

BẢO ĐẢM QUYỀN VÀ LỢI ÍCH CỦA CÁC BÊN TRONG HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ VƯỚNG MẮC TỪ THỰC TIỄN TẠI HÀ NỘI

● LÂM HUYỀN NGA

Công ty Luật TNHH OPIC và Cộng sự

DOI: <https://doi.org/10.62831/202526017>

TÓM TẮT:

Chính sách nhà ở xã hội là trụ cột quan trọng của an sinh xã hội Việt Nam, trong đó hình thức thuê mua là giải pháp linh hoạt, giúp người thu nhập thấp từng bước sở hữu nhà. Bài viết phân tích khung pháp lý hiện hành, đặc biệt là các quy định kế thừa và phát triển trong Luật Nhà ở 2023, về cơ chế bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Từ thực tiễn triển khai tại Hà Nội, bài viết chỉ ra xung đột lợi ích, điểm nghẽn và nguyên nhân, đồng thời đề xuất nhóm kiến nghị hoàn thiện pháp luật, hài hòa lợi ích và nâng cao hiệu quả thực thi chính sách này.

Từ khóa: hợp đồng thuê mua, nhà ở xã hội; nhà ở xã hội; quyền và lợi ích của các bên trong hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

1. Thực trạng pháp luật về cơ chế bảo đảm quyền và lợi ích của các bên trong hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Qua quá trình xây dựng và hoàn thiện, pháp luật Việt Nam đã thiết lập một hệ thống các quy phạm pháp luật chuyên biệt nhằm điều chỉnh hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội. Trọng tâm của hệ thống này là nỗ lực kiến tạo một cơ chế cân bằng, nơi quyền và lợi ích hợp pháp của cả bên thuê mua và bên cho thuê mua đều được ghi nhận và bảo vệ. Việc phân tích thực trạng pháp luật dưới lăng kính này cho thấy rõ ý chí của nhà làm luật.

1.1. Các quy định pháp luật bảo đảm quyền và lợi ích của bên thuê mua

Với vị thế là bên yếu thế và là đối tượng thụ hưởng chính sách, bên thuê mua được pháp luật trao cho nhiều cơ chế bảo vệ đặc thù nhằm đảm bảo quyền lợi một cách thực chất.

Thứ nhất, quyền được bảo đảm về sự minh bạch và công bằng khi giao kết hợp đồng.

Quyền này được cụ thể hóa thông qua nghĩa vụ của bên cho thuê mua phải công khai các thông tin về dự án và đặc biệt là quy định bắt buộc áp dụng hợp đồng theo mẫu do cơ quan có thẩm quyền ban

hành (Điều 120, Luật Nhà ở 2023). Quy định này không chỉ là một yêu cầu về hình thức, về bản chất là một sự can thiệp cần thiết của Nhà nước vào quyền tự do hợp đồng, nhằm bảo vệ bên thuê mua khỏi các điều khoản bất lợi, không rõ ràng mà bên cho thuê mua có thể đơn phương áp đặt. Hợp đồng mẫu trở thành một “khung an toàn” pháp lý, chuẩn hóa các quyền và nghĩa vụ cơ bản, giúp người thuê mua, dù hạn chế về kiến thức pháp lý, vẫn được bảo vệ ở mức độ tối thiểu.

Thứ hai, quyền được nhận bàn giao nhà ở đảm bảo chất lượng và an toàn.

Đây là quyền lợi vật chất quan trọng nhất của bên thuê mua. Điều 11 Luật Nhà ở 2023 quy định nhà ở phải đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng. Quyền này không chỉ bao hàm chất lượng phần kết cấu chính của căn hộ, mà còn mở rộng ra toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật thiết yếu như hệ thống cấp thoát nước, cung cấp điện, đặc biệt là hệ thống phòng cháy chữa cháy - yếu tố bảo đảm cho quyền được sống trong một môi trường an toàn. Pháp luật đã tạo ra một hành lang pháp lý buộc bên cho thuê mua phải chịu trách nhiệm về chất lượng sản phẩm nhà ở mà mình cung cấp và người thuê mua có quyền từ chối nhận bàn giao nếu nhà ở không đạt các tiêu chuẩn đã cam kết hoặc theo quy định.

