

# PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI: THỰC TRẠNG VÀ KIẾN NGHỊ GIẢI PHÁP

TRỊNH TUẤN ANH\*

*Bài viết phân tích những quy định liên quan đến hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Qua đó, chỉ ra những hạn chế trong hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội của pháp luật Việt Nam hiện hành; đồng thời, đề xuất một số giải pháp góp phần hoàn thiện quy định của pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội trong thời gian tới.*

*Từ khóa:* Nhà ở xã hội; hợp đồng thuê mua; Luật Nhà ở năm 2023; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

*The article analyzes the legal provisions governing social housing lease-purchase contracts under the 2023 Housing Law and the 2023 Law on Real Estate Business. This analysis identifies several shortcomings in the current legal framework governing social housing lease-purchase contracts in Vietnam. The article also proposes several recommendations to improve regulations governing these contracts in the coming years.*

*Keywords:* Social housing; lease-purchase contract; 2023 Housing Law; 2023 Law on Real Estate Business.

NGÀY NHẬN: 27/3/2026

NGÀY PHẢN BIỆN, ĐÁNH GIÁ: 26/5/2026

NGÀY DUYỆT: 18/6/2026

DOI: <https://doi.org/10.59394/qlnn.365.2026.1538>

## 1. Đặt vấn đề

Thuê mua nhà ở xã hội là hình thức giao dịch kết hợp giữa thuê và mua, cho phép người thuê sử dụng nhà ở trong một thời gian nhất định trước khi thực hiện quyền sở hữu. Hình thức này đã được áp dụng phổ biến tại nhiều quốc gia và những năm gần đây bắt đầu được triển khai tại Việt Nam nhằm tạo điều kiện cho người có thu nhập thấp tiếp cận nhà ở. Theo đó, người thuê mua thanh toán trước một phần giá trị căn nhà (thường tối thiểu 20%), phần còn lại được trả dần trong thời hạn thuê mua. Sau

khi hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính, người thuê mua được xác lập quyền sở hữu đối với nhà ở.

So với hình thức thuê hoặc mua nhà thông thường, thuê mua nhà ở xã hội giúp giảm áp lực tài chính ban đầu, mở rộng cơ hội sở hữu nhà ở cho các đối tượng có khả năng tích lũy hạn chế. Trong bối cảnh nhu cầu nhà ở xã hội ngày càng gia tăng, việc hoàn thiện cơ chế pháp lý đối với loại hình

\* ThS, NCS của Trường Đại học Luật, Đại học Huế

giao dịch này có ý nghĩa quan trọng nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

*Luật Nhà ở* năm 2023 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2025) đã bổ sung nhiều quy định mới liên quan đến phát triển và quản lý nhà ở xã hội, trong đó có nội dung về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội. Tuy nhiên, hệ thống pháp luật hiện hành vẫn chưa có quy định đầy đủ, cụ thể về bản chất pháp lý, quyền và nghĩa vụ của các bên cũng như cơ chế áp dụng đối với loại hợp đồng này. Điều này đặt ra yêu cầu tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện khung pháp lý nhằm bảo đảm tính thống nhất, minh bạch và khả thi trong quá trình thực hiện.

## 2. Thực trạng quy định pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Hiện nay, ở Việt Nam, hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội khác với hợp đồng thuê nhà ở xã hội. Hợp đồng thuê nhà ở và hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội được điều chỉnh bởi các quy định về thuê nhà ở nhưng có sự khác biệt. Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội giống với hình thức mua bán trả chậm, trả dần và bản chất vẫn là dạng hợp đồng có mục đích chuyển quyền sở hữu nhà, theo đó, bên thuê sau khi trả hết tiền thuê thì có thể trở thành chủ sở hữu tài sản là căn nhà thuê mua. Bên cạnh đó, đối với hợp đồng thuê nhà ở xã hội, người thuê nhà ở chỉ có thể trả tiền thuê mà không thể mua căn nhà, nghĩa là không có quyền sở hữu đối với nhà ở. Tuy nhiên, nếu muốn mua nhà ở, bên cho thuê và bên thuê có thể thỏa thuận chuyển từ hợp đồng thuê nhà ở xã hội sang hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội<sup>1</sup>. Do đó, hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội chứa đựng hai đặc trưng pháp lý cơ bản sau: (1) Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội có bản chất là hợp đồng thuê nhà; (2) Hợp đồng thuê kèm theo quyền mua nhà của bên thuê mua<sup>2</sup>.

