

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



PHẠM DUY TÂN

**PHÁP LUẬT VỀ THUÊ, MUA NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ,
QUA THỰC TIỄN TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2022

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Nguyễn Vinh Huy**

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.....

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	3
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	4
6. Những đóng góp mới của luận văn	5
7. Kết cấu của luận văn	5
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ THUÊ, MUA NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ	6
1.1 Khái quát về thuê, mua nhà ở tái định cư	6
1.1.1 Khái niệm về thuê, mua nhà ở tái định cư	6
1.1.2. Đặc điểm về thuê, mua nhà ở tái định cư.....	6
1.2. Khái quát pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư	7
1.2.1. Khái niệm pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư	7
1.2.2. Nội dung cơ bản của pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư.....	7
1.3. Một số yếu tố tác động đến việc thực hiện pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư.....	7
1.3.1 Yếu tố về kinh tế	8
1.3.2 Yếu tố về pháp luật.....	8
1.3.3. Yếu tố thực hiện pháp luật	9
Kết luận Chương 1	10
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ THUÊ, MUA NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.....	11
2.1. Thực trạng pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư.....	11
2.1.1. Pháp luật hiện hành về thuê, mua nhà ở tái định cư	11
2.1.2. Đánh giá quy định pháp luật hiện hành về thuê, mua nhà ở tái định cư...	12

2.2 Thực tiễn thực hiện pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư tại thành phố Hồ Chí Minh	13
2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư tại thành phố Hồ Chí Minh.....	13
2.2.2. Những vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư tại thành phố Hồ Chí Minh.....	16
2.2.3. Nguyên nhân của những vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư tại thành phố Hồ Chí Minh.....	16
Kết luận Chương 2	17
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THUÊ, MUA NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ	18
3.1 Phương hướng hoàn thiện pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư	18
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư	19
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư	19
Kết Luận Chương 3	20
KẾT LUẬN	21

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Trong những năm gần đây nước ta đã hình thành, xây dựng hàng loạt các khu đô thị mới cùng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đã tạo nên bước phát triển xây dựng khá nhanh góp phần hình thành nên bộ mặt đô thị đổi mới, từng bước nâng cao chất lượng đô thị, cải thiện đời sống của người dân, tạo lập một nền tảng phát triển đô thị bền vững.

Nhà ở tái định cư đang là vấn đề đang được quan tâm trong các đô thị tại Việt Nam, nhất là các đô thị đang trong quá trình đô thị hóa cao như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Hải Phòng và một số thành phố khác. Hiện nay, nhiều dự án tái định cư đã được thực hiện trong đó có các dự án chung cư tái định cư được hình thành. Những dự án này đã tạo nên những khu nhà mới làm thay đổi diện mạo đô thị, phù hợp tương xứng với vị thế của từng loại đô thị, tạo điều kiện cho công dân đô thị có chỗ ở tốt hơn. Tuy vậy công tác quản lý các vấn đề về thuê, mua nhà ở tái định cư cho các hộ dân trong diện GPMB còn nhiều bất cập, dẫn đến kết quả thực hiện chưa đạt được như những mục tiêu đã đặt ra tạo nên bức xúc với những phản ánh, kiến nghị của người dân cũng như các tổ chức xã hội.

Chất lượng các khu nhà ở tái định cư cho thuê, mua còn nhiều hạn chế. Các khu nhà ở tái định cư chưa được quy hoạch chi tiết, đồng bộ bao gồm hạ tầng kỹ thuật gắn liền hạ tầng xã hội như nhà trẻ, trường học, chợ, khu vui chơi, giải trí... Quy hoạch các khu tái định cư chưa đáp ứng được kế hoạch lâu dài của công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng.

Thành phố Hồ Chí Minh là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa khoa học kỹ thuật, là điểm đến của hàng triệu du khách và là đầu mối giao thông, giao lưu trong nước và quốc tế. Đồng thời cũng là một trong những thành phố đã và đang triển khai nhiều khu đô thị mới nhất trong cả nước, đây cũng là một trong những thị trường phát triển cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước đầu tư.