Thứ ba, quyền được xác lập sở hữu và thực thi các quyền năng của chủ sở hữu có điều kiện.

Mục tiêu cuối cùng của hợp đồng thuê mua là giúp người dân có được quyền sở hữu nhà ở. Về nguyên tắc, sau khi thanh toán đủ tiền thuê mua, bên thuê mua sẽ được 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. Đây là sự bảo đảm pháp lý cao nhất cho thành quả tích lũy của người dân. Hơn thế nữa, để quyền sở hữu này không chỉ tồn tại trên danh nghĩa, Khoản 4, Điều 87 Luật Nhà ở 2023 tiếp tục bảo vệ quyền định đoạt của người thuê mua bằng cách cho phép họ được bán lại nhà ở sau một thời hạn nhất định (tối thiểu 05 năm). Quy định này vừa bảo vệ lợi ích chung của xã hội (chống đầu cơ), vừa bảo vệ lợi ích cá nhân của người thuê mua, cho phép họ được linh hoạt thay đổi nơi ở phù hợp với sự thay đổi của điều kiện sống, đảm bảo tính thanh khoản cho tài sản của mình.

1.2. Các quy định pháp luật bảo đảm quyền và lợi ích của bên cho thuê mua

Để thu hút khu vực tư nhân tham gia vào một lĩnh vực đầu tư có tính xã hội cao và biên lợi nhuận bị giới hạn, pháp luật cũng thiết lập các cơ chế bảo vệ lợi ích chính đáng cho bên cho thuê mua (chủ đầu tư).

Thứ nhất, quyền được hưởng các ưu đãi của Nhà nước để bù đắp chi phí và đảm bảo hiệu quả đầu tư.

Đây là cơ chế bảo vệ lợi ích kinh tế cốt lõi cho chủ đầu tư. Điều 85 Luật Nhà ở 2023 quy định một loạt các ưu đãi như miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; được hưởng thuế suất ưu đãi đối với thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp; được ưu tiên tiếp cận nguồn vốn tín dụng ưu đãi... Các ưu đãi này có vai trò trực tiếp làm giảm chi phí đầu vào, từ đó giúp chủ đầu tư có thể thực hiện dự án trong khung giá bán và lợi nhuận định mức do Nhà nước quy định mà vẫn đảm bảo hiệu quả kinh doanh. Về bản chất, đây là sự chia sẻ rủi ro và trách nhiệm xã hội giữa Nhà nước và doanh nghiệp, bảo vệ lợi ích của chủ đầu tư khỏi nguy cơ thua lỗ khi tham gia “sân chơi” đặc thù này.

Thứ hai, quyền được bảo đảm về kỷ luật thanh toán và thu hồi vốn.

Hợp đồng thuê mua là một hợp đồng kéo dài, do đó rủi ro về dòng tiền đối với chủ đầu tư rất lớn. Để bảo vệ quyền lợi này, pháp luật cho phép các bên thỏa thuận rõ ràng về tiến độ và phương thức thanh toán trong hợp đồng. Quan trọng hơn, pháp luật cung cấp cho chủ đầu tư một chế tài mạnh mẽ để bảo vệ mình khi bên thuê mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Cụ thể, trong trường hợp bên thuê mua không trả tiền thuê từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng, chủ đầu tư có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và thu hồi lại nhà ở. Quyền này là công cụ pháp lý hữu hiệu để đảm bảo kỷ luật hợp đồng, ngăn chặn tình trạng chây ì, chiếm dụng vốn, bảo vệ sự bền vững về tài chính cho toàn bộ dự án.

Thứ ba, quyền được bảo vệ khỏi các hành vi sử dụng nhà ở sai mục đích hoặc trục lợi chính sách.

Nhà ở xã hội chỉ dành cho các mục đích ở. Để bảo vệ mục tiêu này và lợi ích quản lý của chủ đầu tư, pháp luật quy định bên thuê mua không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng, không được cho thuê lại, cho mượn hoặc bán nhà ở trái quy định.

