

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC ĐẠI NAM
KHOA LUẬT**



**KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC
CHUYÊN NGÀNH: LUẬT KINH TẾ**

**TÊN ĐỀ TÀI
PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI Ở VIỆT NAM
HIỆN NAY**

GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN:	TS. NGUYỄN THỊ VY
HỌ VÀ TÊN SINH VIÊN:	LƯU THỊ THÚY KIỀU
MÃ SINH VIÊN:	1458300032
LỚP:	LKT 14 – 01

HÀ NỘI 2024

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC ĐẠI NAM
KHOA LUẬT**



**HỌ VÀ TÊN SINH VIÊN
LƯU THỊ THÚY KIỀU**
Lớp: LKT 14-01 khóa:14

**TÊN ĐỀ TÀI
PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI Ở VIỆT NAM
HIỆN NAY**

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC

CHUYÊN NGÀNH LUẬT KINH TẾ

Giảng viên hướng dẫn: TS. NGUYỄN THỊ VY
Nơi thực hiện: Đại học Đại Nam
Thời gian thực hiện: Từ 25/3/2024 đến 25/5/2024

HÀ NỘI 2024

LỜI CAM ĐOAN

Tôi cam đoan: Khóa luận tốt nghiệp này là kết quả nghiên cứu của riêng tôi, được thực hiện dưới sự hướng dẫn khoa học của TS. Nguyễn Thị Vy, đảm bảo tính trung thực và tuân thủ các quy định về trích dẫn, chú thích tài liệu tham khảo.

Tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm về lời cam đoan này.

XÁC NHẬN CỦA SINH VIÊN

(Ký và ghi rõ họ tên)

LƯU THỊ THÚY KIỀU

LỜI CẢM ƠN

Khóa luận tốt nghiệp chuyên ngành Luật kinh tế với đề tài “Pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện nay” là kết quả của quá trình cố gắng không ngừng nghỉ của bản thân và được sự giúp đỡ tận tình, động viên, khích lệ của thầy cô, bạn bè và người thân.

Em xin gửi lời cảm ơn chân thành đến Ban Giám hiệu Trường, các Thầy/Cô Trường Đại học Đại Nam nói chung, Khoa Luật nói riêng đã giúp đỡ, động viên, chia sẻ với em trong suốt thời gian em học tập tại đây.

Em xin trân trọng gửi đến cô Nguyễn Thị Vy - người đã trực tiếp tận tình hướng dẫn cũng như cung cấp tài liệu, thông tin khoa học cần thiết cho Khóa luận này lời cảm ơn chân thành và sâu sắc nhất.

Cuối cùng, em xin cảm ơn gia đình, người thân, bạn bè đã luôn bên cạnh, ủng hộ, động viên.

Em xin chân thành cảm ơn!

Mục lục

PHẦN MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1.....	6
MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN CỦA PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI Ở VIỆT NAM.....	6
1.1. Khái niệm, đặc điểm của nhà ở xã hội.....	6
1.1.1. Khái niệm Nhà ở.....	6
1.1.2. Khái niệm “Nhà ở xã hội”	7
1.2. Sự cần thiết phải phát triển mô hình nhà ở xã hội	8
1.3. Khái niệm pháp luật về nhà ở xã hội	10
1.4. Nội dung của pháp luật về nhà ở xã hội	11
1.5. Vai trò của pháp luật đối với phát triển mô hình nhà ở xã hội.....	13
1.6. Những yếu tố tác động tới pháp luật về nhà ở xã hội.....	14
1.6.1. Nhu cầu về nhà ở của người dân.....	14
1.6.2. Quan điểm, đường lối của Đảng và chính sách, pháp luật của Nhà nước	15
1.6.3. Điều kiện kinh tế.....	16
1.6.4. Điều kiện tự nhiên.....	16
1.6.5. Thị trường bất động sản	17
1.6.6. Yếu tố tâm lý xã hội.	17
1.6.7. Yếu tố quy hoạch đất đai.....	18
1.7. Kinh nghiệm về xây dựng pháp luật nhà ở xã hội của một số quốc gia và bài học kinh nghiệm cho Việt Nam	18
1.7.1. Kinh nghiệm về xây dựng pháp luật nhà ở xã hội của một số quốc gia.....	18
1.7.2. Một số bài học kinh nghiệm cho Việt Nam	25
TIÊU KẾT CHƯƠNG 1	27
CHƯƠNG 2.....	28
THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI VIỆT NAM.....	28
2.1. Thực trạng phát triển nhà ở xã hội ở Việt Nam.....	28

2.2. Những bất cập, hạn chế trong thực thi pháp luật về nhà ở xã hội.....	29
2.3. Pháp luật về giai đoạn chuẩn bị xây dựng nhà ở xã hội.....	32
2.4. Pháp luật về giai đoạn xây dựng nhà ở xã hội.....	34
2.5. Pháp luật về giai đoạn chuyển giao nhà ở xã hội cho người sử dụng	40
2.6. Pháp luật về giai đoạn sử dụng nhà ở xã hội.....	46
TIÊU KẾT CHƯƠNG 2	49
CHƯƠNG 3.....	50
ĐỊNH HƯỚNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI Ở VIỆT NAM.....	50
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về nhà ở xã hội nhằm nâng cao hiệu quả thực thi trong thực tiễn.....	50
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về nhà ở xã hội nhằm nâng cao hiệu quả thực thi trong thực tiễn.....	51
3.2.1. Nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật về nhà ở xã hội	51
3.2.2. Nhóm giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về nhà ở xã hội	56
TIÊU KẾT CHƯƠNG 3	62
KẾT LUẬN	63
TÀI LIỆU THAM KHẢO	64

DANH MỤC KÝ HIỆU HOẶC CHỮ VIẾT TẮT

CHỮ VIẾT TẮT	NỘI DUNG ĐƯỢC VIẾT TẮT
Baan Mankong	Nhà ở an toàn
CODI	Viện Phát triển Tổ chức Cộng đồng
HUD	Bộ Nhà ở và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ
ICCPR	Công ước quốc tế về các quyền dân sự và chính trị
LIHTC	Chương trình Tín dụng thuế nhà ở thu nhập thấp
NHA	Cơ quan nhà ở quốc gia
PIR	Tỷ lệ giá nhà trên thu nhập
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TNHH MTV	Trách nhiệm hữu hạn một thành viên
UCDO	Văn phòng Phát triển Cộng đồng Đô thị

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề tài

Có được nơi ở an toàn, phù hợp với hoàn cảnh thực tế và điều kiện phát triển kinh tế của mỗi gia đình là một trong những quyền cơ bản của mỗi người dân trong một quốc gia. Đó là một trong những điều kiện vật chất cần thiết để mọi người lao động, sáng tạo và tạo ra của cải cho xã hội với cảm giác an toàn và là yếu tố cơ bản trong việc đánh giá việc ban hành, thực hiện chính sách an sinh xã hội quốc gia. Vì vậy, trách nhiệm của đất nước, của toàn xã hội và mỗi người dân là phải cung cấp, tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân và người dân xây dựng, phát triển nhà ở.

Trong những năm gần đây, trong khi đầu tư phát triển kinh tế và thực hiện các chính sách an sinh xã hội, Nhà nước ta đã có nhiều cố gắng trong việc xây dựng, hoàn thiện các quy định pháp luật nhằm hỗ trợ cho những người dân có điều kiện kinh tế khó khăn có cơ hội tiếp cận với nhà ở xã hội. Cụ thể là Luật Nhà ở năm 2014, tạo điều kiện nhiều hơn cho người có thu nhập thấp được tiếp cận với chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

Có thể nói vai trò của Nhà nước trong việc ban hành những quy định nhằm tạo điều kiện hỗ trợ cho các tổ chức, cá nhân tham gia xây dựng nhà ở cho người dân cũng như hỗ trợ cho người mua nhà ở với giá cả hợp lý là hết sức quan trọng. Tuy nhiên, đối với nền kinh tế thị trường ở Việt Nam hiện nay, các thành phần kinh tế trong xã hội phát triển chưa đồng đều còn tập trung nguồn lực phát triển chủ yếu vào các thành phần kinh tế nhà nước, các chính sách về kinh tế còn nhiều bất cập, khoảng cách giàu nghèo còn khá cao. Nên nhiều bộ phận người dân không có khả năng hoặc gặp nhiều khó khăn trong việc tiếp cận thị trường nhà ở hoặc tự tạo lập cho mình chỗ ở tối thiểu để đảm bảo cuộc sống.

Mặc dù Nhà nước đã ban hành nhiều quy định để nhằm hỗ trợ, khuyến khích các cá nhân, tổ chức tham gia phát triển nhà ở xã hội nhưng do nhiều nguyên nhân, từ những bất cập, hạn chế trong quy định của Nhà nước đến những khó khăn trong thực tế dẫn đến kết quả triển khai pháp luật về nhà ở xã hội cho đến thời điểm hiện nay có thể nói là rất thấp. Điều này có thể xuất phát do nguyên nhân từ những quy định của Luật Nhà ở năm 2014 là chưa hợp lý; do cơ chế, chính sách, pháp luật của Nhà nước chưa khuyến khích phát triển nhà ở xã hội, hay những chính sách ưu đãi trong quy định của pháp luật về nhà ở xã hội vẫn chưa đủ sức hấp dẫn các nhà đầu tư. Đứng trước thực tiễn đó, nhu cầu nghiên cứu, hoàn thiện pháp luật về nhà ở xã hội là cần thiết cả về lý luận và thực tiễn. Vì những lý do đó, em lựa chọn đề tài "Pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện nay" làm đề tài khóa luận tốt nghiệp của mình.

2. Tình hình nghiên cứu

2.1. Nghiên cứu trong nước

Các công trình nghiên cứu về nhà ở xã hội và nhà ở cho người thu nhập thấp trong thời gian qua tương đối ít, đồng thời chỉ nghiên cứu bối cảnh trong một phạm vi khá hẹp. Trong những năm qua đã có một số công trình nghiên cứu liên quan đến vấn đề này một cách gián tiếp, có liên quan ít nhiều đến đề tài Khóa luận:

“*Nhà ở giá hợp lý ở Việt Nam - Con đường phía trước*” của Nhóm Ngân hàng Thế giới, xuất bản năm 2015. Báo cáo nghiên cứu phân tích sâu về nhu cầu nhà ở tại Việt Nam, sự cần thiết của mô hình nhà ở giá hợp lý, phân tích những điểm còn tồn đọng của chính sách nhà ở quốc gia. Qua đó, Báo cáo đưa ra nhiều kiến nghị cho cải cách chính sách nhà ở (chủ yếu là tập trung vào phát triển mô hình nhà ở cho thuê).

Sách chuyên khảo: “*Vấn đề nhà ở xã hội tại Việt Nam*” (2016) của Ngô Lê Minh đã tập trung nghiên cứu về mô hình nhà ở xã hội cho công nhân tại các khu công nghiệp, khu chế xuất của Việt Nam. Theo đó, phân tích các điểm yếu trong quy hoạch khu công nghiệp, khu chế xuất và qua đó đưa ra một số kiến nghị nhằm phát triển nhà ở cho công nhân.

Sách chuyên khảo: “*Phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh*” (2016) của Nguyễn Văn Bình, Trần Kim Hào; “*Thực trạng và giải pháp phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp trên địa bàn thành phố Đà Nẵng*” của Võ Đại Hiệp, Nguyễn Thị Phi Nga... đã đề cập đến thực trạng phát triển vấn đề nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp ở Bắc Ninh, Đà Nẵng, từ đó đưa ra các giải pháp nhằm phát triển nhà ở xã hội trong thời gian tới.

Luận án tiến sĩ: “*Giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội*” (2021) của Vũ Thị Lan Nhung; “*Phát triển nhà ở thu nhập thấp khu vực đô thị: nghiên cứu thực tế Thành phố Hà Nội*” (2017) của Nguyễn Ngọc Tuấn đã phân tích, đánh giá thực trạng phát triển nhà ở thu nhập thấp khu vực đô thị Hà Nội; từ đó, đề xuất một số giải pháp chủ yếu nhằm phát triển nhà ở thu nhập thấp khu vực đô thị, hoàn thiện giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội.