Để có thể tìm ra được những nguyên nhân tồn tại, hạn chế trong công tác thuê, mua nhà ở tái định cư trên địa bàn TP.HCM thì việc nghiên cứu đề tài **“Pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư, qua thực tiễn tại thành phố Hồ Chí Minh”** là hết sức cần thiết, có ý nghĩa cả về lý luận và thực tiễn.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Thời gian vừa qua đã có một số công trình, sách báo pháp lý nghiên cứu về lĩnh vực này dưới khía cạnh lý luận và thực tiễn; tiêu biểu là các công trình nghiên cứu của các tác giả:

Nguyễn Thị Mai (2016), “Pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư, thực trạng và giải pháp” Luận văn Thạc sĩ luật học.

Đoàn Văn Huy (2017), “Pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất”, Luận văn Thạc sĩ luật học.

Hoàng Thị Quỳnh (2014), “Pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất qua thực tiễn tại Hải Phòng”, Luận văn thạc sĩ Luật học.

Hoàng Thị Nga: “Pháp luật về thu hồi đất, bồi thường, GPMB ở Việt Nam hiện nay - Thực trạng và giải pháp”, Luận văn Thạc sĩ luật học, 2011.

Nguyễn Vinh Diện: “Pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất”, Luận văn Thạc sĩ luật học, 2006.

Luận văn Thạc sĩ luật học 2007; Tạp chí Tài nguyên và Môi trường, số 8, năm 2005; Dự án khu đô thị Nam Thăng Long: Từ những bất thường trong đền bù, GPMB, của nhóm phóng viên thời sự Báo Pháp luật Việt Nam, số 285, ngày 29/11/2005.....

Các công trình này chủ yếu đi sâu nghiên cứu về vấn đề bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa tìm hiểu một cách thấu đáo nhiều khía cạnh của việc quản lý pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư. Tiếp thu những thành quả nghiên cứu của các công trình trên, luận văn đi sâu tìm hiểu một cách có hệ thống, toàn diện Pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư, qua thực tiễn tại thành phố Hồ Chí Minh.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

- Mục đích nghiên cứu: Nghiên cứu đề tài với mục đích làm sáng tỏ những vấn đề lý luận chung nhất về thuê, mua nhà ở tái định cư, đánh giá thực trạng thực hiện pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư qua thực tiễn tại TP.HCM, nêu ra những tồn tại, bất cập của những quy định này, trên cơ sở đó đưa ra một giải pháp pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư qua thực tiễn tại TP.HCM

- Nhiệm vụ nghiên cứu:

+ Nhiệm vụ 1: Nghiên cứu một số vấn đề lý luận pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư

+ Nhiệm vụ 2: Đánh giá thực trạng pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư, chỉ ra những hạn chế của pháp luật hiện hành.

+ Nhiệm vụ 3: Nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư qua thực tiễn tại thành phố Hồ Chí Minh, chỉ ra những vướng mắc, nguyên nhân của vướng mắc.

+ Nhiệm vụ 4: Định hướng, các giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư tại TP.HCM nhằm góp phần hoàn thiện các yêu cầu đã nêu trên

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu:

+ Nghiên cứu một số vấn đề lý luận pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư

+ Đánh giá thực trạng pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư và thực tiễn thực hiện tại TP.HCM

+ Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Giới hạn về nội dung: Đề tài chỉ tập trung nghiên cứu pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư qua thực tiễn tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Thời gian: Dữ liệu nghiên cứu thu thập tại TP.HCM Từ năm 2018 – 2021.

- Địa bàn: Thành phố Hồ Chí Minh

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận nghiên cứu

- Phương pháp luận chỉ ra những lý thuyết pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư, những vướng mắc và nguyên nhân của vướng mắc trong thuê, mua nhà ở tái định cư

- Chủ nghĩa duy vật biện chứng

- Chủ nghĩa duy vật lịch sử

- Quan điểm, đường lối chính trị, kinh tế, văn hoá, xã hội của Đảng Cộng sản VN.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp phân tích, tổng hợp

- Phương pháp so sánh

- Phương pháp thống kê

- Phương pháp nghiên cứu điển hình.