Nếu vi phạm, bên cho thuê mua có quyền chấm dứt hợp đồng và thu hồi nhà ở. Quyền này giúp chủ đầu tư duy trì được trật tự, an ninh trong khu nhà ở, đảm bảo dự án vận hành đúng mục tiêu chính sách và bảo vệ quyền lợi của chính mình khỏi các rủi ro pháp lý liên quan đến việc quản lý đối tượng cư trú.

2. Thực tiễn thi hành và những vướng mắc trong việc bảo đảm quyền và lợi ích của các bên tại Hà Nội

Đối chiếu các quy định pháp luật nêu trên với thực tiễn triển khai tại Hà Nội cho thấy một khoảng cách đáng kể. Nhiều quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, dù đã được pháp luật ghi nhận, nhưng vẫn chưa được bảo đảm một cách đầy đủ và hiệu quả trên thực tế, dẫn đến các xung đột lợi ích dai dẳng.

2.1. Xung đột lợi ích trong việc bảo đảm quyền được nhận nhà ở chất lượng của bên thuê mua và quyền được bảo toàn lợi nhuận của bên cho thuê mua

Đây là xung đột điển hình và gay gắt nhất. Quyền được sống trong một căn nhà chất lượng, an toàn của người thuê mua thường xuyên bị xâm phạm bởi thực trạng nhiều dự án NOXH tại Hà Nội nhanh chóng xuống cấp, tường thấm dột, hệ thống PCCC chỉ mang tính đối phó, thang máy hỏng hóc... Vấn đề này xuất phát từ việc quyền được hưởng lợi nhuận định mức của chủ đầu tư bị thách thức bởi giá vật liệu, nhân công tăng cao và các chi phí không chính thức khác. Để bảo vệ lợi ích kinh tế của mình, một số chủ đầu tư đã lựa chọn giải pháp cắt giảm chất lượng thi công, sử dụng vật liệu rẻ tiền. Hệ quả là, quyền lợi chính đáng của người thuê mua bị hy sinh. Sự xung đột này cho thấy cơ chế kiểm soát chất lượng của cơ quan nhà nước vốn được thiết kế để bảo vệ người thuê mua đã hoạt động chưa hiệu quả, chưa ngăn chặn được hành vi xâm phạm quyền lợi từ phía chủ đầu tư.

2.2. Vướng mắc trong việc thực thi quyền sở hữu, quyền định đoạt của bên thuê mua do sự thiếu đồng bộ trong quản lý nhà nước

Quyền được cấp Giấy chứng nhận và quyền được bán lại nhà ở sau 5 năm của người thuê mua tại nhiều dự án ở Hà Nội đang bị “treo” vô thời hạn. Hàng nghìn hộ dân đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính nhưng vẫn mòn mỏi chờ đợi tấm Sổ hồng. Nguyên nhân không chỉ đến từ sai phạm của chủ

đầu tư (nợ thuế, xây sai phép), mà còn đến từ sự thiếu đồng bộ, tắc trách trong quy trình xử lý của các cơ quan hành chính nhà nước. Quyền lợi hợp pháp của người dân bị xâm phạm không phải do quy định của luật mà do sự yếu kém trong khâu tổ chức thực thi. Tương tự, quyền được bán lại nhà ở gần như không thể thực hiện được do chưa có văn bản hướng dẫn cách xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp. Điều này khiến một quyền năng quan trọng của chủ sở hữu do luật định bị vô hiệu hóa trên thực tế, gây thiệt hại trực tiếp đến lợi ích của người thuê mua.

2.3. Mất cân bằng trong việc bảo vệ lợi ích các bên khi phát sinh tranh chấp về quản lý, vận hành

Sau khi nhận bàn giao, các tranh chấp về việc thành lập Ban quản trị, quản lý phí dịch vụ và bàn giao quỹ bảo trì 2% là minh chứng rõ nét cho sự mất cân bằng trong việc bảo vệ lợi ích các bên. Bên cho thuê mua (chủ đầu tư) thường lợi dụng ưu thế về thông tin và nguồn lực để trì hoãn việc thành lập Ban quản trị, chiếm dụng quỹ bảo trì, áp đặt các mức phí dịch vụ thiếu minh bạch nhằm bảo vệ lợi ích kinh tế của mình. Trong khi đó, quyền được tham gia quản lý, giám sát của bên thuê mua (cư dân) không được tôn trọng. Các cơ chế pháp lý để tái lập sự cân bằng, như vai trò hòa giải của chính quyền địa phương hay các chế tài xử phạt vi phạm của chủ đầu tư không đủ sức răn đe. Điều này đẩy người thuê mua vào vị thế yếu thế kép, vừa phải đối mặt với chủ đầu tư, vừa đơn độc trong việc bảo vệ quyền lợi tập thể của chính mình.

3. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật nhằm tăng cường bảo đảm quyền và lợi ích cho các bên

Từ những phân tích về thực trạng pháp luật và vướng mắc trong thực tiễn, để cơ chế bảo đảm quyền và lợi ích cho các bên trong hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội thực sự hiệu quả, cần tập trung vào các nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật sau:

3.1. Hoàn thiện cơ chế pháp lý để hài hòa lợi ích về chất lượng và lợi nhuận

Cần sửa đổi các quy định về chi phí và lợi nhuận theo hướng gắn trực tiếp lợi ích của chủ đầu tư với chất lượng công trình. Cụ thể, cần ban hành quy định cho phép biên độ lợi nhuận cao hơn mức 10% đối với các dự án được chứng nhận đạt tiêu chuẩn chất lượng cao, áp dụng công nghệ xanh hoặc có tỷ

lệ hài lòng của cư dân cao. Ngược lại, cần có chế tài kinh tế mạnh mẽ (ví dụ: phạt tiền nặng, khấu trừ vào chi phí được quyết toán) đối với các chủ đầu tư để xảy ra các vi phạm về chất lượng. Giải pháp này nhằm chuyển hóa xung đột lợi ích thành động lực, khuyến khích chủ đầu tư chủ động bảo vệ quyền lợi về chất lượng cho người thuê mua để tối đa hóa lợi ích cho chính mình.

3.2. Xây dựng quy trình pháp lý rõ ràng, hiệu quả để bảo đảm quyền định đoạt tài sản của bên thuê mua

Để bảo vệ quyền được chuyển nhượng nhà ở, cần phải có hướng dẫn cụ thể của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về cách thức xác định tiền sử dụng đất phải nộp theo hướng đơn giản, minh bạch và thống nhất trên toàn quốc. Đồng thời, cần hoàn thiện pháp luật về xử lý vi phạm hành chính theo hướng quy định trách nhiệm bồi thường của các cơ quan, công chức nhà nước trong trường hợp chậm trễ, gây khó khăn trong việc cấp Giấy chứng nhận cho người dân, nhằm bảo vệ quyền sở hữu của họ một cách thực chất.

3.3. Tăng cường cơ chế pháp lý về quản lý vận hành và giải quyết tranh chấp để tái lập cân bằng lợi ích

Cần sửa đổi, bổ sung các quy định trong Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn theo hướng tăng cường quyền lực cho Ban quản trị và cư dân. Cụ thể, cần quy định chế tài hình sự hóa đối với hành vi chiếm dụng quỹ bảo trì với số tiền lớn và có tính

chất nghiêm trọng. Cần đơn giản hóa thủ tục để Ban quản trị có thể tự mở tài khoản và yêu cầu ngân hàng phong tỏa, chuyển giao quỹ bảo trì mà không cần sự đồng thuận của chủ đầu tư sau một thời hạn nhất định. Về giải quyết tranh chấp, cần bổ sung các quy định khuyến khích hòa giải thương mại và trọng tài cho các tranh chấp này, đồng thời tăng cường hệ thống trợ giúp pháp lý của nhà nước để bảo vệ quyền lợi cho bên thuê mua khi họ không đủ nguồn lực để theo kiện.

