

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ



VÕ THỊ MỘNG THÙY

**PHÁP LUẬT VỀ THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI –
THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP NGÀNH THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ

CẦN THƠ - NĂM 2025

GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ

VÕ THỊ MỘNG THÙY

**PHÁP LUẬT VỀ THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI –
THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Ngành Thạc sĩ Luật Kinh tế
Mã ngành: 8380107

ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP NGÀNH
THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ

Người hướng dẫn khoa học: TS. CVCC. Nguyễn Thị Cẩm Hồng

CẦN THƠ, NĂM 2025

LỜI CẢM ƠN

Tôi là Võ Thị Mộng Thùy, học viên lớp Thạc sĩ Luật Kinh tế khóa 3, niên khóa 2022 – 2024. Sau thời gian tiến hành triển khai thực hiện, tôi cũng đã hoàn thành nội dung đề án ***“Pháp luật về thuê mua nhà ở xã hội – Thực tiễn thực hiện tại Thành phố Cần Thơ”***. Đề án được hoàn thành không chỉ là công sức của bản thân mà còn có sự giúp đỡ, hỗ trợ tích cực của nhiều cá nhân và tập thể.

Trước hết, em xin gửi lời cảm ơn chân thành và sâu sắc đến TS. CVCC. Nguyễn Thị Cẩm Hồng, người trực tiếp hướng dẫn đề án cho em. Cô đã dành cho em nhiều thời gian, tâm sức, cho em nhiều ý kiến, nhận xét quý báu, chỉnh sửa cho em những chi tiết nhỏ trong đề án, giúp đề án của em được hoàn thiện hơn về mặt nội dung và hình thức. Cô cũng đã luôn quan tâm, động viên, nhắc nhở kịp thời để em có thể hoàn thành đề án đúng tiến độ.

Tôi cũng xin gửi lời cảm ơn đến Ban Giám hiệu, Khoa Sau Đại học, tập thể giảng viên Khoa luật Trường Đại học Nam Cần Thơ đã tạo điều kiện thuận lợi trong quá trình thực hiện đề án để tôi hoàn thành đề án đúng tiến độ.

LỜI CAM ĐOAN

Tôi là Võ Thị Mộng Thùy, học viên lớp Thạc sĩ Luật Kinh tế khóa 3, niên khóa 2022 – 2024. Tôi xin cam đoan: Đề án tốt nghiệp thạc sĩ ngành Luật kinh tế của tôi được tiến hành một cách công khai và minh bạch, dựa trên sự cố gắng và nỗ lực của bản thân cũng như sự giúp đỡ, hướng dẫn tận tình của Tiến sĩ Nguyễn Thị Cẩm Hồng – Giảng viên Trường Đại học Nam Cần Thơ. Kết quả từ đề án này đảm bảo tính trung thực, tài liệu tham khảo được trích dẫn một cách đầy đủ, đồng thời ghi rõ ràng về nguồn gốc theo quy định của nhà trường.

Nếu những lời cam đoan trên của tôi không chính xác, tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm và chịu mọi hình thức kỷ luật từ khoa và nhà trường.

Cần Thơ, ngày tháng năm 2025

Học viên thực hiện

Võ Thị Mộng Thùy

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Lý do chọn đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu	2
3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	3
4. Mục đích nghiên cứu và nhiệm vụ nghiên cứu	4
5. Phương pháp nghiên cứu.....	4
6. Kết cấu của đề án	4
CHƯƠNG 1. ĐIỀU KIỆN, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI	5
1.1. QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI ...	5
1.1.1. Khái niệm về thuê mua nhà ở xã hội	5
1.1.2. Đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội	8
1.1.3. Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội	9
1.2. QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC VỀ THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI	12
1.2.1 Trình tự, thủ tục thuê mua NOXH đối với dự án được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách	12
1.2.2 Trình tự, thủ tục thuê mua nhà ở xã hội đối với dự án do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng	15
1.3. HẠN CHẾ, BẮT CẬP TRONG CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI	16
1.3.1. Hạn chế, bắt cập về điều kiện người có thu nhập thấp mua nhà ở xã hội	17
1.3.2. Hạn chế, bắt cập trong các quy định pháp luật về trình tự, thủ tục thuê mua nhà ở xã hội đối với dự án được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách.....	20
1.3.3. Hạn chế, bắt cập trong các quy định pháp luật về trình tự, thủ tục thuê mua nhà ở xã hội đối với dự án do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng	23
1.4. KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN CÁC HẠN CHẾ, BẮT CẬP TRONG CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI	25
1.4.1. Kiến nghị hoàn thiện các hạn chế, bắt cập về điều kiện người có thu nhập thấp mua nhà ở xã hội	25
1.4.2. Kiến nghị hoàn thiện các hạn chế, bắt cập về trình tự, thủ tục thuê mua nhà ở xã hội đối với dự án được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách	28