Luận văn thạc sĩ: “*Pháp luật về nhà ở xã hội từ thực tiễn thực hiện tại thành phố Hà Nội*” (2016) của Lưu Thị Hồng Vân; “*Pháp luật về nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp từ thực tiễn tỉnh Bình Dương*” (2015) của Lê Hồng Thông. Các công trình tập trung nghiên cứu về mô hình nhà ở xã hội, đồng thời làm rõ các khái niệm nhà ở, nhà ở xã hội, các đối tượng cũng như điều kiện để được thụ hưởng loại nhà này. Công trình nghiên cứu này đã đi sâu vào tìm hiểu thực trạng và nhu cầu nhà ở xã hội. 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.

Ngoài ra còn có một số các bài báo, bài viết chuyên đề về chính sách phát triển nhà ở trên các tạp chí nghiên cứu khoa học, diễn đàn, các trang báo... cũng mang lại nhiều thông tin nhằm đánh giá, phản ánh bức tranh về hiện trạng phát triển nhà ở xã hội ở nước ta hiện nay.

2.2. Nghiên cứu nước ngoài

“New practice of social housing: From a definition to recent development” - Nadia Caruso, Tạp chí Planum The Journal, số 2, năm 2013. Bài nghiên cứu này đã tập trung vào các vấn đề sau: Lịch sử nhà ở xã hội và các khái niệm có liên quan ở một số quốc gia; sự phát triển của nhà ở xã hội qua các thời kỳ; thực tế tại Anh những năm gần đây; những điểm chính cần giải quyết trong việc xây dựng chính sách nhà ở xã hội.

“Social housing in the UNECE Region: Models, Trends and Challenges” của Liên Hiệp Quốc, xuất bản năm 2015. Nội dung của Báo cáo nghiên cứu này tập trung vào những vấn đề như khái niệm nhà ở xã hội và sự phân hóa của nó tại các quốc gia Châu Âu, các hình thức phát triển nhà ở xã hội tại các quốc gia; phân tích nhu cầu nhà ở và các quy định pháp luật có liên quan. Báo cáo cũng đã đưa ra một số kiến nghị để tiếp tục phát triển và hoàn thiện mô hình nhà ở này ở các quốc gia thành viên...

Tóm lại: Đã có một số công trình khoa học nghiên cứu ở nhiều cấp độ khác nhau đã đề cập trực tiếp hoặc có liên quan đến vấn đề pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện nay. Tuy nhiên, các công trình nghiên cứu, các bài báo viết về vấn đề pháp luật về nhà ở xã hội chủ yếu mới đề cập đến một hoặc một số khía cạnh về lý luận, vai trò, nội dung... Cho đến nay, dù có một số công trình khoa học nghiên cứu về vấn đề này nhưng mỗi công trình nghiên cứu ở một số khía cạnh khác nhau của vấn đề, nhưng chưa có công trình nghiên cứu nào được đầy đủ và toàn diện vấn đề nhà ở xã hội dưới góc độ pháp luật một cách hệ thống. Trong khi đó, vấn đề pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện nay là một vấn đề rất quan trọng, có tính thực tế cao do đó cần có sự nghiên cứu sâu sắc, toàn diện hơn. Vì vậy, việc nghiên cứu Khóa luận đảm bảo tính khoa học, không trùng lặp với các công trình nghiên cứu trước đây.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu của Khóa luận

Khóa luận nghiên cứu những vấn đề lý luận, các quy định pháp luật về nhà ở xã hội; đánh giá thực trạng cùng những kết quả và hạn chế, từ đó đưa ra các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

- Về không gian: Nghiên cứu về các quy định của pháp luật về nhà ở xã hội.
- Về thời gian: Từ khi Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực thi hành đến nay.

4. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

+ Mục đích: Khóa luận nghiên cứu làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và các quy định pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam; đánh giá thực trạng pháp luật về nhà ở xã hội - kết quả và những hạn chế, yếu kém; trên cơ sở đó đề xuất phương hướng, giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện nay.

+ Khóa luận có các nhiệm vụ:

- Nghiên cứu, làm rõ những vấn đề lý luận và các quy định của pháp luật hiện hành về nhà ở xã hội.
- Phân tích, đánh giá thực trạng các quy định của pháp luật về nhà ở xã hội: những điểm phù hợp, những điểm chưa phù hợp và những rào cản trong thực tế.
- Đề xuất một số giải pháp, kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện nay.

5. Phương pháp nghiên cứu

Trên cơ sở các nguồn tài liệu, các báo cáo thực tế, các bài viết, bài nghiên cứu khoa học, tác giả đã dùng các phương pháp phân tích, tổng hợp, phương pháp so sánh, đánh giá... để thực hiện Khóa luận, cụ thể:

- Phương pháp phân tích, đánh giá, tổng hợp được sử dụng trong việc nghiên cứu về một số vấn đề lý luận về pháp luật về nhà ở xã hội, thực tiễn áp dụng pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện nay.
- Phương pháp tổng hợp sử dụng trong việc nghiên cứu khái niệm về nhà ở, nhà ở xã hội, pháp luật về nhà ở xã hội.
- Phương pháp so sánh sử dụng trong việc so sánh thực tiễn việc áp dụng quy định của pháp luật về nhà ở xã hội, những điểm phù hợp hoặc chưa phù hợp so với quy định của pháp luật hiện hành.

6. Đóng góp của Khóa luận

Khóa luận nghiên cứu làm rõ một số vấn đề lý luận về pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện nay; từ đó, xác định được khái niệm về nhà ở, nhà ở xã hội, pháp luật về nhà ở xã hội, vai trò của pháp luật đối với phát triển mô hình nhà ở xã hội. Trên cơ sở đánh giá thực tiễn áp dụng các quy định của pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện nay, Khóa luận đề xuất một số giải pháp, kiến nghị nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện nay.

7. Bố cục của Khóa luận

Ngoài Phần Mở đầu, Kết luận và Danh mục tài liệu tham khảo, Khóa luận gồm 03 chương:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận cơ bản của pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam.

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

Chương 3: Định hướng và các giải pháp hoàn thiện pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam.

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN CỦA PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI Ở VIỆT NAM

1.1. Khái niệm, đặc điểm của nhà ở xã hội

1.1.1. Khái niệm Nhà ở

“Nhà ở” hiểu một cách khái quát nhất là “công trình xây dựng có mái, có tường vách để ở hay để dùng vào một việc nào đó”. Nhà ở là sản phẩm mà khi con người đạt đến trình độ nhất định để nâng cao chất lượng cuộc sống của bản thân và gia đình. Khi kinh tế, xã hội phát triển, nhu cầu về nhà ở của con người tăng lên cả về số lượng và chất lượng. Và có thể khẳng định, nhà ở là một trong những tiêu chí quan trọng để đánh giá chỉ số hạnh phúc của con người.

Dưới góc độ pháp lý, pháp luật về nhà ở cũng là một lĩnh vực pháp luật mới. Mặc dù sự quan tâm của Nhà nước về nhà ở với người dân đã được hình thành từ khoảng những năm 60, 70 của thế kỷ XX, khái niệm về nhà ở lần đầu tiên được ghi nhận tại Luật Nhà ở năm 2005 và sau đó khái niệm này được kế thừa tại Luật Nhà ở năm 2014. Theo đó: “Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân” (khoản 1 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014). Định nghĩa này phù hợp với điều kiện phát triển, xây dựng nhà ở của Việt Nam hiện nay. Theo khái niệm trên thì nhà ở có những đặc điểm sau đây:

- Nhà ở là công trình xây dựng do con người tạo ra. Mỗi thời kỳ lịch sử, con người sử dụng các loại vật liệu khác nhau để tạo ra nhà ở. Điều đó chứng tỏ, cùng với sự phát triển của kinh tế - xã hội, nhà ở ngày càng được tạo ra một cách công phu, tỉ mỉ, chắc chắn và đáp ứng tốt hơn cho sinh hoạt của con người. Kiến trúc xây dựng nhà ở còn thể hiện trình độ kinh tế - xã hội, văn hóa, truyền thống, thẩm mỹ của mỗi quốc gia, dân tộc.

- Chủ thể sử dụng nhà ở là hộ gia đình, cá nhân. Ở Việt Nam, chủ thể sử dụng nhà ở nhiều nhất là hộ gia đình, sau đó là cá nhân. Có những công trình xây dựng của con người cũng được thiết kế giống nhà ở nhưng phục vụ cho các chủ thể khác như cơ quan nhà nước, doanh nghiệp, tổ chức khác. Những công trình này không được coi là nhà ở. Đây là những quan điểm mang tính chất pháp lý và dựa vào mục đích sử dụng khác nhau, giúp nhà nước xây dựng được hành lang pháp lý để điều chỉnh đúng những quan hệ phát sinh khi phát triển nhà ở.

- Mục đích sử dụng nhà ở là để phục vụ nhu cầu sinh hoạt. Những công trình phục vụ cho mục đích thương mại như làm trụ sở kinh doanh, bán hàng không phải là nhà ở. Tuy nhiên, thực tế có nhiều hộ gia đình sử dụng nhà ở đồng thời với nhiều mục đích và những công trình xây dựng này vẫn được xác định là nhà ở.

Như vậy, nhà ở có 3 đặc điểm được phân tích ở trên. Có những đặc điểm mang tính xã hội, có đặc điểm mang tính pháp lý. Những đặc điểm này giúp phân biệt nhà ở với những công trình xây dựng khác. Qua đó, nhà nước thực hiện được mục tiêu quản lý nhà ở.

1.1.2. Khái niệm “Nhà ở xã hội”

Nhà ở xã hội ra đời gắn với chính sách phát triển nhà ở cho những người có thu nhập thấp. Trước đây, có người cho rằng, nhà ở xã hội là những dự án xây dựng có chất lượng kém, các căn hộ tạm bợ để giải quyết chỗ ở cho những người chưa có nhà (thường là người yếu thế). Thực chất, việc hiểu khái niệm này như vậy là chưa chính xác về chính sách của nhà nước với loại hình nhà ở xã hội. Khái niệm nhà ở xã hội có một quá trình hình thành, phát triển tương đối dài và ngày càng hoàn thiện hơn.

Cho đến nay, quan điểm chính thức về nhà ở xã hội đã được quy định trong Luật Nhà ở năm 2014. Cụ thể: “Nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật này”. Như vậy, khái niệm nhà ở xã hội có một quá trình phát triển, hoàn thiện lâu dài. Trước hết, khái niệm này bắt đầu từ những chính sách nhỏ về sự quan tâm của nhà nước đối với những người yếu thế. Sau đó khái niệm nhà ở xã hội dần dần trở thành một chính sách nhân văn được nhân rộng. Khái niệm nhà ở xã hội hiện nay đã tương đối hoàn chỉnh và được ghi nhận chính thức trong văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực pháp lý cao (luật).

Ngoài những đặc điểm nói chung, nhà ở xã hội còn mang những đặc trưng riêng. Đặc trưng của nhà ở xã hội mang tính pháp lý sâu sắc, những đặc trưng ấy có được do pháp luật quy định. Cụ thể:

- Chủ thể được ưu tiên thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội là những người yếu thế trong xã hội. Đây là đặc trưng cơ bản và quan trọng nhất của nhà ở xã hội. Dù là chủ thể yếu thế trong xã hội nhưng chính sách nhà ở xã hội chỉ hướng đến mục tiêu tạo điều kiện thuận lợi cho họ ở một mức độ nhất định. Tức là họ không được tặng cho nhà hoàn toàn miễn phí. Các chủ thể này cũng phải thể hiện sự nỗ lực thì mới có thể tiếp cận được với nhà ở xã hội. Chính sách như vậy vừa thể hiện sự nhân văn của nhà nước nhưng cũng đảm bảo hạn chế sự ỷ lại của đối tượng được hưởng chính sách. Đồng thời, chính sách đó cũng đảm bảo sự công bằng. Các chủ thể có quyền bình đẳng trong hưởng lợi từ ngân sách nhà nước.