4. Kết luận

Chính sách nhà ở xã hội và chế định hợp đồng thuê mua là minh chứng cho nỗ lực của Đảng và Nhà nước Việt Nam trong việc phát triển bền vững và đảm bảo an sinh xã hội. Tuy nhiên, hành trình biến những quy định nhân văn trên giấy thành hiện thực vẫn còn nhiều thách thức. Để bảo đảm sự cân bằng lợi ích các bên, cần sự can thiệp mạnh mẽ, toàn diện từ Nhà nước, không chỉ với vai trò ban hành luật, mà còn là “trọng tài” công minh và người hỗ trợ hiệu quả. Việc cải cách cơ chế tài chính để thu hút nhà đầu tư chân chính, siết chặt kỷ luật quản lý chất lượng, minh bạch hóa thủ tục pháp lý và tạo kênh giải quyết tranh chấp hiệu quả, dễ tiếp cận, là mệnh lệnh cấp thiết từ thực tiễn. Sự thành công của chính sách nhà ở xã hội trong tương lai phụ thuộc vào khả năng hệ thống chính trị giải quyết hài hòa lợi ích, để mỗi căn nhà xã hội không chỉ là nơi ở, mà còn là tổ ấm, nơi quyền và lợi ích hợp pháp của công dân được tôn trọng, bảo vệ ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

Chính phủ (2015), Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
 Chính phủ (2021), Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
 Hoàng Huy (2023), Cuộc chiến đòi quỹ bảo trì ở chung cư: Chủ đầu tư cố tình “chây ì”, cư dân lãnh đủ, Báo điện tử Vietnamnet, truy cập tại <https://vietnamnet.vn/cuoc-chien-doi-quy-bao-tri-o-chung-cu-chu-dau-tu-co-tinh-chay-i-cu-dan-lanh-du-2144368.html>
 Lê Thị Thu Hà (2022), Bảo vệ quyền lợi của bên thuê mua nhà ở xã hội theo pháp luật Việt Nam hiện hành, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, Số chuyên đề 12, tr. 34-41.
 Nguyễn Minh Tuấn (Chủ biên, 2021), Pháp luật về nhà ở xã hội - Những vấn đề lý luận và thực tiễn, Nhà xuất bản Tư pháp, Hà Nội.

Nguyễn Trường (2022), Nhà ở xã hội Hà Nội: Muôn kiểu tranh chấp, người mua nhà chịu thiệt, Báo Lao Động, truy cập tại <https://laodong.vn/bat-dong-san/nha-o-xa-hoi-ha-noi-muon-kieu-tranh-chap-nguoi-mua-nha-chiu-thiet-1097204.ldo>

Phạm Hữu Tình (2022), Cân bằng lợi ích giữa các bên trong hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội - Góc nhìn từ thực tiễn thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, Số 9 (401), tr. 55-65.

Quốc hội (2014), Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, thông qua ngày 25/11/2014.

Quốc hội (2015), Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13, thông qua ngày 24/11/2015.

Quốc hội (2023), Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, thông qua ngày 27/11/2023.

Toàn Thắng (2023), Chuyển nhượng nhà ở xã hội: Quy định có nhưng khó thực hiện, Báo điện tử VnExpress, truy cập tại <https://vnexpress.net/chuyen-nhuong-nha-o-xa-hoi-quy-dinh-co-nhung-kho-thuc-hien-4603632.html>

Trần Thị Thúy Hằng (2023), Tranh chấp hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam - Nguyên nhân và hướng hoàn thiện pháp luật, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, Số 6 (486), tr. 28-37.

Ngày nhận bài: 3/6/2025

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 19/6/2025

Ngày chấp nhận đăng bài: 4/7/2025

ENSURING THE RIGHTS AND INTERESTS OF PARTIES IN SOCIAL HOUSING RENT-TO-OWN CONTRACTS: LEGAL FRAMEWORK AND PRACTICAL CHALLENGES IN HANOI

● **LAM HUYEN NGA**

OPIC Law Firm and Associates LLC

ABSTRACT:

Social housing policy represents a vital pillar of Vietnam's social security system, in which the rent-to-own model offers a flexible and inclusive solution to help low-income individuals gradually achieve homeownership. This study analyzes the current legal framework governing rent-to-own social housing, with particular attention to the provisions inherited and refined in the Housing Law 2023, aiming to safeguard the legitimate rights and interests of all parties involved. Drawing on implementation practices in Hanoi, the study identifies key challenges such as conflicting interests, institutional bottlenecks, and underlying causes. Based on these findings, it proposes a set of legal and policy recommendations to improve regulatory effectiveness, ensure fairness, and enhance the overall efficiency of Vietnam's social housing policy.

Keywords: rent-to-own contract, social housing, rights and interests of the parties in a rent-to-own contract for social housing.