1.4.3 Kiến nghị hoàn thiện các hạn chế, bất cập về trình tự, thủ tục thuê mua nhà ở xã hội đối với dự án do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng.....	30
TIỂU KẾT CHƯƠNG 1.....	34
CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ.....	35
2.1. TÌNH HÌNH VỀ THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI Ở THÀNH PHỐ CẦN THƠ	35
1.2.1. Dự án nhà ở xã hội tại thành phố Cần Thơ	35
2.1.2. Chính sách hỗ trợ và ưu đãi	38
2.1.3. Thực trạng nhu cầu nhà ở xã hội tại thành phố Cần Thơ	40
2.2. HẠN CHẾ, BẤT CẬP TRONG CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI Ở THÀNH PHỐ CẦN THƠ	42
2.2.1 Hạn chế, bất cập về điều kiện người có thu nhập thấp mua nhà ở xã hội ở thành phố Cần Thơ	42
2.2.2 Hạn chế, bất cập trong các quy định pháp luật về trình tự, thủ tục thuê mua nhà ở xã hội đối với dự án đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách tại thành phố Cần Thơ	45
2.2.3 Hạn chế, bất cập về nguồn cung nhà ở xã hội	47
2.3 KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN HẠN CHẾ, BẤT CẬP TRONG CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI CẦN THƠ	49
2.3.1 Kiến nghị hoàn thiện hạn chế về điều kiện người có thu nhập thấp mua nhà ở xã hội ở thành phố Cần Thơ	49
2.3.2. Kiến nghị hoàn thiện hạn chế, bất cập trong các quy định pháp luật về trình tự, thủ tục thuê mua nhà ở xã hội đối với dự án đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách tại thành phố Cần Thơ	52
2.3.3. Kiến nghị hoàn thiện hạn chế, bất cập về nguồn cung nhà ở xã hội tại thành phố Cần Thơ	54
TIỂU KẾT CHƯƠNG 2	57
KẾT LUẬN	58
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	60

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

Ban quản lý	BQL
Chính sách xã hội	CSXH
Liên đoàn lao động	LĐLĐ
Nhà ở xã hội	NOXH
Ủy ban nhân dân	UBND
Xây dựng	XD

TÓM TẮT ĐỀ ÁN

Đề án ***“Pháp luật về thuê mua nhà ở xã hội – Thực tiễn thực hiện tại Thành phố Cần Thơ”*** nhằm nghiên cứu và đánh giá các quy định pháp luật liên quan đến việc thuê mua nhà ở xã hội và thực tiễn thực hiện tại thành phố Cần Thơ. Cụ thể, đề án tập trung vào các nội dung sau:

1. Khái quát về pháp luật thuê mua nhà ở xã hội: Đề án phân tích các quy định pháp lý hiện hành liên quan đến việc cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, từ đó làm rõ các điều kiện, thủ tục và quyền lợi của các đối tượng thụ hưởng.

2. Thực trạng thực hiện tại Cần Thơ: Đề án đánh giá tình hình triển khai các chính sách về nhà ở xã hội tại Thành phố Cần Thơ. Điều này bao gồm việc xây dựng, quy trình thuê mua, số lượng dự án và mức độ tham gia của người dân.

3. Vấn đề vướng mắc và khó khăn: Đề án chỉ ra những khó khăn, vướng mắc trong việc triển khai thực hiện, chẳng hạn như thiếu quỹ đất, thủ tục hành chính phức tạp, tình trạng người dân gặp khó khăn trong việc tiếp cận các chương trình nhà ở xã hội.

4. Đề xuất giải pháp: Đề án đưa ra các kiến nghị, giải pháp nhằm cải thiện việc thực hiện các chính sách nhà ở xã hội tại Cần Thơ. Các giải pháp này có thể bao gồm việc cải cách thủ tục hành chính, đẩy mạnh đầu tư xây dựng, và nâng cao nhận thức của cộng đồng về quyền lợi và trách nhiệm trong việc tham gia thuê mua nhà ở xã hội.

Mục tiêu của đề án là cung cấp một cái nhìn tổng quan về tình hình thực hiện pháp luật về thuê mua nhà ở xã hội tại Cần Thơ và đề xuất các biện pháp cải thiện công tác này trong tương lai.