- Chất lượng của nhà ở xã hội đảm bảo ở mức tối thiểu trở lên. Trước đây khi nói đến nhà ở xã hội, người ta hay liên tưởng đến những công trình xây dựng thiếu thốn tiện ích, diện tích nhỏ, chất lượng xây dựng có thể không đảm bảo nhiều điều kiện để giải

quyết chỗ ở cho những đối tượng yếu thế. Nhưng thực chất, chúng ta thấy rằng, nhà ở xã hội luôn được đảm bảo chất lượng ở mức độ tối thiểu trở lên.

- Mô hình nhà ở xã hội sẽ còn phát triển trong tương lai. Hiện nay, Việt Nam là một quốc gia đang phát triển, tuy nhiên thời gian chuyển sang nền kinh tế thị trường của chúng ta chưa lâu do đó chúng ta chưa thể tạo ra sự phát triển đồng đều ở khắp các khu vực địa lý trên phạm vi cả nước. Thông thường, khu vực có sự phát triển kinh tế - xã hội mạnh mẽ nhất vẫn là các thành phố lớn như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh.... còn ở những khu vực vùng sâu, vùng xa, miền núi, hải đảo thì kinh tế - xã hội vẫn còn kém phát triển. Điều đó tạo ra xu hướng di cư ồ ạt về các thành phố lớn rất nhiều, gây ra tình trạng “đất chật người đông” tại các thành phố này. Những người lao động lên thành phố lớn làm việc không phải ai cũng có khả năng mua được một căn nhà vì giá rất đắt đỏ. Họ phải đi thuê tạm nhà để ở nhưng nhà cho thuê có chất lượng không cao khiến cuộc sống của những người lao động khá bấp bênh. Đứng trước tình hình đó, nhà nước phải xây dựng, mở rộng chính sách nhà ở xã hội để giải quyết vấn đề an sinh, an toàn xã hội. Đó cũng chính là cách thức nhà nước thể hiện rõ bản chất nhà nước “của Nhân dân, do Nhân dân, vì Nhân dân”. Vì thế, trong tương lai, mô hình nhà ở xã hội có thể phát triển mạnh hơn nữa trong các thành phố đông dân.

- Chính sách phát triển mô hình nhà ở xã hội thể hiện việc đảm bảo an sinh xã hội của quốc gia. An sinh xã hội thường được hướng đến những đối tượng có địa vị, thu nhập thấp hoặc hướng đến những thời điểm khó khăn của con người. Thông qua việc trợ giúp người dân, nhà nước cũng đạt được mục tiêu giữ gìn an ninh, trật tự, an toàn xã hội. Như vậy, an sinh xã hội vừa là chức năng, vừa là mục đích trong quản lý hành chính của nhà nước. Quyền có nơi ở hợp pháp là một trong những quyền cơ bản của con người. Chính sách nhà ở xã hội đã làm cho cuộc sống của nhiều người dân tốt đẹp hơn. Việc hỗ trợ tài chính cho các dự án nhà ở xã hội còn giúp phân phối lại thu nhập. Đó cũng là một cách thức để đảm bảo an sinh xã hội.

1.2. Sự cần thiết phải phát triển mô hình nhà ở xã hội

Từ những nghiên cứu và thực tiễn của nhiều quốc gia trên thế giới và Việt Nam, chúng ta thấy rằng việc phát triển mô hình nhà ở xã hội là rất cần thiết. Đặc biệt, ở một quốc gia có nền kinh tế đang phát triển như Việt Nam thì mô hình nhà ở xã hội đang phát huy vai trò rất lớn. Lý giải sự cần thiết phải phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam hiện nay, chúng ta quan tâm đến các lý do sau đây:

Thứ nhất, ở nước ta còn nhiều đối tượng trong xã hội có thu nhập thấp và khó tiếp cận được với nhà ở. Mặc dù, trong những năm gần đây, mức thu nhập bình quân đầu người đã tăng lên rõ rệt nhưng thuộc mức thu nhập chưa cao so với nhiều quốc gia trên thế giới. Hơn nữa, chúng ta còn chưa kể tới sự chênh lệch về thu nhập giữa các nhóm

người trong xã hội. Nghĩa là, người có mức thu nhập rất cao thì sở hữu số lượng lớn của cải vật chất trong xã hội. Ngược lại, người có mức thu nhập thì sở hữu số lượng ít của cải vật chất trong xã hội. Ngoài ra, người lao động sử dụng nguồn thu nhập để phục vụ sinh hoạt hàng ngày (tiền ăn, tiền điện, tiền nước, tiền học tập,...) nên không thể dùng toàn bộ thu nhập để mua nhà, thuê nhà.

Giá chuyển nhượng bất động sản ở Việt Nam thuộc diện cao so với nhiều nước trên thế giới. Tốc độ tăng giá của bất động sản so với tốc độ phát triển kinh tế và thu nhập của người dân là khá cao làm cho người dân khó có thể có được quyền sử dụng đất, nhà. Trong bối cảnh đó, chính sách nhà ở xã hội được coi như một giải pháp hữu hiệu cho những người dân đang còn khó khăn về tài chính. Và với trường hợp thu nhập bình quân đầu người chưa cao như ở Việt Nam, chính sách nhà ở xã hội này lại càng trở nên cần thiết hơn. Và còn nhiều người dân ở những khu vực thuộc vùng sâu, vùng xa, miền núi, hải đảo cũng rất là khó khăn trong việc tạo dựng một ngôi nhà. Chính sách phát triển nhà ở xã hội đến những khu vực này sẽ có nhiều điểm khác biệt so với khu vực đô thị. Tóm lại, dù ở khu vực đô thị hay là nông thôn thì vẫn còn rất nhiều người dân có thu nhập chưa cao và rất khó khăn trong việc tiếp cận nhà ở, đất đai. Vì vậy, việc phát triển mô hình nhà ở xã hội là rất cần thiết đối với Việt Nam hiện nay.

Thứ hai, chính sách phát triển nhà ở xã hội giúp nhà nước thực hiện nhiều mục tiêu kinh tế - xã hội khác nhau. Chính sách nhà ở xã hội không chỉ giải quyết chỗ ở cho người dân mà thông qua chính sách này, nhà nước thực hiện được nhiều mục tiêu kinh tế - xã hội khác nhau. Cụ thể:

- Chính sách nhà ở xã hội góp phần đảm bảo an ninh, trật tự, an toàn, xã hội. Nhiều người lao động nghèo phải thuê nhà, có một số khu nhà cho thuê có chất lượng thấp, ẩm, mốc và an ninh không được đảm bảo thường xảy ra tình trạng trộm cắp tài sản. Chính vì vậy, chính sách nhà ở xã hội tạo điều kiện cho người dân có được ngôi nhà của riêng mình sẽ góp phần rất lớn trong việc giải quyết tình trạng này của người dân.

- Chính sách nhà ở xã hội góp phần giảm tải áp lực về cơ sở hạ tầng cho khu vực nội thành tại các thành phố lớn. Thông thường, khu vực nội thành ở các thành phố lớn là nơi có điều kiện kinh tế - xã hội tốt hơn nên dân số ở khu vực này thường rất đông. Chính điều đó đã tạo ra áp lực cho cơ sở hạ tầng nơi này (đặc biệt là giao thông vận tải). Các khu vực triển khai dự án nhà ở xã hội tại các thành phố lớn thường là khu vực ngoại thành. Thông qua chính sách nhà ở xã hội, nhà nước đạt được mục tiêu “san đều” mật độ dân số nội thành và ngoại thành tại các thành phố lớn như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh.

- Chính sách nhà ở xã hội còn góp phần định hướng dân cư, ổn định tình hình người dân cư trú ở các địa phương trong cả nước. Triển khai chính sách nhà ở xã hội

cho cả vùng sâu, vùng xa, miền núi, hải đảo, nếu như chính sách này được thực hiện có hiệu quả và cùng với chính sách phát triển kinh tế - xã hội khác thì sẽ có tác dụng rất lớn trong việc giảm tình trạng di cư ồ ạt về các thành phố lớn. Những người lao động có được ngôi nhà của riêng mình thông qua chính sách nhà ở xã hội sẽ giúp họ yên tâm làm việc. Qua đó, các doanh nghiệp sẽ giảm bớt được tình trạng người lao động liên tục xin nghỉ việc do họ phải thay đổi nơi ở phù hợp hơn góp phần ổn định tình hình kinh tế - xã hội của một số khu vực trên phạm vi toàn quốc.

- Chính sách nhà ở xã hội góp phần rất lớn trong việc nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người dân. Thông qua đó, chất lượng cuộc sống về vật chất và tinh thần của người dân tăng lên rõ rệt.

Thứ ba, chính sách nhà ở xã hội giúp nhà nước thực hiện các cam kết quốc tế về quyền con người. Công ước quốc tế về các quyền dân sự và chính trị (International Covenant on Civil and Political Rights - ICCPR) là một trong những điều ước quốc tế quan trọng nhất về quyền con người đã được Đại hội đồng Liên hợp quốc thông qua cùng với Công ước quốc tế về các quyền kinh tế, xã hội và văn hóa (International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights - ICESCR) theo Nghị quyết số 2200 A (XXI) ngày 16/02/1966. Tầm quan trọng và ý nghĩa của ICCPR được thể hiện ở chỗ có 168 nước đã phê chuẩn Công ước này. ICCPR điều chỉnh những quyền cơ bản của con người thuộc phạm trù các quyền dân sự, chính trị. Việt Nam đã gia nhập ICCPR ngày 24/09/1982. Việc tham gia và thực hiện nghiêm chỉnh các công ước quốc tế nói chung, Công ước quốc tế về quyền con người, quyền có chỗ ở hợp pháp nói riêng còn góp phần rất lớn trong việc nâng cao uy tín của Việt Nam và thế giới. Thông qua việc xây dựng, ban hành và hoàn thiện chính sách phát triển nhà ở xã hội, nhà nước đã thực hiện được cam kết quốc tế về quyền con người.

1.3. Khái niệm pháp luật về nhà ở xã hội

Hiện nay, khái niệm pháp luật về nhà ở xã hội chưa được ghi nhận chính thức trong văn bản quy phạm pháp luật nào. Trước tiên, chúng ta cùng tìm hiểu khái niệm về pháp luật. “Pháp luật là hệ thống quy tắc xử sự chung do nhà nước đặt ra hoặc thừa nhận và bảo đảm thực hiện để điều chỉnh các quan hệ xã hội theo mục đích, định hướng của nhà nước”. Như vậy, khái niệm pháp luật về nhà ở xã hội phải được nghiên cứu trong bối cảnh thực tế. Đó chính là mô hình nhà ở xã hội đang được nghiên cứu để phát triển ở nước ta. Pháp luật về nhà ở xã hội có nội hàm giống với pháp luật phát triển mô hình nhà ở xã hội.

Nhà ở xã hội không thể tự phát triển mà phải thông qua sự tác động của con người. Con người thông qua những hoạt động cụ thể của bản thân sẽ góp phần kích thích phát

triển mô hình nhà ở này. Những chủ thể trong xã hội khác nhằm phát triển mô hình nhà ở xã hội bao gồm:

- Các cá nhân, hộ gia đình trong xã hội có nhu cầu về nhà ở và thông qua các hành vi như giao kết hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội. Có thể nói, chính nhu cầu của những chủ thể này là căn cứ đầu tiên để xây dựng, thực hiện các chính sách, pháp luật về nhà ở xã hội. Vì thế, những chủ thể này không chủ động hoàn toàn trong phát triển mô hình nhà ở xã hội. Nghĩa là, có thể dù họ có mong muốn nhưng nếu nhà nước (vì một lý do nào đó) không quan tâm thì cũng không thể phát triển mô hình nhà ở xã hội.