*Thứ nhất, quy định về hình thức hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.*

Về hình thức pháp lý, hợp đồng thuê mua

nhà ở xã hội bắt buộc phải được lập thành văn bản, qua đó, bảo đảm tính xác thực, minh bạch và khả năng kiểm soát của cơ quan nhà nước đối với quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng. Đồng thời, để tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở xã hội, pháp luật quy định trong thời hạn tối đa 15 ngày kể từ thời điểm nhà ở xã hội đủ điều kiện được bán, cho thuê hoặc cho thuê mua, chủ đầu tư có trách nhiệm ký kết hợp đồng mua bán, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội theo mẫu do Bộ Xây dựng ban hành với hộ gia đình, cá nhân có tên trong danh sách đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt hoặc thuộc trường hợp trúng bốc thăm theo quy định của pháp luật<sup>3</sup>.

Theo báo cáo của Bộ Xây dựng về tình hình thực hiện Đề án 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội giai đoạn 2021 - 2030, tính từ năm 2021 đến ngày 30/6/2025, trên phạm vi cả nước đã triển khai 692 dự án nhà ở xã hội với quy mô 633.559 căn hộ, trong đó có 422 dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư với quy mô 418.220 căn; 124 dự án đã khởi công xây dựng với quy mô 112.952 căn và 146 dự án đã hoàn thành với quy mô 102.387 căn. Tổng số dự án đã hoàn thành đang triển khai hoặc đã được chấp thuận chủ trương đầu tư đạt khoảng 59,6% chỉ tiêu được xác định trong Đề án. Riêng trong quý II/2025, có 16 dự án được cấp phép và khởi công xây dựng với quy mô 9.544 căn hộ; đồng thời, có 32 dự án hoàn thành toàn bộ hoặc một phần với quy mô khoảng 26.528 căn hộ<sup>4</sup>. Tuy nhiên, trên thực tế, số lượng chủ đầu tư tham gia phát triển nhà ở xã hội vẫn còn khá hạn chế so với tổng số dự án bất động sản được đưa ra thị trường; các điều kiện và trình tự thủ tục pháp lý hiện hành còn chồng chéo, từ đó, phần nào làm giảm tính linh hoạt và quyền tự do thỏa thuận của các bên trong quá trình giao kết hợp đồng<sup>5</sup>.

Đối với yêu cầu công chứng hoặc chứng thực, khoản 2 Điều 164 *Luật Nhà ở* năm 2023

quy định hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội không bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp các bên có nhu cầu. Quy định này tương thích với khoản 4 Điều 44 *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023, theo đó, hợp đồng kinh doanh bất động sản hoặc hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản có ít nhất một bên là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực khi các bên có yêu cầu.

Trong quá trình xây dựng *Luật Nhà ở* năm 2023, vấn đề công chứng, chứng thực hợp đồng nhà ở đã nhận được nhiều ý kiến khác nhau. Một số quan điểm cho rằng, các giao dịch bất động sản, đặc biệt là giao dịch giữa chủ đầu tư với cá nhân hoặc hộ gia đình mua, thuê mua nhà ở xã hội cần bắt buộc công chứng hoặc chứng thực, bởi thời gian qua, đã xuất hiện nhiều trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản huy động vốn trái quy định, ký kết giao dịch khi chưa đủ điều kiện pháp lý. Trong một số trường hợp, khi thị trường biến động hoặc khi nội dung giao dịch không còn mang lại lợi ích cho doanh nghiệp, doanh nghiệp có thể đơn phương chấm dứt thỏa thuận hoặc yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu.

Thực tiễn cho thấy, cá nhân và hộ gia đình thường ở vị thế yếu hơn so với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản do hạn chế về khả năng tiếp cận thông tin, kinh nghiệm giao dịch và trình độ pháp lý, trong khi các điều khoản hợp đồng phần lớn được soạn thảo theo mẫu do chủ đầu tư đưa ra, khiến bên mua hoặc bên thuê mua khó có điều kiện đàm phán, sửa đổi các điều khoản có khả năng gây bất lợi cho mình. Vì vậy, việc bắt buộc công chứng hoặc chứng thực được cho là một cơ chế góp phần tăng cường tính an toàn pháp lý và bảo vệ hiệu quả hơn quyền, lợi ích hợp pháp của bên mua, bên thuê mua nhà ở xã hội<sup>6</sup>. Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 164 *Luật Nhà ở* năm 2023 thì nhà làm

luật vẫn kế thừa quy định của *Luật Nhà ở* năm 2014 trước đây theo hướng: “... nhà ở xã hội (...), thì không phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu”.