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Lý do lựa chọn 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, tiến 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. Trong 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, thu nhập bình quân của người dân Việt Nam còn thấp thì việc phát triển thuê mua NOXH là rất cần thiết.

Một trong những giao dịch có thể nâng cao khả năng tiếp cận và sở hữu nhà ở của người có thu nhập hạn chế là hình thức thuê mua NOXH (lease purchase of social housing), là hình thức trong đó người thuê mua nhà sau một thời gian thuê nhà theo thỏa thuận sẽ có quyền mua căn nhà mình đang thuê. Kỳ vọng đặt ra đối với hình thức giao dịch này là với thời gian thuê đủ dài, người thuê có cơ hội tiết kiệm tiền mua nhà khi hợp đồng thuê mua kết thúc. Thuê mua NOXH ra đời cung cấp thêm cho người có thu nhập thấp một giải pháp để tiếp cận nhà ở xã hội. Chính sách NOXH hiện nay có xu hướng xây dựng để bán hoặc cho thuê. Trong Quyết định số 2127/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 30/11/2011 về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 nêu rõ “*đẩy mạnh công tác tuyên truyền, vận động các tầng lớp dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ sở hữu chuyển sang hình thức thuê nhà*”. Trong khi các chủ dự án NOXH lại đẩy mạnh hình thức bán NOXH nhằm nhanh chóng thu hồi vốn đầu tư. Điều này đã làm hạn chế khả năng lựa chọn để tiếp cận nhà ở của những người thu nhập thấp, đó là hình thức thuê mua NOXH.

Việc xây dựng một hành lang pháp lý đầy đủ, rõ ràng và khả thi cho hình thức thuê mua NOXH là vô cùng bức thiết nhằm thúc đẩy giao dịch này được thực thi trên thực tế, góp phần vào sự phát triển thị trường bất động sản trong đó có NOXH, hạn chế những

tranh chấp phát sinh liên quan đến giao dịch, đồng thời tạo động lực mạnh mẽ thúc đẩy sự phát triển của hình thức giao dịch này nhằm mục tiêu cuối cùng là nâng cao khả năng tiếp cận nhà ở của đông đảo người lao động thu nhập thấp. Đây là lý do tác giả chọn đề tài “*Pháp luật về thuê mua nhà ở xã hội – Thực tiễn thực hiện tại Thành phố Cần Thơ*” làm đề án tốt nghiệp thạc sĩ luật Kinh tế của mình.

2. Tình hình nghiên cứu

Nghiên cứu chuyên sâu về hợp đồng thuê mua NOXH tại Việt Nam 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:

Phạm Hồng Điệp (2014) “Pháp luật về mua bán NOXH”. Luận văn thạc sỹ Đại học Luật Hà Nội. Luận văn đã trình bày tầm quan trọng của việc nghiên cứu pháp luật về mua bán NOXH trong bối cảnh hiện nay; phân tích các quy định pháp luật về mua bán nhà ở xã hội, bao gồm các vấn đề liên quan đến quy trình, điều kiện và thủ tục mua bán; Đề xuất các biện pháp và chính sách hoàn thiện pháp luật liên quan đến việc mua bán NOXH.

Nguyễn Thị Mai Phương (2016) “Giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua NOXH theo pháp luật Việt Nam”. Luận văn thạc sỹ Học viện khoa học xã hội. Luận văn đã tập trung phân tích thực tiễn về việc thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại các địa phương, các dự án NOXH. Chỉ ra các vướng mắc trong việc thực hiện hợp đồng, như thủ tục hành chính, sự thiếu rõ ràng trong quy định pháp luật, sự khó khăn trong việc thanh toán, các vấn đề về bảo vệ quyền lợi người dân. Từ đó đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện quy định pháp luật về hợp đồng thuê mua NOXH, cải thiện quy trình giao kết và thực hiện hợp đồng, các cải cách về mặt thủ tục hành chính, giảm bớt các rào cản cho người dân trong việc thực hiện hợp đồng thuê mua NOXH.

Nguyễn Thị Mai An (2018) “Quản lý nhà nước về NOXH từ thực tiễn thành phố Đà Nẵng” Luận văn thạc sĩ luật học Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam, Học viện Khoa học xã hội. Luận văn đã làm rõ cơ sở lý luận và thực tiễn về NOXH ở nước ta trong giai đoạn hiện nay. Phân tích, đánh giá thực trạng, phương pháp, cách thức thực hiện quản lý NOXH; nêu rõ những thành tựu và hạn chế, bất cập trong quản lý nhà nước về NOXH ở thành phố Đà Nẵng. Từ đó đề xuất một số giải pháp để quản lý và giải quyết hiệu quả NOXH trên địa bàn thành phố Đà Nẵng trong thời gian tới.