- Chủ dự án đầu tư là người thực hiện hoạt động xây dựng nhà ở xã hội. Khác với nhà nước, chủ dự án đầu tư tham gia vào hoạt động này với mục đích lợi nhuận. Với tư cách là người kinh doanh, chủ dự án đầu tư thường hay có xu hướng giảm thiểu mọi chi phí để nâng cao lợi nhuận cho mình thì một số chủ đầu tư có xu hướng bất chấp đạo đức, pháp luật để có được lợi ích cao nhất từ việc xây dựng dự án nhà ở xã hội. Vì thế, pháp luật phải có những quy định nhằm bắt buộc chủ dự án đầu tư thực hiện nghiêm chỉnh những quy định của pháp luật về nhà ở xã hội.

Với tư cách là người quản lý, khi xem xét vấn đề phát triển mô hình nhà ở xã hội, nhà nước quan tâm tới các mục tiêu vĩ mô như: an sinh xã hội, việc làm, dân số, chuyển đổi cơ cấu kinh tế, phát triển kinh tế.... Nhà nước kích thích phát triển mô hình nhà ở xã hội thông qua việc ban hành các chính sách ưu đãi, hỗ trợ các dự án nhà ở xã hội. Nhà nước cũng đưa ra các biện pháp cần thiết để đảm bảo việc phát triển mô hình nhà ở xã hội này an toàn, mang lại lợi ích cho nhiều cá nhân, hộ gia đình. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng có thể ra quyết định cá biệt điều chỉnh quan hệ xã hội phát sinh trong một trường hợp cụ thể nào đó nhằm phát triển mô hình nhà ở xã hội.

Hiện nay, khái niệm nhà ở xã hội được ghi nhận chính thức trong Luật Nhà ở năm 2014, cụ thể: “Nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật này” (khoản 7 Điều 3). Những đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 thường là những người yếu thế trong xã hội.

Từ sự phân tích nêu trên, khái niệm pháp luật về nhà ở xã hội được hiểu như sau: “Pháp luật về nhà ở xã hội là tổng hợp các quy phạm pháp luật do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình các chủ thể thực hiện những hoạt động khác nhau nhằm khuyến khích việc phát triển mô hình nhà ở có sự hỗ trợ của nhà nước cho các đối tượng yếu thế trong xã hội.”

1.4. Nội dung của pháp luật về nhà ở xã hội

Việc làm rõ những quy định pháp luật trong từng giai đoạn phát triển nhà ở xã hội sẽ giúp chúng ta có cái nhìn vừa tổng thể, vừa chi tiết về pháp luật trong lĩnh vực này. Cụ thể như sau:

Một là, pháp luật điều chỉnh giai đoạn xây dựng, ban hành chính sách phát triển mô hình nhà ở xã hội. Nội dung chủ yếu của pháp luật trong giai đoạn này là xác định những chính sách về phát triển mô hình nhà ở xã hội được ghi nhận trong các văn bản quy phạm pháp luật nào. Việc ghi nhận trong văn bản quy phạm pháp luật nào thể hiện mức độ quan tâm của nhà nước tới việc phát triển mô hình nhà ở xã hội.

Hai là, pháp luật điều chỉnh những quan hệ xã hội phát sinh trong giai đoạn triển khai xây dựng dự án nhà ở xã hội. Ở giai đoạn này, chủ thể tham gia vào quan hệ pháp luật chủ yếu là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Chủ dự án đầu tư có quyền lựa chọn tham gia hoặc không tham gia quan hệ xã hội này. Khi chủ dự án đầu tư tham gia vào quan hệ pháp luật này thì phải tuân thủ nghiêm chỉnh những quy định của pháp luật. Thông thường, chủ dự án đầu tư hay tìm mọi biện pháp để giảm chi phí đầu tư và tăng lợi nhuận. Vì thế, nếu như nhà nước không quản lý tốt có thể dẫn đến việc chủ dự án đầu tư bất chấp đạo đức, pháp luật thực hiện dự án nhà ở xã hội không đảm bảo chất lượng nhằm tăng lợi nhuận cho bản thân.

Ba là, pháp luật điều chỉnh những quan hệ xã hội phát sinh trong giai đoạn những người thuộc đối tượng theo quy định của pháp luật thực hiện các giao dịch để được sử dụng nhà ở xã hội. Pháp luật xác định những đối tượng nào được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội. Pháp luật phải quy định một cách định lượng điều kiện của chủ thể được tham gia mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội. Những điều kiện này bao gồm cả yếu tố tài chính, tình trạng sở hữu sử dụng đất đai và nhà ở, công việc. Việc quy định càng chi tiết điều kiện của chủ thể này thì càng hạn chế được tình trạng lợi dụng chính sách của nhà nước để trục lợi.

Bốn là, pháp luật điều chỉnh những quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình sử dụng nhà ở xã hội. Trong giai đoạn này, nhà nước phải có những quy định nhằm đảm bảo chủ thể sử dụng nhà ở xã hội phải tuân thủ thời gian sử dụng nhà, không được phép chuyển nhượng quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà trong một thời gian nhất định. Nếu như không quy định như vậy thì rất dễ dẫn đến tình trạng trục lợi chính sách, tức là người giao kết hợp đồng mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội...nhanh chóng chuyển nhượng các chủ thể khác với sự chênh lệch về tài chính so với giá của nhà nước. Quá trình sử dụng nhà ở xã hội cũng chính là giai đoạn kiểm tra mức độ tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật xây dựng của chủ dự án đầu tư. Nếu trường hợp phát hiện ra những sai phạm thì có thể yêu cầu chủ dự án đầu tư phải thực hiện các nghĩa vụ pháp lý.

Nhà nước là chủ thể tham gia vào tất cả các giai đoạn của quá trình phát triển nhà ở xã hội. Nhà nước với tư cách là chủ thể quản lý vĩ mô sẽ định hướng các chủ thể thực hiện nghiêm chỉnh các quy định pháp luật về nhà ở xã hội. Nhà nước cũng là chủ thể đưa các quy định của pháp luật về nhà ở xã hội vào cuộc sống và xây dựng các cơ chế đảm bảo cho các quy định đó được thực hiện nghiêm minh. Vì thế, nhà nước có vị trí, vai trò rất quan trọng, quyết định vấn đề phát triển mô hình nhà ở xã hội.

1.5. Vai trò của pháp luật đối với phát triển mô hình nhà ở xã hội

Việc đưa các cách thức phát triển mô hình nhà ở xã hội trở thành những quy định của pháp luật là rất hợp lý và cần thiết. Pháp luật với tư cách là hệ thống các quy phạm do nhà nước ban hành, thừa nhận nhằm điều chỉnh hành xử của con người, các quan hệ xã hội sẽ có tác dụng rất lớn trong phát triển mô hình nhà ở xã hội hiện nay. Những quy phạm pháp luật về nhà ở xã hội bắt buộc các cá nhân, tổ chức trong xã hội phải tuân thủ nghiêm chỉnh.

Vì vậy, pháp luật đối với phát triển mô hình nhà ở xã hội có vai trò như sau:

Thứ nhất, những quy định của pháp luật với nội dung chủ yếu là hỗ trợ cho các chủ thể tham gia quan hệ pháp luật về nhà ở xã hội. Các chủ thể trong xã hội nhìn nhận xu hướng phát triển mô hình nhà ở xã hội này và có những hành vi nhất định. Thực chất, các chủ thể khi thực hiện hành vi này nhằm mang lại lợi ích cho bản thân. Nhưng thông qua những hành vi đó sẽ góp phần phát triển mô hình nhà ở xã hội và có tác dụng rất lớn trong việc định hướng phát triển mô hình nhà ở này.

Thứ hai, pháp luật là các quy tắc xử sự chung mà mọi người trong xã hội bắt buộc phải thực hiện. Điều đó có ý nghĩa trong khi thực thi các quy định của pháp luật về trách nhiệm của các cơ quan nhà nước, nghĩa vụ của chủ dự án đầu tư, người mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội. Cơ chế bắt buộc của pháp luật rất nghiêm minh vì chủ thể xây dựng cơ chế này chính là Nhà nước.

Thứ ba, đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chịu sự cạnh tranh với những dự án nhà ở thương mại khác. Vì vậy, Nhà nước phải có cơ chế hỗ trợ cho dự án nhà ở xã hội nhằm đảm bảo được mục tiêu này. Những hỗ trợ đó phải được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật mới đảm bảo thực thi hiệu quả đồng bộ trong thực tiễn.

Thứ tư, pháp luật quy định các chế tài hình sự, kinh tế, hành chính, kỷ luật nhà nước để buộc cá nhân, tổ chức phải thực hiện đầy đủ các yêu cầu của pháp luật trong phát triển mô hình nhà ở xã hội. Có một số chủ thể khi tham gia vào quan hệ pháp luật nhà ở xã hội và khi các chủ thể này có hành vi vi phạm thì chế tài áp dụng sẽ khác nhau. Và việc áp dụng các chế tài này cũng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành.

Thứ năm, pháp luật ban hành các tiêu chuẩn kỹ thuật, quy chuẩn kỹ thuật về nhà ở xã hội và các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật này có ý nghĩa rất lớn trong việc quản lý nhà nước. Việc xây dựng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật thể hiện sự quan tâm của nhà nước tới chất lượng loại hình nhà ở xã hội và thông qua đó cũng là sự quan tâm tới đời sống của những đối tượng yếu thế trong xã hội.

Thứ sáu, pháp luật quy định các biện pháp, các cách thức giải quyết các tranh chấp liên quan đến phát triển mô hình nhà ở xã hội. Pháp luật quy định cả nội dung, trình tự, thủ tục, cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp liên quan tới lĩnh vực nhà ở xã hội vì đây là những quan hệ xã hội khá phức tạp nên việc quy định trình tự, thủ tục phải càng chi tiết, cụ thể thì mới dễ thực hiện. Nếu trình tự, thủ tục tổ tụng lỏng lẻo, thiếu khoa học thì có thể dẫn đến tình trạng “bỏ lọt vi phạm” hoặc “xử phạt oan”.

Thứ bảy, các quy định của pháp luật cũng nhằm đảm bảo thực hiện các biện pháp phát triển mô hình nhà ở xã hội khác. Chủ trương, đường lối của Đảng về nhà ở, nhà ở xã hội được thể chế hóa trong các quy định của pháp luật và triển khai thực hiện trong thực tế. Cụ thể là Đảng Cộng sản Việt Nam đưa ra các định hướng chung về nhà ở xã hội và các định hướng đó được thể chế hóa thành các quy định của pháp luật. Các biện pháp tuyên truyền - giáo dục nhằm nâng cao nhận thức của cộng đồng về phát triển mô hình nhà ở xã hội và muốn đạt được hiệu quả thì phải thông qua sự cưỡng chế của Nhà nước quy định trong văn bản quy phạm pháp luật. Biện pháp kinh tế trong phát triển nhà ở xã hội được thể chế hóa bằng việc hỗ trợ tài chính, sắc thuế theo quy định của pháp luật. Công tác thanh, kiểm tra phát triển nhà ở xã hội phải được quy định rõ ràng trong văn bản quy phạm pháp luật.

1.6. Những yếu tố tác động tới pháp luật về nhà ở xã hội

Việc nghiên cứu những yếu tố tác động tới pháp luật về nhà ở xã hội có ý nghĩa rất lớn vì quá trình xây dựng, thực thi các quy định về nhà ở xã hội cần phải tính toán tới các yếu tố tác động thì mới đem lại hiệu quả tốt nhất. Những yếu tố tác động tới pháp luật về nhà ở xã hội bao gồm các yếu tố sau: Yếu tố chính trị; Điều kiện kinh tế - xã hội; Điều kiện tự nhiên; Yếu tố tâm lý xã hội; Yếu tố quy hoạch đất đai...