- Phương pháp hỏi ý kiến chuyên gia

Trong quá trình nghiên cứu, tác giả luận văn đã sử dụng phương pháp chuyên gia để hỏi ý kiến các chuyên gia trong mảng pháp luật, từ đó có thể xây dựng được bộ tiêu chí phù hợp nhất đối với từng nhóm đối tượng. Tác giả cũng sử dụng phương pháp nghiên cứu này để đánh giá bộ tiêu chí được xây dựng, trên cơ sở đó có những điều chỉnh phù hợp với thực tế.

- Phương pháp điều tra khảo sát

Tác giả đã sử dụng phương pháp điều tra khảo sát, để đánh giá được thực trạng pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư và thực tiễn thực hiện tại TP.HCM từ đó có những đề xuất những tiêu chí hợp lí cho vấn đề này.

6. Những đóng góp mới của luận văn

Để làm sáng tỏ đề tài, luận văn đã nghiên cứu một số vấn đề lý luận pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư. Đánh giá thực trạng pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư và thực tiễn thực hiện tại TP.HCM giai đoạn 2018 - 2021. Định hướng, các giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư.

Với mong muốn đưa ra những đánh giá chung nhất về pháp luật thuê, mua nhà ở tái định cư, tác giả mong muốn những giải pháp đưa ra sẽ phần nào góp phần hoàn thiện và nâng cao pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư tại TP.HCM nói riêng và cả nước nói chung.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và tài liệu tham khảo, bố cục của luận văn chia làm 3 chương:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư

Chương 2: Thực trạng pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư và thực tiễn thực hiện tại thành phố Hồ Chí Minh

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư

Chương 1
MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ THUÊ, MUA NHÀ
Ở TÁI ĐỊNH CƯ

1.1 Khái quát về thuê, mua nhà ở tái định cư

1.1.1 Khái niệm về thuê, mua nhà ở tái định cư

Định nghĩa Thuê mua nhà ở tái định cư như sau: việc bên thuê mua là những đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở 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.

1.1.2. Đặc điểm về thuê, mua nhà ở tái định cư

- Khác với hình thức thuê nhà, người thuê mua nhà ở tái định cư 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 tái định cư 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 tái định cư 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.

1.2. Khái quát pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư

1.2.1. Khái niệm pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư

Pháp luật về thuê mua nhà ở tái định cư 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 tái định cư; 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 tái định cư.

Nhà nước luôn bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, chủ sở hữu, người thuê mua nhà ở tái định cư; đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở tái định cư phải thực hiện việc cho thuê mua nhà ở tái định cư 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 tái định cư 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.

1.2.2. Nội dung cơ bản của pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư

Thứ nhất: Chủ thể của thuê, mua nhà ở tái định cư

Thứ hai: Đối tượng của thuê mua nhà ở tái định cư

Thứ ba: Giá thuê mua nhà ở tái định cư

Thứ tư: Phương thức và thời hạn thanh toán

Thứ năm: Thời gian giao nhận và bảo hành nhà ở

Thứ sáu: Quyền và nghĩa vụ các bên

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

Thứ tám: Hồ sơ, trình tự thủ tục thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư

Thứ chín: Nguyên tắc thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư

1.3. Một số yếu tố tác động đến việc thực hiện pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư

1.3.1 Yếu tố về kinh tế

Không phải tất cả các đối tượng được thuê mua nhà ở tái định cư 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;

1.3.2 Yếu tố về pháp luật

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. Mấy năm gần đây, lại do tình hình khủng hoảng kinh tế chung toàn cầu cùng với sự đóng băng của thị trường bất động sản vẫn làm cho những họ những người thu nhập thấp khó kiếm được ngôi nhà mơ ước của mình. Do đó, hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư đang ngày càng được ưu ái và đẩy mạnh. Cùng với sự hỗ trợ từ phía nhà nước thì những người có thu nhập thấp trong xã hội sẽ có được ngôi nhà của mình một cách dễ dàng hơn. Những cơ chế chính sách để hỗ trợ về thuê mua nhà ở tái định cư của Chính phủ được ban hành hết sức kịp thời, vừa để giải cứu cho thị trường bất động sản, vừa giúp người nghèo, người thu nhập thấp thoát khỏi cảnh sống tạm bợ, khó khăn. Nhìn xa hơn nữa, khi người dân sống tốt thì đất nước mới có thể phát triển một cách

bền vững, xã hội văn minh, lịch sự. Điều này còn đặc biệt quan trọng trong bối cảnh hội nhập quốc tế, để Việt Nam có thể “sánh vai với các quốc gia châu” như Chủ tịch Hồ Chí Minh đã răn dạy.