Phạm Yên Nhi (2023) “*Pháp luật về thuê mua nhà ở xã hội*” Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh. Luận án đã làm rõ cơ sở lý luận và thực tiễn các quy định pháp lý về thuê mua NOXH; Vấn đề thực tiễn trong việc triển khai pháp luật về thuê mua NOXH. Từ đó đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về thuê mua NOXH trong thời gian tới.

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 NOXH trong giai đoạn hiện nay”- PGS.TS. Doãn Hồng Nhung, bài viết “Pháp luật về NOXH 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 3 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 NOXH” của Bùi Thu Thủy đăng trên Báo Tạp chí cộng sản – chuyên đề cơ sở số 107 (số tháng 11/2015)...

Kế thừa những thành tựu của các nghiên cứu trên và đi sâu nghiên cứu qui định của pháp luật về thuê mua NOXH tại Việt Nam, đề án sẽ có một cái nhìn tổng quát về thuê mua NOXH theo pháp luật Việt Nam hiện nay, thực trạng thực hiện việc thuê mua NOXH tại Thành phố Cần Thơ, từ đó có những kiến nghị hoàn thiện pháp luật về thuê mua NOXH trong giai đoạn hiện nay.

3. Đối tượng nghiên cứu và phạm vi nghiên cứu.

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của đề án là hệ thống pháp luật Việt Nam liên quan đến nhà ở xã hội và thuê mua NOXH, tập trung nghiên cứu pháp luật về nhà ở và pháp luật liên quan.

Đồng thời đề án nghiên cứu những vấn đề phát sinh và các bất cập trong thực tiễn áp dụng quy định pháp luật về thuê mua NOXH qua đó đề xuất kiến nghị hoàn thiện.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

Đề án tập trung nghiên cứu bản chất của hợp đồng thuê mua NOXH và những điều chỉnh đối với các bên tham gia giao dịch này theo quy định của pháp luật Việt Nam, nghiên cứu về giá thuê mua NOXH kể từ khi Luật Nhà ở được ban hành cho đến thời điểm hiện tại. Phạm vi nghiên cứu của luận án chỉ giới hạn trong việc xem xét thuê mua NOXH từ các dự án NOXH cho thuê mua.

Về không gian nghiên cứu: Đề án nghiên cứu việc thuê mua NOXH tại Thành phố Cần Thơ.

Số liệu sử dụng trong đề án được lấy trong 5 năm từ năm 2020 đến năm 2025.

Thời gian thực hiện đề án: từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 4 năm 2025.

4. Mục đích nghiên cứu và nhiệm vụ nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu cụ thể bao gồm:

Một là, phân tích và chỉ ra các bất cập trong các quy định về thuê mua NOXH qua đó đề xuất các kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định pháp luật Việt Nam về thuê mua NOXH.

Hai là, phân tích quy định pháp luật Việt Nam về chủ thể trong giao dịch thuê mua NOXH về những vấn đề pháp lý liên quan.

Ba là, xác định những điểm chưa phù hợp và kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật Việt Nam có liên quan.

5. Phương pháp nghiên cứu

Đề án chủ yếu sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau: Phương pháp phân tích được áp dụng để nghiên cứu, đánh giá và làm sáng tỏ các khái niệm, quan điểm và những quy định pháp luật về thuê mua NOXH, làm rõ thực trạng quy định pháp luật Việt Nam về thuê mua NOXH từ đó đề xuất những giải pháp phù hợp.

Phương pháp tổng hợp được sử dụng để đưa ra những kết luận tổng quan và những đề xuất trên cơ sở những nội dung đã được phân tích về khái niệm thuê mua NOXH, chủ thể thuê mua, giá và chất lượng NOXH các quy định pháp luật hiện hành, trong đó có tính đến tác động của các yếu tố kinh tế nhằm qua đó, xác định tính phù hợp và tính khả thi của pháp luật điều chỉnh thuê mua NOXH tại Việt Nam.

Phương pháp phân tích luật viết được sử dụng để phân tích, đánh giá quy định pháp luật trong mối tương quan. Ngoài ra, các phương pháp phân tích, tổng hợp, so sánh luật học và phân tích luật viết được sử dụng phối hợp và bổ trợ cho nhau trong suốt các nội dung đề án nhằm giúp cho đề án có kết quả nghiên cứu khách quan và toàn diện.

6. Kết cấu của đề án

Đề án gồm 2 chương:

Chương 1: Điều kiện thuê mua nhà ở xã hội

Chương 2: Trình tự, thủ tục về thuê mua nhà ở xã hội