1.6.1. Nhu cầu về nhà ở của người dân

Đây là yếu tố đầu tiên quyết định việc có nên xây dựng pháp luật về nhà ở xã hội hay không. Nếu người dân không có nhu cầu về nhà ở xã hội thì Nhà nước không cần thiết phải có kế hoạch phát triển mô hình nhà ở này và cũng không phải ban hành các quy định pháp luật về nhà ở xã hội. Ở Việt Nam, vấn đề nhà ở luôn là “chuyện lớn” đối với mỗi cá nhân. Điều kiện kinh tế, xã hội của nước ta đang phát triển và phát triển chưa đồng đều, thu nhập của nhiều người lao động còn chưa cao nên việc sở hữu một ngôi

nhà cho riêng mình lại càng trở nên khó khăn. Trong khi đó, nhà ở quyết định chất lượng cuộc sống, vật chất, tinh thần của người dân. Nhu cầu về nhà ở xã hội của nước ta còn rất lớn, chính điều này quyết định đến việc nhà nước sẽ nghiên cứu, xây dựng chính sách về phát triển nhà ở xã hội. Nội dung của chính sách này được thể chế hóa trong các quy định của pháp luật.

1.6.2. Quan điểm, đường lối của Đảng và chính sách, pháp luật của Nhà nước

Ở nước ta, Đảng Cộng Sản Việt Nam giữ vai trò lãnh đạo toàn diện. Tuy không thể hiện một cách trực tiếp quan điểm về phát triển nhà ở xã hội nhưng thông qua việc định hướng về vấn đề nhà ở, Đảng ta xác định phát triển mô hình nhà ở xã hội đóng vai trò quan trọng. Bởi vì nhà ở là một trong những vấn đề quan trọng đối với con người, là nơi mà con người cư trú với nhiều thời gian nhất. Nhà ở là tiêu chí quan trọng hàng đầu quyết định chất lượng cuộc sống của con người. Nhà ở cũng là một trong những yếu tố thuộc kết cấu hạ tầng đô thị. Để cải thiện cuộc sống của nhân dân, phát triển bền vững đất nước thì phải giải quyết triệt để, toàn diện vấn đề nhà ở và nhà ở xã hội đóng một vai trò nhất định vào công cuộc này. Tại “Báo cáo đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2011 - 2015 và phương hướng, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2016 - 2020” trong Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XII, của Đảng nêu rõ: Khuyến khích phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp. Quan điểm này của Đảng sẽ được thể chế hóa trong các văn bản quy phạm pháp luật với nội dung cơ bản là ưu đãi, hỗ trợ cho phát triển mô hình nhà ở cho người có thu nhập thấp. Một trong những nội dung quan trọng nhất trong mảng pháp luật này là pháp luật về phát triển nhà ở xã hội.

Bên cạnh đó, chính sách về phát triển nhà ở xã hội của Nhà nước cũng quyết định công việc ban hành hay không ban hành các quy định pháp luật và định hướng nội dung của những quy định đó. Trong khoảng thời gian từ năm 1960 đến năm 1970, Nhà nước đã đưa ra chính sách phát triển mô hình nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước và dành cho cán bộ, công nhân, viên chức thuê. Sau đó, chính sách này được phát triển lên thành chính sách nhà ở cho những đối tượng yếu thế trong xã hội. Trong “Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030” do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đã khẳng định mục tiêu của Nhà nước là phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp và người nghèo, thực hiện mục tiêu vì con người. Trách nhiệm của Nhà nước là hỗ trợ để người dân có nhà ở, đặc biệt là những đối tượng yếu thế không có điều kiện về tài chính để mua nhà theo cơ chế thị trường. Ngày 25/01/2017, Thủ tướng Chính phủ tiếp tục ban hành Chỉ thị số 03/CT-TTg về việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội. Chỉ thị chỉ ra những nhiệm vụ, giải pháp để thúc đẩy việc phát triển nhà ở xã hội, nhất là nhà ở cho công nhân trong tương lai. Thực hiện

nhiệm vụ này nhằm hoàn thành cơ bản các mục tiêu về phát triển nhà ở xã hội đã được đề ra trong “Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030”. Chỉ thị xác định việc phát triển nhà ở xã hội, nhất là nhà ở cho công nhân là một nhiệm vụ chính trị, trong đó chính quyền địa phương là cấp quyết định sự thành công của chương trình phát triển nhà ở xã hội, nhất là nhà ở cho công nhân.

Như vậy, Đảng và Nhà nước đã thể hiện sự quan tâm tới phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở xã hội. Trong mỗi giai đoạn lịch sử, Đảng và Nhà nước ta có sự thay đổi nhất định trong quan điểm về phát triển mô hình nhà ở này. Tuy nhiên, điểm trọng tâm nổi bật nhất của chính sách này là Đảng và Nhà nước có trách nhiệm giải quyết nhu cầu nhà ở cho người dân, đặc biệt là những người yếu thế trong xã hội.

1.6.3. Điều kiện kinh tế

Điều kiện kinh tế cũng là một trong những yếu tố tác động rất lớn tới pháp luật về nhà ở xã hội. Thông thường, ở những quốc gia kinh tế chưa phát triển hoặc phát triển chưa đồng đều, thu nhập của nhiều người lao động còn thấp thì mô hình nhà ở xã hội vẫn có xu hướng phát triển. Và trong điều kiện đó, Nhà nước nghiên cứu, xây dựng những quy định pháp luật về nội dung này. Trình độ phát triển kinh tế, thu nhập của người dân không cao nhưng cũng phải đạt đến một mức độ nhất định mới có thể mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội. Sự ưu đãi, hỗ trợ phát triển mô hình nhà ở xã hội cũng cần phải có nguồn tài chính nhất định. Nguồn tài chính này do ngân sách nhà nước cấp. Sự phát triển của những yếu tố kinh tế - xã hội khác như hạ tầng giao thông, trường học, bệnh viện... sẽ quyết định việc lựa chọn thực hiện dự án nhà ở xã hội hay không.

1.6.4. Điều kiện tự nhiên

Điều kiện tự nhiên như vị trí địa lý, địa hình, thời tiết... là yếu tố quan trọng ảnh hưởng tới pháp luật về nhà ở xã hội. Sự ảnh hưởng này thể hiện chủ yếu ở những khu vực điều kiện tự nhiên có nhiều thuận lợi cho sinh hoạt và sản xuất thì đời sống vật chất của người dân thường tốt. Và trong khu vực địa lý đó, Nhà nước không cần thiết phải ưu tiên phát triển mô hình nhà ở xã hội. Tuy nhiên, ở Việt Nam khu vực địa lý kinh tế - xã hội được chia thành hai nhóm cơ bản là thành thị và nông thôn. Theo đó, ở khu vực nào thì nhu cầu về nhà ở xã hội đều có. Khu vực thành thị với đặc điểm là mật độ dân cư lớn và tỷ lệ dân ngoại tỉnh tương đối cao, trong khi đó giá chuyển nhượng bất động sản lớn nên nhiều người vẫn có nhu cầu về nhà ở xã hội. Ở nông thôn, tuy diện tích đất lớn, mật độ dân cư thưa nhưng nhiều người cũng không có đủ tài chính để xây dựng nhà nên vẫn cần sự hỗ trợ của nhà nước để có thể xây dựng cải tạo nhà ở. Điều kiện tự nhiên còn quyết định đến việc quy định những loại hình nhà ở xã hội. Ví dụ: Ở các thành phố lớn, mật độ dân số đông thì mô hình nhà ở xã hội phù hợp nhất là chung cư cao tầng; ở khu vực nông thôn, miền núi, đất đai rộng rãi, mật độ dân số thưa thì mô hình nhà ở xã

hội phù hợp nhất là nhà ở riêng lẻ. Việt Nam cũng là quốc gia đa dạng về địa hình và điều kiện tự nhiên. Cùng với các yếu tố kinh tế - xã hội khác tác động vào nên pháp luật về nhà ở xã hội của nước ta quy định hai mô hình nhà ở xã hội là nhà chung cư và nhà ở riêng lẻ. Mỗi một khu vực địa lý sẽ phù hợp với từng loại hình nhà ở xã hội khác nhau.

1.6.5. Thị trường bất động sản

Nhà ở xã hội là một trong những phân khúc cấu thành nên thị trường bất động sản. Chính vì vậy, pháp luật về nhà ở xã hội cũng chịu sự chi phối của thị trường bất động sản. Có thể nói, sự ra đời của nhà ở xã hội là giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản. Khi thị trường bất động sản những năm trước đang lên cơn sốt, kéo theo đó là giá nhà bị “bong bóng” cao “chót vót” thì sự xuất hiện của loại hình nhà ở xã hội với giá thấp hơn so với thị trường do được Nhà nước hỗ trợ đã phần nào giúp thị trường bất động sản hạ nhiệt và giá nhà đất kéo xuống sát với giá thực tế, phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội. Ở thời điểm nhà đất bị “bong bóng”, việc được sở hữu một căn nhà của riêng mình càng trở thành mơ ước của nhiều người dân vì thu nhập của họ rất thấp so với giá nhà đất. Sau đó, với chính sách hỗ trợ đúng đắn của Chính phủ, nhất là cho phép nói lỏng điều kiện, đối tượng vay của gói 30.000 tỷ đồng; chuyển đổi từ căn hộ diện tích lớn sang diện tích nhỏ, dự án chung cư thương mại sang nhà ở xã hội, chung cư mini; Nhà nước hỗ trợ, ưu đãi, được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế suất và tín dụng ưu đãi; thế chấp tài sản trong tương lai để vay vốn ngân hàng; bãi bỏ quy định phải thông qua sàn giao dịch bất động sản để khắc phục tình trạng phát triển bất động sản một cách tự phát, phong trào, lệch pha cung - cầu như những năm vừa qua. Trong thời gian tới, thu nhập của người dân đã được cải thiện, số tiền mà nhiều người tích lũy được đã nhiều lên, cộng với tâm lý thích tích tụ đất đai để có thị trường bất động sản sẽ bước vào một chu kỳ mới, nếu không có cơ chế kiểm soát tốt thì lại có thể có một cơn sốt nhà đất lặp lại. Trong hoàn cảnh đó, pháp luật nhà ở xã hội với những ưu đãi, hỗ trợ cho người có thu nhập chưa cao lại góp phần giúp thị trường bất động sản phát triển ổn định, đảm bảo ai cũng có khả năng tiếp cận được với nhà ở.

1.6.6. Yếu tố tâm lý xã hội.

Ngoài những yếu tố kể trên, việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật về nhà ở xã hội còn chịu sự tác động bởi yếu tố tâm lý xã hội. Tức là tâm lý muốn sở hữu riêng nhà ở của người dân (an cư, lạc nghiệp) là yếu tố quan trọng tạo ra “cầu” cho phân khúc nhà ở xã hội. Những mong muốn của người dân có nhiều mức độ khác nhau, thông thường, khi điều kiện kinh tế - xã hội chưa cho phép thì người dân chỉ mong muốn có một ngôi nhà “nhỏ nhỏ” đủ để gia đình có thể sinh sống. Chính vì vậy, Nhà nước mới có thể triển khai phát triển mô hình nhà ở xã hội cung cấp cho những người có nhu cầu đó. Quy chuẩn kỹ thuật về chất lượng nhà ở xã hội không thể như những khu nhà ở thương mại. Ngoài ra,

thái độ của dân trong việc ủng hộ thực hiện dự án nhà ở xã hội cũng rất quan trọng. Nếu được sự đồng thuận của người dân thì dự án được triển khai nhanh chóng. Ngược lại, nếu người dân không được bồi thường thỏa đáng về đất đai, có nhiều bất cập cho sản xuất, sinh hoạt của họ và cho phát triển kinh tế - xã hội...thì họ không đồng ý cho triển khai xây dựng dự án nhà ở xã hội. Trong trường hợp đó, quá trình triển khai xây dựng dự án kéo dài, lãng phí đất đai và tác động tiêu cực đến phát triển kinh tế - xã hội.