1.3.3. Yếu tố thực hiện pháp luật

Đây cũng là một trong những điểm mới có Luật nhà ở năm 2014 quy định về nhà ở tái định cư nói chung và thuê mua nhà ở tái định cư nói riêng. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư được quy định tại Điều 84 và Điều 136 Luật nhà ở năm 2014 như sau:

Với hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư 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 tái định cư 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.

Kết luận Chương 1

Chương 1 của luận văn đã hệ thống hóa một số vấn đề lý luận cơ bản về thuê mua nhà ở tái định cư 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 thuê mua nhà ở tái định cư 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 thuê mua nhà ở tái định cư 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 tái định cư 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 tái định cư.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ THUÊ, MUA NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

2.1. Thực trạng pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư

2.1.1. *Pháp luật hiện hành về thuê, mua nhà ở tái định cư*

Nhu cầu về nhà ở ngày càng cao đặc biệt là về nhà ở tái định cư. 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 2025, 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 tái định cư được triển khai có hiệu quả dựa trên quy định của pháp luật về nhà ở tái định cư, đem lại những thành công bước đầu của việc giải quyết vấn đề nhà ở. Trong năm 2021, 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.

Năm 2021, sự ra đời của Nghị định số 188/2021/NĐ-CP ban hành ngày 20/11/2021 của Chính Phủ về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư đã từng bước giúp cho thuê mua nhà ở tái định cư đến gần với người dân Việt Nam hơn nữa. Không chỉ dừng ở đó, với Luật nhà ở năm 2014 và Nghị định số

100/2021/NĐ-CP của Chính Phủ ban hành ngày 20/10/2021 về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư 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 tái định cư nói riêng sau một thời gian dài thực hiện.

2.1.2. Đánh giá quy định pháp luật hiện hành về thuê, mua nhà ở tái định cư

2.1.2.1. Ưu điểm

Bản chất của nhà ở tái định cư là do nhà nước hoặc một chủ đầu tư xây dựng với mục đích làm quỹ nhà ở dành cho người, hộ gia đình bị thu hồi nhà đất tái ổn định cuộc sống, phục vụ giải phóng mặt bằng.

Chính vì vậy mà việc mua bán nhà ở phục vụ tái định cư có các điều kiện bắt buộc và điều hành chặt chẽ nhằm hạn chế sử dụng quỹ đất hoặc nhà ở sai mục đích, lãng phí, không đúng đối tượng. Vì thế, quy định về mua bán nhà ở tái định cư sẽ cần đòi hỏi các thủ tục khó khăn và phức tạp hơn so với nhà ở thương mại thông thường.

Nhà ở tái định cư có giá thành rẻ hơn so với giá trị chung trên thị trường. Đặc biệt nhà ở tái định cư chung cư rẻ hơn nhà ở tái định cư liền kề mặt đất.

Đối tượng sở hữu nhà ở tái định cư được ưu tiên trong việc cấp giấy chứng nhận sở hữu hợp pháp.

2.1.2.2. Hạn chế

Nhà tái định đôi khi vẫn được đánh giá có tiêu chuẩn chất lượng thấp, không có nhiều chức năng như các căn hộ chung cư thương mại, nhà ở thương mại. Thường có vị trí xa trung tâm. Thực trạng khu nhà ở tái định cư ô nhiễm môi trường hay chưa giải quyết được các tiêu chuẩn nhà ở tái định cư.

Những lợi thế về giá, quyền ưu tiên cũng như nhược điểm của các căn hộ nhà ở tái định cư ngày nay sẽ cần phải thẩm định và rà soát xem có thể giải quyết được nhu cầu hay không. Lúc này bản thân người mua sẽ tự đánh giá được vấn đề có nên mua nhà chung cư tái định cư, mua căn hộ khu tái định cư.

