation and Economic Regulation of Housing Markets: Singapore's experience and implications for Korea. (Korea Development Institute Conference on "Residential Welfare and Housing Policies" **Seoul, Korea, 2-3 June 2005**).