1.6.7. Yếu tố quy hoạch đất đai

Thực chất, việc triển khai bất cứ hoạt động kinh tế - xã hội nào cũng cần tuân thủ quy hoạch đất đai. Pháp luật về nhà ở xã hội cũng chịu sự tác động của yếu tố quy hoạch này. Theo đó, trong quy hoạch đất đai vẫn dành một phần quỹ đất cho triển khai xây dựng nhà ở xã hội thì mới có thể thực hiện được mục tiêu này. Pháp luật về nhà ở xã hội cần căn cứ vào quỹ đất để đưa ra các quy định phù hợp về mức độ khuyến khích cho dự án nhà ở xã hội. Việc triển khai các quy định pháp luật về nhà ở xã hội cũng cần phải căn cứ vào quy hoạch đất đai để thực hiện dự án đúng mục đích sử dụng đất. Ngoài ra, triển khai dự án nhà ở xã hội phù hợp với quy hoạch còn đảm bảo sự đồng bộ trong kết cấu hạ tầng đô thị và nông thôn. Việc triển khai thực hiện dự án đúng mục đích và có kế hoạch còn góp phần rất lớn tạo được sự đồng thuận trong nhân dân. Về nguyên tắc, quy hoạch đất đai là công khai nên người (đặc biệt là người bị thu hồi đất) đã biết rõ quy hoạch, khi bị thu hồi đất sẽ không bị bất ngờ và chủ động trong tìm kiếm công việc, thu nhập mới.

1.7. Kinh nghiệm về xây dựng pháp luật nhà ở xã hội của một số quốc gia và bài học kinh nghiệm cho Việt Nam

1.7.1. Kinh nghiệm về xây dựng pháp luật nhà ở xã hội của một số quốc gia

1.7.1.1. Kinh nghiệm của Trung Quốc

Năm 1978, Hội nghị Trung ương 3 khóa XI của Đảng Cộng sản Trung Quốc diễn ra, mang ý nghĩa lịch sử quan trọng, mở ra một thời kỳ mới cho nước Cộng hòa nhân dân Trung Hoa trong công cuộc cải cách, mở cửa, hội nhập quốc tế. Trung Quốc đứng trước vô vàn cơ hội và thử thách để phát triển toàn diện, đi đôi với đó không thể không kể đến sự phát triển về nhà ở cho dân cư của đất nước tỷ dân này, đặc biệt là nhà ở cho dân cư thu nhập thấp. Chính phủ Trung Quốc đã theo đuổi nhiều cải cách kinh tế và nhà ở để mở rộng quyền sở hữu tư nhân về nhà ở, thúc đẩy quyền sở hữu nhà thông qua thương mại hóa và tư nhân hóa nhà ở công cộng đô thị. Chính phủ cung cấp nhà ở giá cả phải chăng bằng trợ cấp mua nhà ở thương mại hoặc cung cấp nhà ở xã hội cho thuê với giá thấp cho các hộ gia đình có thu nhập trung bình và thấp.

Chính sách nhà ở của Trung Quốc đã trải qua một sự thay đổi mạnh mẽ vào năm 1998 khi Chính phủ trung ương chấm dứt việc phân phối nhà ở trực tiếp cho nhân viên và thay bằng hệ thống nhà ở giá rẻ cho các hộ gia đình có thu nhập trung bình và thấp, nhằm mục tiêu hỗ trợ gần 70% các gia đình thành thị. Trợ cấp tiền mặt về nhà ở cho nhân viên mới và Quỹ Bảo trợ nhà ở được thành lập - một hệ thống tiết kiệm nhà ở bắt buộc để cung cấp các khoản vay được trợ cấp cho những người mua nhà có việc làm. Cải cách nhà ở này đã dẫn đến một thị trường nhà ở đô thị phát triển mạnh mẽ và nhanh chóng, cải thiện đáng kể điều kiện nhà ở cho người dân thành thị. Ví dụ, diện tích sàn bình quân đầu người ở các khu vực đô thị hóa có tỷ lệ sở hữu nhà đạt 82,3% ở các đô thị Trung Quốc vào năm 2007.

Nhà ở giá cả phải chăng được định nghĩa là một nơi ở thích hợp mà ở đó 30% thu nhập hàng tháng của hộ gia đình được dành cho việc thuê nhà hoặc nơi giá mua nhà ở thấp hơn ba lần thu nhập hàng năm của hộ gia đình. Tỷ lệ giá nhà trên thu nhập (The housing price-to-income ratio - PIR) là thước đo khả năng chi trả cơ bản cho nhà ở tại khu vực đô thị. Trong Cơ sở dữ liệu Đài quan sát Đô thị toàn cầu của UN - HABITAT, PIR là một trong những chỉ số đô thị quan trọng, và tỷ lệ giữa 3 và 5 được coi là bình thường hoặc đạt yêu cầu. Nghiên cứu về nhà ở giá cả phải chăng về chính sách đất sử dụng dữ liệu Khảo sát Hộ gia đình đô thị mẫu lớn do Cục Thống kê Quốc gia Trung Quốc thu thập để tính toán PIR vào năm 2007, và cho thấy nó có giá trị là 5,56 trên toàn quốc. Rất đáng báo động là, tỷ lệ này thuộc loại không có khả năng chi trả nghiêm trọng theo các tiêu chí do UN - HABITAT đề xuất và cao hơn nhiều so với mức bình thường từ 3 đến 5. Điều này chứng tỏ rằng, giá trung bình của cổ phiếu nhà ở trong mẫu 600 thành phố của Trung Quốc cao hơn năm lần thu nhập trung bình hàng năm của hộ gia đình.

Quỹ Nhà ở được thành lập vào năm 1999, cho phép người lao động Trung Quốc tiết kiệm tiền để mua nhà riêng của họ. Những quy định về Quỹ Nhà ở được xây dựng ở cấp quốc gia - Quy định về Quản lý Quỹ Bảo trợ nhà ở. Hệ thống phúc lợi và an sinh xã hội được quản lý bởi Bộ Nguồn nhân lực và an sinh xã hội. Khi Quỹ Nhà ở mới thành lập, người lao động phải nộp 1% mức thu nhập, các Công ty sử dụng lao động phải nộp từ 1% - 2%, hiện nay đã tăng lên 7%. Những người không có nhu cầu mua hoặc thuê mua nhà, khi về hưu sẽ được nhận lại toàn bộ khoản tiền đã nộp cộng với lãi suất; những người có nhu cầu mua nhà sẽ được xem xét, nếu đúng đối tượng và có khả năng trả nợ thì được vay tiền mua nhà. Đối tượng được mua hoặc thuê mua nhà ở phải có đủ 03 điều kiện: thuộc diện thu nhập thấp so với thu nhập bình quân của địa phương, có diện tích nhà ở bình quân và có tài khoản ngân hàng 90.000 Nhân dân tệ trở xuống (khoảng 300 triệu Việt Nam đồng).

Vào tháng 5/2004, Bộ Đất đai và Tài nguyên, Bộ Nhà ở và Phát triển Đô thị - Nông thôn, Ủy ban Cải cách và phát triển Quốc gia và Ngân hàng Nhân dân Trung Quốc đã công bố hướng dẫn chính sách nhà ở giá rẻ trên toàn quốc. Để khuyến khích doanh nghiệp tham gia xây dựng nhà ở thu nhập thấp, Chính phủ ra chủ trương miễn một số loại thuế và ưu đãi lãi suất cho doanh nghiệp vay vốn tại các tổ chức tín dụng. Trong đó, yêu cầu doanh nghiệp phải dành 2% - 5% diện tích đất trong dự án nhà ở thương mại để xây dựng và xây dựng dự án nhà ở thu nhập thấp riêng. Việc bán hoặc cho thuê nhà được thực hiện theo 02 phương thức: các công ty trực tiếp bán, cho thuê hoặc Chính phủ bỏ tiền mua lại, sau đó giao cho công ty ký hợp đồng bán, cho thuê với mức giá bán, cho thuê thấp hơn khoảng 30% - 50% so với giá thị trường.

1.7.1.2. Kinh nghiệm của Hoa Kỳ

Về định nghĩa, gia đình nào phải chi trả nhiều hơn 30% thu nhập cho nhà ở được coi như gặp khó khăn về giá nhà và cần hỗ trợ nhà giá rẻ. Tại thời điểm năm 2013 ở Mỹ khoảng 12 triệu người bao gồm cả người thuê và sở hữu nhà hiện đang phải chi trả hơn 50% thu nhập của họ cho nhà ở. Với mức chi phí sống đắt đỏ tại Mỹ, một gia đình với 01 thành viên làm việc toàn thời gian với mức lương tối thiểu cũng không đủ để chi trả tiền thuê nhà cho một căn hộ 02 phòng ngủ ở bất kỳ thành phố nào của Mỹ. Chính từ sự khan hiếm nhà giá rẻ và nhu cầu về nhà giá rẻ cho những người thu nhập thấp ngày càng gia tăng đặt ra yêu cầu cấp thiết cho việc điều chỉnh chính sách nhà ở của Mỹ nhằm phục vụ nhu cầu của người dân, từ đó phát triển kinh tế và ổn định xã hội.

Các chính sách quan trọng liên quan đến trợ cấp cho người tiêu dùng nhà ở được ban hành bởi Chính phủ liên bang. Các chính sách quản lý nhà ở như luật về xây dựng nhà ở, cung cấp dịch vụ và sở hữu được chính quyền địa phương chịu trách nhiệm chính. Ở quy mô toàn quốc, các chính sách hỗ trợ đối với người có nhu cầu mua hoặc thuê nhà và các tổ chức cung cấp nhà được thực hiện bởi hai cơ quan chính phủ. Trong khi các chính sách thuế ban hành có ảnh hưởng lớn về mặt số lượng cũng như các tác động phúc lợi xã hội, nhiệm vụ trọng tâm của Bộ Nhà ở và Phát triển Đô thị là mở rộng nguồn cung nhà giá rẻ cho những gia đình thu nhập thấp. Các đơn vị trực thuộc chủ trì nhiều chương trình với mục tiêu gia tăng số lượng nhà giá rẻ cho người thu nhập thấp. Trong bài viết “Người Mỹ làm nhà ở cho người thu nhập thấp thế nào?” giới thiệu 02 nhóm chính sách có ảnh hưởng lớn đến sự phát triển của mô hình nhà ở giá rẻ, đó là chính sách thuế và chính sách trợ cấp cho người thuê nhà.

Thứ nhất, đó là Luật Thuế liên bang cung cấp và quản lý hai chương trình hỗ trợ nhà ở. Nhắc đến ưu đãi thuế cho nhà giá rẻ nghĩa là hướng đến hai đối tượng chính là người bán và người mua. Người mua là những cá nhân có tích lũy và có khả năng mua nhà trong một giới hạn tài chính nhất định và những đối tượng này sẽ được hưởng ưu

đãi thuế trong việc mua nhà. Người bán, trong trường hợp này là những nhà xây dựng, chủ đầu tư các công trình nhà ở giá rẻ và bán cho người dân, những đối tượng này được hưởng ưu đãi thuế được quy định trong Chương trình Tín dụng thuế nhà ở thu nhập thấp (Low Income Housing Tax Credit - LIHTC).

Thứ hai, Tổng cục thuế áp dụng chương trình tín dụng thuế nhà ở thu nhập thấp (LIHTC), bắt đầu năm 1986 và mở rộng vào năm 2001, trợ cấp cho việc mua lại, xây dựng và cải tạo nhà cho thuê giá cả phải chăng cho những người thuê nhà có thu nhập thấp và trung bình. Chính phủ liên bang cấp các khoản tín dụng thuế cho các chính phủ tiểu bang và lãnh thổ, các khoản tín dụng này sau đó được tiểu bang hỗ trợ cho các doanh nghiệp thực hiện các dự án xây dựng nhà ở mới dành cho người thuê có thu nhập thấp. Các nhà phát triển thường bán các khoản tín dụng cho các nhà đầu tư tư nhân để lấy vốn. Các dự án nhà ở này bao gồm toàn bộ hoặc một phần số căn hộ dành cho người thu nhập thấp thuê trong 15 năm kể từ khi hoàn thành. Khoản tín dụng chủ đầu tư nhận được tính trên tỷ lệ số căn hộ dành cho người thu nhập thấp mà dự án đó sở hữu. Kể từ giữa những năm 1990, chương trình LIHTC đã hỗ trợ xây dựng hoặc phục hồi khoảng 110.000 căn hộ cho thuê giá cả phải chăng mỗi năm - tổng cộng hơn 2 triệu căn kể từ khi khởi đầu.