Nhà ở là tài sản có giá trị lớn, phụ thuộc vào nhiều yếu tố khách quan, như: nguồn gốc nhà ở, sự hình thành của nhà ở, liên quan đến nhiều quan hệ pháp luật như quan hệ hôn nhân và gia đình, quan hệ thừa kế nên dễ phát sinh về tranh chấp. Tuy nhiên, việc kinh doanh nhà ở không có sự kiểm soát, phòng ngừa rủi ro, dẫn đến những sai phạm rất lớn, gây hậu quả nghiêm trọng về quyền, lợi ích hợp pháp cho các tổ chức, cá nhân. Điển hình như Bản án hình sự sơ thẩm số 607/2022/HS-ST ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh đối với bị cáo Nguyễn Thái Luyện và đồng phạm phạm tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”<sup>7</sup>.

*Thứ hai, quy định về giá thuê mua nhà ở xã hội.*

Giá thuê mua nhà ở xã hội có thể coi là một trong những quy định quan trọng của Nhà nước để quản lý nhà ở xã hội, hoạt động này đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển nhà ở để hỗ trợ các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp, người nghèo để đạt được các mục tiêu đề ra và đối với hoạt động quản lý của Nhà nước về nhà ở xã hội. Quy định về giá thuê mua nhà ở xã hội là công cụ để Nhà nước thiết lập cơ chế quản lý nhà ở xã hội, tạo cơ hội cho các đối tượng chính sách xã hội quyền sử dụng nhà ở xã hội mà đây còn là căn cứ để tạo hành lang pháp lý thuận lợi để thúc đẩy việc phát triển nhà ở xã hội. Cho đến nay, *Luật Nhà ở* năm 2023 và các quy định về giá thuê mua nhà ở xã hội trong *Luật* đã trở thành cơ sở quan trọng để Nhà nước thực hiện chức năng quản lý.

Tương tự như *Luật Nhà ở* năm 2014, giá nhà ở xã hội được chia thành hai loại: *giá nhà*

ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng và giá nhà ở xã hội không do Nhà nước đầu tư xây dựng. Tương tự, Luật Nhà ở năm 2023 cũng chia thành hai loại: giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn (Điều 86) và giá thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn (Điều 87). Đối với giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội đầu tư xây dựng bằng vốn công, Luật Nhà ở năm 2023 không còn quy định “chỉ tính đủ các chi phí quản lý vận hành và chi phí bảo trì, không tính chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở đối với nhà ở xã hội cho học sinh, sinh viên thuê”. Với quy định này thì đối tượng học sinh, sinh viên khi thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư thì việc xác định giá thuê sẽ tương đối giống với nhóm đối tượng khác, gồm: chi phí bảo trì nhà ở và chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 20 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê.

Mặt khác, khi nhà ở xã hội được xây dựng dựa trên nguồn tài chính công đoàn thì giá thuê của loại hình nhà ở xã hội này được giao cho Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam quyết định. Quy định này tạo nên tính đồng bộ với quy định tại khoản 4 Điều 80 Luật Nhà ở năm 2023 với hình thức phát triển nhà ở xã hội bằng nguồn vốn thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam được tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho đoàn viên công đoàn làm việc tại các khu công nghiệp mua, thuê, thuê mua.

Đối với giá thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn thì giá thuê mua và giá thuê mua được xác định căn cứ vào chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, như: chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định

cur, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện (nếu có) trong phạm vi dự án, trừ trường hợp thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; lãi vay (nếu có); các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp, bao gồm: chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư xây dựng và 10% lợi nhuận của tổng chi phí đầu tư xây dựng đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội. Quy định mới trong Luật Nhà ở năm 2023 xác định các khoản chi phí được tính vào giá nhà ở xã hội rộng hơn so với trước đây điều này sẽ tăng cường được việc thu hút được nhà đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; đồng thời, ấn định cụ thể là mức 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng. Mặt khác, cũng quy định giá thuê nhà ở xã hội được xác định, gồm kinh phí bảo trì nhà ở do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thỏa thuận với bên thuê theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Điều này bảo đảm tính linh hoạt và phù hợp với nhu cầu thực tế của từng địa phương mà đề xuất giá thuê nhà ở xã hội phù hợp.

### 3. Đề xuất một số giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật về hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

*Một là, hoàn thiện quy định về hình thức hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.*

Đối với hình thức hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội, cần hoàn thiện pháp luật theo hướng vừa tăng cường cơ chế bảo vệ bên yếu thế trong giao dịch, vừa thích ứng với yêu cầu chuyển đổi số và phát triển chính phủ điện tử.