2.2 Thực tiễn thực hiện pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư tại thành phố Hồ Chí Minh

2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư tại thành phố Hồ Chí Minh

Thứ nhất: Về chủ thể hợp đồng

Bên cho thuê mua: Xuất phát từ nguồn gốc nhà ở tái định cư mà Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh được giao tiếp nhận, quản lý đó là nhà ở tái định cư 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 tái định cư 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). Để đảm bảo tính pháp lý cho hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư sau khi bên thuê mua và bên cho thuê mua nhà ở tái định cư 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 tái định cư thuộc sở hữu nhà nước) Thành phố Hồ Chí Minh ký đóng dấu xác nhận.

Bên thuê mua: Bên thuê mua nhà ở tái định cư 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 34/2021/NĐ-CP ngày 22/4/2021 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 tái định cư theo Điều 49, Điều 50 và Khoản 1 Điều 82 Luật Nhà ở năm 2014 (Nghị định số 34/2021/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 tái định cư được thực hiện chặt chẽ, công khai, khách quan, đảm bảo các đối tượng được thuê mua đúng theo quy định.

Thứ hai: Về đối tượng hợp đồng

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 TP.HCM mua lại từ các chủ đầu tư để chuyển làm nhà ở tái định cư 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 tái định cư dành cho thuê mua vẫn còn quá ít so với nhu cầu. Chủ yếu là các dự án nhà ở tái định cư được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

Thứ ba: Về giá thuê mua, phương thức, thời hạn thanh toán và thời gian giao nhận nhà ở

So sánh nội dung Thông tư số 14/2021/TT –BXD ngày 19/9/2021 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2021/NĐ-CP ngày 22/14/2021 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 19/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 hướng dẫn Nghị định số 99/2021/NĐ-CP ngày 20/10/2021 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở đang có hiệu lực áp dụng hiện nay có một số điểm mới là: Thông tư số 19/2021/TT-BXD quy định chi tiết cụ thể nội dung chi phí cấu thành giá thuê, thuê mua nhà ở tái định cư 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 14/2021/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 14/2021/TT –BXD chỉ quy định số tiền phải thanh toán lần đầu và số tiền thuê nhà phải thanh toán hàng tháng).

Thứ tư: Quyền và nghĩa vụ các bên

Điều khoản về quyền và nghĩa vụ của các bên trong các hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư tại thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện trên cơ sở các

quy định của Nghị định số 34/2021/NĐ-CP ngày 22/4/2021 của Chính Phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và Thông tư số 14/2021/TT – BXD ngày 19/9/2021 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2021/NĐ-CP ngày 22/4/2021 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 20/10/2021 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội đang có hiệu lực áp dụng hiện nay. Nội dung quyền và nghĩa vụ của các bên được quy định cụ thể tại điều 4, 5 của hợp đồng.

Thứ năm: 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 tái định cư tại thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện trên cơ sở các quy định của Nghị định số 34/2021/NĐ-CP ngày 22/4/2021 của Chính Phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và Thông tư số 14/2021/TT –BXD ngày 19/9/2021 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2021/NĐ-CP ngày 22/4/2021 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 20/10/2021 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư đang có hiệu lực áp dụng hiện nay.

Thứ sáu: Hồ sơ, trình tự thủ tục thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư

Về hồ sơ, trình tự thủ tục thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư tại thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện trên cơ sở các quy định của Nghị định số 34/2021/NĐ-CP ngày 22/4/2021 của Chính Phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và Thông tư số 14/2021/TT –BXD ngày 19/9/2021 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số

34/2021/NĐ-CP ngày 22/14/2021 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 99/2021/NĐ-CP ngày 20/10/2021 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.

2.2.2. Những vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư tại thành phố Hồ Chí Minh

Thứ nhất, khó khăn từ chủ thể (bên cho thuê mua) của hợp đồng.

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 tái định cư.

Thứ ba, khó khăn về cơ chế, chính sách liên quan đến hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư.

Thứ tư, hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư vẫn chưa được triển khai nhiều ở Việt Nam.

Thứ năm, khó khăn về quỹ đất để xây dựng các dự án thuê mua nhà ở tái định cư.

Thứ sáu, khó khăn về hệ thống quản lý và quy hoạch làm dự án để thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư.

Thứ bảy, vấn đề giải chấp nhà ở tái định cư 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.

Thứ tám, giá nhà ở tái định cư đã được quy định vẫn còn đang rất cao so với thu nhập bình quân của người dân.