Ngoài ra, người dân thu nhập thấp cũng có thể lựa chọn phương án thuê nhà và hưởng trợ cấp dành riêng cho người thu nhập thấp nếu không muốn bỏ ra một khoản tiền để đầu tư cho nhà ở dài hạn. Chính sách nhà ở liên bang đối với người thuê nhà được giám sát và tài trợ bởi Bộ Nhà ở và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ (HUD). Hỗ trợ cho HUD có 2.400 cơ quan nhà ở công cộng trên toàn quốc quản lý chương trình HCV Phần 8. Đến cuối những năm 70, chương trình gần như trợ cấp toàn bộ chi phí xây dựng đối với nhà ở xã hội chỉ trừ chi phí vận hành. Tiền thuê nhà của các hộ gia đình sống tại đó sẽ dành cho chi phí quản lý và bảo dưỡng nhà ở xã hội. Do sự eo hẹp về ngân sách, việc vận hành các công trình nhà ở xã hội gặp khó khăn trong việc đảm bảo chất lượng về các tiện ích và môi trường sống xung quanh.

Tuy nhiên, chênh lệch giàu nghèo ngày càng tăng đi kèm với nhu cầu về nhà ở thu nhập thấp ngày càng tăng cao. Một đất nước hiện đại hóa như Mỹ lại đang tập trung quá nhiều vào phát triển nhà ở bởi các công ty tư nhân hướng đến đối tượng khách hàng tầm cao thay vì khách hàng tầm thấp. Dẫu cho các chính sách vẫn được áp dụng, hiệu quả thực sự là không cao.

1.7.1.3. Kinh nghiệm của Liên bang Nga

Sau khi Liên Xô tan rã, một số cải cách đã được thực hiện trong lĩnh vực nhà ở của Liên bang Nga. Tư nhân hóa nhà ở bắt đầu vào năm 1991 khi nhà ở cũng như các doanh nghiệp nhà ở và dịch vụ xã hội được chuyển từ nhà nước về thành phố theo Luật Tư

nhân hóa nhà ở. Để tạo ra một hệ thống nhà ở tư nhân, một chính sách tư nhân hóa miễn phí đã được thực hiện cho phép người thuê nhà được quyền sở hữu căn hộ của họ miễn phí.

Để giảm bớt gánh nặng ngày càng tăng của người thuê nhà đối với chi phí nhà ở, một chương trình trợ cấp nhà ở đã được đưa ra vào năm 1994. Đây có thể được coi là bước khởi đầu của chính sách nhà ở mới, là chương trình đầu tiên được thử nghiệm ở Liên bang Nga. Chương trình trợ cấp nhà ở được tạo ra với chức năng như một mạng lưới an sinh xã hội cho các gia đình có thu nhập thấp, hay nói cách khác là cung cấp trợ cấp nhà ở cho các hộ nghèo. Chương trình trợ cấp nhà ở được thực hiện ở cấp địa phương và được thực hành rất khác nhau trên toàn quốc. Vì lý do kinh tế và chính trị, nhiều chính quyền địa phương đã không tăng giá nhà ở, các dịch vụ tiện ích và giới hạn cho phép một hộ gia đình được trợ cấp nhà ở theo mức do chính phủ liên bang quy định. Vì sự khác biệt giữa các vùng miền, chương trình trợ cấp nhà ở vẫn chưa hoàn thành chức năng an sinh xã hội mà nó được tạo ra.

Hiệp hội chủ sở hữu nhà được thành lập để quản lý và bảo trì các tòa nhà nhiều căn hộ được tư nhân hóa vào năm 1996 theo Luật Hiệp hội chủ sở hữu nhà. Luật này sau đó đã được thay thế bởi Bộ luật Nhà ở mới, được thực hiện vào ngày 01/3/2005, quy định về các loại quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu khác nhau. Hiện tại, có ba khả năng để tổ chức quản lý đa - tòa nhà chung cư: hiệp hội chủ sở hữu nhà, hợp tác xã nhà ở và cuộc họp chung của cư dân.

Những thay đổi mới nhất đối với lĩnh vực nhà ở là do gói luật nhà ở mới được lên kế hoạch để phát triển thị trường nhà ở và tăng nguồn cung nhà ở giá rẻ. Tại thời điểm đó, người ta đã hy vọng luật mới đó dự kiến sẽ mang lại những thay đổi lớn cho lĩnh vực nhà ở. Luật mới đã thu hút sự quan tâm rộng rãi của công chúng và nó đã được đưa tin phần lớn trên các phương tiện truyền thông Nga. Bộ luật Nhà ở mới thay thế trước hết là Bộ luật Nhà ở đã lỗi thời từ năm 1983 vốn chỉ tính đến nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. Sau đó, đã có những thay đổi ở lĩnh vực nhà ở do gói luật nhà ở mới được lên kế hoạch để phát triển thị trường nhà ở và tăng nguồn cung nhà ở giá rẻ. Vì vậy, luật nhà ở mới gồm hai nhiệm vụ chính: phát triển thị trường nhà ở hoạt động tốt, cung cấp nhà ở giá rẻ cho tầng lớp trung lưu và cung cấp nhà ở xã hội cho người nghèo.

Hệ thống cho vay thế chấp được coi là rất quan trọng đối với sự phát triển của thị trường nhà ở. Tuy nhiên, cho vay thế chấp vẫn chưa phổ biến ở Nga, vì lãi suất và thuế rất cao và chỉ có khoảng 10% người Nga giàu có nhất có thể đủ khả năng vay thế chấp. Luật mới bao gồm mục tiêu đầy tham vọng là làm cho 1/3 người Nga có thể vay thế chấp vào năm 2010. Lãi suất dự kiến sẽ được hạ xuống 7% - 8%, thời gian thanh toán tiền thế chấp các khoản vay sẽ được kéo dài đến 10 năm - 15 năm.

Một thay đổi đáng kể khác do luật mới mang lại là hệ thống cải cách nhà ở xã hội. Tiêu chí được hưởng nhà ở xã hội được thay đổi và câu hỏi ai là người được hưởng nhà ở xã hội đã gây ra nhiều thảo luận và tranh cãi trong công chúng. Trước kia các căn hộ được phân phối theo sự thiếu hụt không gian sống, giờ đây chỉ người nghèo mới được hưởng nhà ở xã hội. Sau đó, việc xác định người nghèo giao cho chính quyền địa phương theo hướng dẫn của Bộ Phát triển Vùng. Các tiêu chuẩn được xác định theo địa phương vì thu nhập thay đổi và khác nhau giữa các vùng miền. Theo Luật Nhà ở, những người được hưởng trợ cấp nhà ở là người thuê căn hộ của thành phố và nhà nước cũng như người thuê căn hộ của khu vực tư nhân, thành viên của hợp tác xã và chủ nhà.

1.7.1.4. Kinh nghiệm của Thái Lan

Một yếu tố khá đặc trưng cho hệ thống giá cả nhà ở phải chăng của Thái Lan là sự kế thừa các chính sách của chính phủ quốc gia hỗ trợ nâng cấp nhà ở giá rẻ và khu ổ chuột, mặc dù hiệu quả của chúng còn khác nhau tùy vào vùng miền và khu vực. Những chính sách đầu tiên về nhà ở thu nhập thấp ở Thái Lan phải kể đến chính sách của Viện Phát triển Tổ chức Cộng đồng (CODI). Là một tổ chức công trực thuộc Bộ Phúc lợi Xã hội và Phát triển Con người, CODI được thành lập vào năm 2000 thông qua sự hợp nhất của Văn phòng Phát triển Cộng đồng Đô thị (UCDO) và một quỹ phát triển nông thôn. CODI là tổ chức chịu trách nhiệm hỗ trợ chương trình nâng cấp khu ổ chuột quốc gia Baan Mankong (nhà ở an toàn), được khởi xướng vào năm 2003 với sự tài trợ của Chính phủ. Baan Mankong thúc đẩy các cách tiếp cận dựa vào cộng đồng đối với nhà ở, bằng cách cung cấp các khoản vay tập thể để xây dựng nhà ở và đất đai, trợ cấp cho cơ sở hạ tầng cho các nhóm thu nhập thấp có tổ chức. Chương trình Baan Ua-Arthorn (chăm sóc nhà ở) được khởi động cùng lúc, với cách tiếp cận dựa trên nguồn cung để Chính phủ xây dựng nhà ở và căn hộ giá rẻ, nhằm vào các nhóm có thu nhập trung bình thấp hơn như công nhân. Việc thực hiện chương trình Baan Ua-Arthorn được Cơ quan Nhà ở Quốc gia - NHA (cũng thuộc Bộ Phúc lợi Xã hội và Phát triển Con người) đảm nhiệm.

Sự phát triển của các chính sách này phần lớn song song với xu thế toàn cầu đó là sự chuyển dịch từ cung cấp nhà ở công cộng giá phải chăng tới các cách tiếp cận định hướng thị trường hơn như chính sách Baan Mankong của chính phủ Thái Lan. Chính phủ đã phát triển các cơ chế tài chính hỗ trợ trực tiếp khả năng tiếp cận nhà ở, đặc biệt là Ngân hàng GH, và cũng đã ủy thác chức năng tài trợ nhà ở cho các ngân hàng thuộc sở hữu quốc gia khác, chẳng hạn như Ngân hàng Tiết kiệm Chính phủ (GSB). Tư vấn quốc tế đã đóng một vai trò quan trọng trong việc định hình chính sách nhà ở của Thái Lan, đặc biệt là trong giai đoạn 1984 - 2001. Ví dụ, các phương pháp tiếp cận điều chỉnh lại đất đai, nếu được thực hiện hiệu quả có thể cung cấp cho các hộ gia đình cải thiện

nhà ở và vốn, đã được thử nghiệm ở Bangkok, phần lớn là nhờ hỗ trợ kỹ thuật do Nhật Bản tài trợ.

CODI đã nhấn mạnh vai trò của quan hệ đối tác cộng đồng và địa phương trong việc phát triển nhà ở, với các tổ chức và mạng lưới cộng đồng là những tác nhân cốt lõi trong quá trình này. Sự tham gia của cộng đồng có thể được sử dụng để xây dựng năng lực quản lý của các nhóm cộng đồng và cộng đồng có thể nhận được hỗ trợ kỹ thuật. CODI cũng cố gắng liên kết các kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương với các dự án phát triển khác của thành phố, để nhà ở được coi là một phần của quá trình phát triển toàn thành phố. Baan Mankong hỗ trợ sự hòa nhập của những người sống trong khu ổ chuột vào xã hội nói chung bằng cách trao cho họ quyền ra quyết định thông qua “phân phối quyền lực theo chiều ngang”, tạo ra mạng lưới ngang giữa các nhóm nghèo đô thị trong thành phố. Do hạn chế tài chính của người nghèo ở đô thị và chi phí đất đai cao, các tiêu chuẩn quy định được cho là quá khắt khe. Do đó, NHA và CODI cùng đề xuất rằng luật pháp nên được nói lỏng cho cả hai chương trình nhà ở và đề xuất này đã được Bộ Nội vụ chấp nhận để xây dựng các đơn vị nhà ở. Ví dụ, chính sách của Chính phủ quốc gia thông qua NHA đã chịu trách nhiệm cung cấp các dự án nhà ở giá rẻ sử dụng các kỹ thuật của các chương trình cải tạo khu ổ chuột, các dự án địa điểm và dịch vụ, các chương trình chia sẻ đất đai, các phương án tái định cư và xây dựng nhà ở dạng căn hộ nhà biệt lập và nhà liền kề. Chính sách công được chỉ định chịu trách nhiệm điều hành trợ cấp nhà ở cho các nhóm đối tượng là những người kém thuận lợi và có thu nhập thấp trong cả nước.