Về yêu cầu công chứng, chứng thực, cần nghiên cứu sửa đổi pháp luật theo hướng phân hóa nghĩa vụ công chứng dựa trên đặc điểm chủ thể tham gia giao dịch. Cụ thể: (1) Đối với các giao dịch về nhà ở giữa các tổ

chức có chức năng kinh doanh bất động sản với nhau hoặc giữa tổ chức kinh doanh bất động sản với pháp nhân thì việc công chứng hoặc chứng thực chỉ thực hiện theo nhu cầu của các bên và không mang tính bắt buộc; (2) Đối với các giao dịch về nhà ở, bao gồm cả giao dịch thuê mua nhà ở xã hội và giao dịch ủy quyền liên quan đến nhà ở giữa tổ chức kinh doanh bất động sản với cá nhân thì cần quy định bắt buộc phải được công chứng hoặc chứng thực. Đề xuất này xuất phát từ thực tiễn cho thấy, cá nhân luôn ở vị trí yếu thế hơn so với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản về năng lực đàm phán, khả năng tiếp cận thông tin và trình độ hiểu biết pháp luật. Công chứng hoặc chứng thực có ý nghĩa xác nhận tính hợp pháp của giao dịch và góp phần hạn chế rủi ro pháp lý, ngăn ngừa tình trạng lạm dụng hợp đồng mẫu hoặc cài đặt các điều khoản bất lợi đối với người thuê mua nhà ở xã hội.

Kinh nghiệm của nhiều quốc gia phát triển cũng cho thấy, xu hướng tăng cường vai trò kiểm soát pháp lý đối với các giao dịch nhà ở liên quan đến cá nhân. Tại CHLB Đức, việc chuyển nhượng quyền sở hữu bất động sản bắt buộc phải được lập trước công chứng viên theo quy định của *Bộ luật Dân sự*. Công chứng viên xác nhận giao dịch và có trách nhiệm giải thích quyền, nghĩa vụ và các rủi ro pháp lý cho các bên tham gia. Tại Pháp, giao dịch bất động sản phải được lập dưới hình thức văn bản công chứng do công chứng viên thực hiện nhằm bảo đảm tính an toàn pháp lý cho bên mua nhà<sup>8</sup>. Đây là những kinh nghiệm có giá trị tham khảo đối với việc hoàn thiện cơ chế bảo vệ người thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam.

Bên cạnh đó, trong bối cảnh kinh tế số và chuyển đổi số quốc gia đang được đẩy mạnh, cần cho phép việc xác lập hợp đồng được thực hiện thông qua chữ ký số và cơ chế định danh điện tử. Theo đó, chủ đầu tư và người

thuê mua không nhất thiết phải ký trực tiếp trên văn bản giấy mà có thể sử dụng chữ ký số được cấp hợp pháp. Danh tính, thông tin cư trú và điều kiện hưởng chính sách nhà ở xã hội của người thuê mua cần được xác thực thông qua việc kết nối trực tiếp với Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư và hệ thống định danh điện tử VNeID. Cách tiếp cận này phù hợp với xu hướng quản lý số hiện nay; đồng thời, góp phần giảm đáng kể chi phí giao dịch và thời gian thực hiện thủ tục hành chính. Kinh nghiệm quốc tế cho thấy, nhiều quốc gia đã triển khai thành công mô hình giao dịch bất động sản điện tử, như: Estonia đã đưa toàn bộ quy trình xác thực danh tính công dân và giao dịch điện tử thông qua hệ thống định danh điện tử quốc gia (e-ID), cho phép các chủ thể thực hiện nhiều giao dịch pháp lý trực tuyến với độ tin cậy cao. Tại Singapore, hệ thống Singpass được sử dụng để xác thực điện tử trong nhiều giao dịch hành chính và dân sự, tạo cơ sở cho việc số hóa các giao dịch bất động sản và nhà ở công cộng<sup>9</sup>.

*Hai là, hoàn thiện quy định về giá thuê mua nhà ở xã hội*

Mặc dù *Luật Nhà ở* năm 2023 đã có những sửa đổi quan trọng theo hướng minh bạch hóa cơ chế xác định giá thuê mua nhà ở xã hội, tuy nhiên, một số quy định hiện hành vẫn chưa thực sự bảo đảm tính hợp lý trong việc xác định đầy đủ các khoản chi phí được tính vào giá thuê mua. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 87 *Luật Nhà ở* năm 2023, khi xác định giá thuê mua nhà ở xã hội không do Nhà nước đầu tư xây dựng thì giá thuê mua “không được tính các khoản ưu đãi quy định tại các điểm a, b, đ, g và h khoản 2 Điều 85 của *Luật* này và kinh phí bảo trì do người mua phải nộp theo quy định tại Điều 152 của *Luật* này”. Tuy nhiên, cách quy định này chưa bao quát đầy đủ toàn bộ hệ thống ưu đãi mà chủ đầu tư được hưởng khi thực hiện dự án nhà ở xã hội. Do đó, cần sửa đổi

quy định này theo hướng xác định rõ: khi tính giá thuê mua nhà ở xã hội không do Nhà nước đầu tư xây dựng thì “không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 85 của Luật này”. Theo đó, quy định sẽ bảo đảm tính toàn diện và thống nhất trong áp dụng pháp luật.