2.2.3. Nguyên nhân của những vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư tại thành phố Hồ Chí Minh

Thứ nhất, do các chủ đầu tư dự án chưa quan tâm nhiều đến các dự án nhà ở tái định cư và nhà ở xã hội dành cho hình thức thuê mua.

Thứ hai, quỹ đất để phát triển không đáp ứng đủ cho yêu cầu của các dự án.

Thứ ba, việc tiếp cận các thông tin về nhà ở tái định cư và hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư của cá đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở còn hạn chế.

Thứ tư, giá thuê mua nhà ở tái định cư vẫn ở mức cao, bình quân trên 10 triệu đồng/m² và tín dụng ngân hàng hỗ trợ người thuê mua nhà ở tái định cư còn gặp nhiều khó khăn.

Thứ năm, quy định người thuê mua nhà ở tái định cư 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.

Thứ sáu, do các thủ tục, trình tự, giải quyết và công tác đầu tư chuẩn bị cho các dự án nhà ở tái định cư.

Với những khó khăn còn tồn đọng phát sinh trong giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư thì Nhà nước cần phải có những chính sách để khắc phục những khó khăn đó, phát triển được phân khúc nhà ở tái định cư 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 tái định cư 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 tái định cư vẫn chưa được quy định cụ thể, rõ ràng khiến việc thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư tại Việt Nam vẫn chưa cao. Hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư 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 tái định cư 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 tái định cư tại Việt Nam.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THUÊ, MUA NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ

3.1 Phương hướng hoàn thiện pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư

Hoàn thiện pháp luật về thuê mua nhà ở tái định cư 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 tái định cư phải ngày càng trên đà đi lên cùng đất nước. Hiện nay, những quy định dành riêng cho thuê mua nhà ở tái định cư 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 tái định cư.

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 tái định cư. Việc cần thiết không chỉ trong lĩnh vực thuê mua nhà ở tái định cư 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 tái định cư, đặc biệt là phát triển thuê mua nhà ở tái định cư 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 tái định cư 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....

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư

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

Hoàn thiện các quy định pháp luật về giá thuê mua nhà ở tái định cư

Hoàn thiện các quy định pháp luật về hỗ trợ tài chính đối với hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư

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

Đẩy mạnh cơ chế giám sát đối với việc thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư

Nâng cao chất lượng quy hoạch, tạo quỹ đất để nâng cao hiệu quả thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thuê, mua nhà ở tái định cư

Thứ nhất: Tuyên truyền pháp luật về các điều kiện được thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư là một giải pháp rất cần thiết trong thời điểm hiện tại và cả về lâu dài. Muốn hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư 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.

Thứ hai: Cần phải xây dựng một dữ liệu hệ thống thông tin về hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư 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 tái định cư 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.

Kết Luận Chương 3

Với những quy định pháp luật còn mới, chưa chặt chẽ trong khi nhu cầu thuê mua nhà ở tái định cư ngày càng lớn thì việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư 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 tái định cư, quy định về hỗ trợ tài chính đối với hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư. 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 tái định cư 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 tái định cư 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 tái định cư.

KẾT LUẬN

Nhà ở tái định cư 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 tái định cư – một trong những loại hình của nhà ở tái định cư. Hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư là sự vận dụng sáng tạo trong giao kết hợp đồng thuê mua để triển khai thuê mua nhà ở tái định cư. Theo đó, những đối tượng được thuê mua nhà ở tái định cư sẽ được trả trước tối thiểu 20% giá trị hợp đồng mua nhà, số tiền còn lại sẽ được tính thành tiền thuê nhà tháng được trả trong thời hạn tối thiểu 05 năm. Sau thời gian tối thiểu này, khi người được thuê mua nhà ở tái định cư 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 tái định cư này mà hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư 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 tái định cư 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 tái định cư sẽ được nhà nước chú trọng hơn nữa.

Việc hoàn thiện cơ chế chính sách, pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư là một điều quan trọng. Bởi hàng trăm dự án nhà ở tái định cư đang được triển khai để giải quyết được nhu cầu cho người dân, những người thuộc đối tượng được thuê mua nhà ở tái định cư 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 tái định cư - một trong những vấn đề đang được Nhà nước quan tâm và chú trọng.