Tại điểm b khoản 1 Điều 87, Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023 còn ghi nhận nhiều ưu đãi khác, tuy nhiên, về bản chất thì không nên được tính vào giá thuê mua nhà ở xã hội, bao gồm: ưu đãi được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 10% đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội; ưu đãi được dành một phần quỹ đất trong phạm vi dự án hoặc một phần diện tích sàn thuộc phân khối để công trình theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để xây dựng và kinh doanh công trình thương mại, dịch vụ; ưu đãi được bán nhà ở xã hội và chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở xã hội cho các đối tượng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật; cùng các ưu đãi khác mà Nhà nước có thể quy định trong từng thời kỳ.

Nếu các khoản ưu đãi này vẫn được tính gián tiếp hoặc trực tiếp vào giá thuê mua thì sẽ làm giảm ý nghĩa của chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội và làm tăng chi phí mà người thuê mua phải gánh chịu. Vì vậy, việc loại trừ toàn bộ các khoản ưu đãi quy định tại Điều 85 khỏi cấu thành giá thuê mua là cần thiết để bảo đảm đúng bản chất của chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội và bảo vệ quyền lợi của người thuê mua.

#### 4. Kết luận

Nhà ở xã hội là một loại hình nhà ở khác biệt dành cho người có thu nhập thấp hoặc có những điều kiện đặc thù do pháp luật quy định. Những năm gần đây, hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội đã trở thành một phương thức giao dịch phổ biến trong thị trường nhà ở của Việt Nam, mang lại cơ hội đặc biệt cho cả người mua và người bán, đặc

biệt là đối với người mua. Thông qua việc xác lập hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội, bên thuê mua có thể sở hữu bất động sản mà không phải thanh toán một lần. Tuy nhiên, do sự chồng chéo của luật chung và luật chuyên ngành nên dẫn đến những khó khăn và vướng mắc khi áp dụng vào thực tiễn. Do đó, việc xây dựng hành lang pháp lý vững chắc cho chương trình thuê mua nhà ở xã hội tại Việt Nam là thực sự cần thiết để sử dụng hiệu quả nguồn lực của Nhà nước trong việc cải thiện môi trường sống, giải quyết hiệu quả nhu cầu nhà ở xã hội hiện nay □

#### Chú thích:

1. Đào Trà My (2024). *Pháp luật về nhà ở xã hội và thực tiễn thực hiện tại tỉnh Vĩnh Phúc*. Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 55.

2. Phạm Yến Nhi (2023). *Pháp luật về thuê mua nhà ở xã hội*. Luận án tiến sĩ Luật học. Trường Đại học Kinh tế - Luật, Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh, tr. 55.

3. Hà Hải (2024). *Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn TP. Hồ Chí Minh*. Luận án tiến sĩ Luật học, Học viện Khoa học xã hội, tr. 44.

4. Bộ Xây dựng (2021). *Thông cáo số 06/TC-BXD ngày 05/02/2021 về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản quý IV/2020 và cả năm 2020*.

5. Nguyễn Thành Luân (2023). *Pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện nay, những vấn đề lý luận và thực tiễn*. H. NXB Tư pháp, tr. 83.

6. *Đề xuất bắt buộc công chứng tất cả hợp đồng về đất đai có cá nhân tham gia*. <https://plo.vn>, ngày 12/3/2023.

7. Toàn văn bản án hình sự sơ thẩm vụ án Alibaba Nguyễn Thái Luyện. <https://thuvienphapluat.vn>, truy cập ngày 20/11/2025.

8. Ninh Thị Hiền (2024). *Hoạt động công chứng: Những vấn đề lý luận và thực tiễn*. H. NXB Công an nhân dân.

9. Phạm Thị Minh Trang (2024). *Một số vấn đề pháp lý về hoạt động kinh doanh bất động sản trên nền tảng công nghệ Blockchain*. Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, số 6, tr. 51 - 60.