NHA đã xây dựng tổng cộng 601.727 căn trong 05 năm từ 2003 đến 2007. NHA đã tìm kiếm các liên minh kinh doanh để thực hiện “Dự án Baan Eua Ah-” (BEA) cho những người có thu nhập thấp thuê mua các căn hộ ở, được lắp đặt trước đồ đạc thiết yếu. Viện Phát triển Tổ chức Cộng đồng hoặc CODI đóng vai trò hàng đầu trong việc hỗ trợ dự án Baan Eua Ah-torn” (BMK). Chính phủ quốc gia đã giao cho CODI phát triển 300.000 đơn vị nhà ở trong vòng 05 năm từ 2003 đến 2007. Chính sách trợ cấp nhà ở cho các dự án nhà ở thu nhập thấp, là một khoản trợ cấp từ chính phủ để làm cho dự án có giá cả phù hợp với nhóm đối tượng thu nhập thấp. Hầu như, khoản trợ cấp đó được đưa vào xây dựng và hoàn thiện cơ sở hạ tầng. Chương trình BEA được chính phủ trợ cấp và chỉ với 80.000 baht (1.777 USD) cho mỗi căn. Chương trình BMK được trợ cấp với mức trợ cấp cơ sở hạ tầng là 40.000 baht (889 USD) cho mỗi đơn vị và trợ cấp tái thiết là 28.000 baht (622 USD) cho mỗi đơn vị. Cả CODI và NHA đều dựa vào trợ cấp của Chính phủ làm công cụ tài trợ, chính sách cho các khoản vay và có thể dựa vào các công cụ công cộng khác.

Ngân hàng Nhà ở Chính phủ Thái Lan, đơn vị thực hiện dự án, sàng lọc những người có tiêu chí phù hợp và thông báo những người được chấp thuận qua tin nhắn điện thoại trong vòng 90 ngày. Tại một số địa điểm đăng lý gói vay, tình trạng quá tải và tranh cãi đã diễn ra khiến nhân viên ngân hàng phải duy trì ổn định và đề nghị người dân xếp hàng theo đúng thứ tự. Tuy nhiên vẫn còn một số điểm bất cập, như thời gian nộp đơn vay gói tín dụng là quá ngắn, chỉ trong một ngày, trong khi đó nhu cầu của người dân là rất lớn nên dẫn đến sự ùn tắc, quá tải.

1.7.2. Một số bài học kinh nghiệm cho Việt Nam

Từ việc nghiên cứu chính sách phát triển nhà ở dành cho người có thu nhập thấp ở một số quốc gia trên thế giới có thể rút ra một số bài học cho Việt Nam trong xây dựng, hoàn thiện pháp luật về nhà ở xã hội như sau:

Thứ nhất, giải quyết nhu cầu nhà ở cho người yếu thế trong xã hội là vấn đề được quan tâm đặc biệt bởi chính phủ các nước, được triển khai trong thời gian dài nên đã góp phần vào ổn định, phát triển kinh tế - xã hội. Do vậy, việc giải quyết nhu cầu nhà ở của người yếu thế bằng mô hình nhà ở xã hội ở Việt Nam cũng cần tiếp tục triển khai một cách đồng bộ, kiên trì trong thời gian dài để đạt được hiệu quả tốt hơn. Trong việc thực hiện mục tiêu này, nhà nước với vai trò là người định hướng bằng việc ban hành các chính sách, pháp luật nhằm kích thích việc phát triển nhà ở xã hội.

Thứ hai, các quốc gia đều có khuôn khổ pháp lý hoàn chỉnh về xác định đối tượng được thụ hưởng nhà ở xã hội, sự hỗ trợ của nhà nước đối với việc thuê, mua nhà ở xã hội. Việc quy định như vậy thể hiện sự cần thiết phải hỗ trợ các đối tượng yếu thế trong xã hội để tiếp cận nhà ở dưới cả góc độ bản chất và về mặt pháp lý. Pháp luật vừa mang tính thừa nhận, ghi nhận những vấn đề thực tiễn đặt ra vừa mang tính định hướng cho việc phát triển mô hình nhà ở xã hội này.

Thứ ba, để quản lý thị trường nhà ở xã hội tốt hơn, cần có những quy định chặt chẽ về giá mua, thuê, thuê mua, bởi vì các giao dịch về nhà ở xã hội không chỉ tuân theo quy luật thị trường (quy luật cung - cầu; quy luật giá trị;...) mà còn phải tính đến các yếu tố đặc thù khác. Theo đó, chủ thể mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội thường là những người yếu thế trong xã hội nên giá chuyển nhượng nhà ở xã hội cần phải thấp hơn so với giá chuyển nhượng nhà ở thương mại. Về chất lượng, dù nhà ở xã hội không được bằng so với nhà ở thương mại nhưng vẫn phải đảm bảo ở mức tối thiểu để người dân có thể sinh sống trong đó và đảm bảo các điều kiện sinh hoạt.

Thứ tư, tiếp tục có chính sách ưu đãi các nhà đầu tư như ưu đãi về vốn, ưu đãi về hạ tầng đất đai, ưu đãi về thủ tục,...Thực hiện các dự án nhà ở xã hội các nhà đầu tư chịu sự ràng buộc bởi các tiêu chuẩn, quy chuẩn khắt khe và nếu không có sự hỗ trợ của

nhà nước thì tỷ suất lợi nhuận sẽ rất thấp. Vì thế, các dự án nhà ở xã hội cần được sự hỗ trợ của nhà nước đủ “hấp dẫn” để lôi kéo các nhà đầu tư. Tuy nhiên, khi có chính sách ưu đãi dễ dẫn đến nảy sinh tiêu cực trong phân phối, không đúng đối tượng, đòi hỏi có sự kiểm tra, giám sát chặt chẽ hoạt động mua bán, chuyển nhượng và đánh thuế thu nhập cao đối với hành vi mua bán loại hàng hóa này.

Thứ năm, mô hình Quỹ nhà ở xã hội nên được nghiên cứu và áp dụng ở Việt Nam vì những lý do sau đây: (i) Người Việt Nam có tính cần cù, tiết kiệm nên họ sẵn sàng bỏ ra một khoản tiền nhất định để thực hiện mục tiêu tiếp cận nhà ở; (ii) Với người Việt Nam, nhà là một trong những yếu tố rất quan trọng quyết định chất lượng cuộc sống của người dân; (iii) Với người Việt Nam, việc thực hiện mục tiêu có nhà ở là không dễ dàng nên cần phải có kế hoạch dài hạn; (iv) Nhiều người gặp khó khăn khi tự mình xây dựng quỹ để mua nhà; (v) Nhiều quốc gia trên thế giới, trong đó có những quốc gia có điều kiện về kinh tế - xã hội tương đồng với Việt Nam đã rất thành công trong việc thành lập Quỹ nhà ở xã hội.

TIỂU KẾT CHƯƠNG 1

Nghiên cứu những vấn đề cơ bản về nhà ở xã hội và pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện nay: từ khái niệm pháp luật về nhà ở, nhà ở xã hội, sự cần thiết phải phát triển mô hình nhà ở xã hội, nội dung của pháp luật về nhà ở xã hội; vai trò của pháp luật đối với phát triển mô hình nhà ở xã hội và những yếu tố tác động tới pháp luật về nhà ở xã hội, kinh nghiệm về xây dựng pháp luật nhà ở xã hội ở một số quốc gia trên thế giới như: Trung Quốc, Mỹ, Liên bang Nga,... từ đó đưa ra một số bài học kinh nghiệm cho Việt Nam trong việc xây dựng, hoàn thiện pháp luật về nhà ở xã hội.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI VIỆT NAM

2.1. Thực trạng phát triển nhà ở xã hội ở Việt Nam

Có thể khẳng định, trong những giai đoạn trước đây, số lượng các dự án nhà ở xã hội được triển khai xây dựng không lớn. Và cũng không có nhiều đối tượng trong xã hội được tiếp cận với loại nhà ở này, đặc biệt từ thời điểm “sốt nhà đất” khoảng năm 2009, 2010, 2011 nhất là ở các thành phố lớn. Tại thời điểm đó, giá chuyển nhượng nhà đất bị đẩy lên rất cao nên người có thu nhập thấp càng khó tiếp cận nhà ở. Sau thời điểm đó, một phần vì thị trường bất động sản phải tuân thủ đúng quy luật cung - cầu, quy luật giá trị, phù hợp với thu nhập của người dân và do sự phát triển của loại hình nhà ở xã hội nên thị trường bất động sản đã “giảm nhiệt”. Đặc biệt từ sau Nghị quyết số 02/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, Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/5/2013 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ, gói 30.000 tỷ đồng hỗ trợ cho vay mua nhà ở được triển khai sâu rộng, giải quyết bài toán về nhà ở cho nhiều người và thị trường bất động sản đã duy trì ở mức ổn định trong một khoảng thời gian dài.

Trong một số năm gần đây, mô hình nhà ở xã hội đã phát triển mạnh mẽ hơn. Nhưng có một thực tế là, các dự án nhà ở xã hội chủ yếu phát triển ở các thành phố lớn, nơi tập trung dân cư đông đúc có mật độ dân cư dày đặc. Các thành phố lớn với nhiều dự án nhà ở xã hội đó là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Ở Thành phố Hồ Chí Minh, theo Sở Xây dựng, trong giai đoạn từ năm 2016 đến tháng 6/2019, Thành phố đã xây dựng hoàn thành, đưa vào sử dụng 14 dự án nhà ở xã hội, với tổng diện tích đất 15,8ha, quy mô 10.255 căn hộ. Trong giai đoạn 2021 - 2025, Thành phố Hồ Chí Minh dự kiến phát triển 35.000 căn để góp phần đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho người thu nhập thấp. Tính từ năm 2006 đến năm 2020, Thành phố đã hoàn thành và đưa vào sử dụng 31 dự án nhà ở xã hội.

Tại Hà Nội, nhiều dự án nhà ở xã hội được triển khai để giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người còn khó khăn về tài chính. Có thể kể tới một số dự án cơ bản như: Dự án khu nhà ở xã hội IEC nằm tại xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì; Dự án Tổ hợp nhà ở xã hội và dịch vụ thương mại AZ Thăng Long nằm tại thôn Lai Xã, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức; Nhà ở xã hội N04 thuộc dự án khu nhà ở Ecohome 3 tại ô đất ký hiệu B11-HH2

Khu Bắc Cổ Nhuế; Khu nhà ở xã hội lô đất HH-01 và tòa nhà số 4 lô đất HH-02 thuộc khu chức năng đô thị Đại Mỗ (phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm).

Ngoài ra, ở một số địa phương khác, các dự án nhà ở xã hội cũng ngày càng được triển khai nhiều nhằm đáp ứng nhu cầu của nhân dân địa phương việc phát triển nhà ở nói chung, nhà ở xã hội nói riêng tại các địa phương còn góp phần giảm tải tình trạng di cư vào các thành phố lớn. Trên địa bàn thành phố Cần Thơ có 07 dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị và công nhân khu công nghiệp với diện tích 5,66ha. Trong đó, có ba dự án đã hoàn thành công trình đưa vào sử dụng với 587 căn hộ. Ba dự án đó là chung cư nhà ở thu nhập thấp Hồng Loan do Công ty Cổ phần Thương mại địa ốc Hồng Loan làm chủ đầu tư; Chung cư nhà ở xã hội do Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát làm chủ đầu tư; Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án chỉnh trang và phát triển đô thị An Phú Cần Thơ do Công ty TNHH An Phú Cần Thơ làm chủ đầu tư. Hai dự án hiện đang triển khai đầu tư xây dựng với khoảng 1.640 căn. Trong đó, chung cư nhà ở xã hội Gia Phúc đã hoàn thành 5/6 Block nhà với quy mô khoảng 490 căn hộ. Chung cư nhà ở xã hội Hồng Loan 5C quy mô khoảng 1.150 căn hộ. Hai dự án chưa triển khai thực hiện, gồm nhà ở xã hội phường Phước Thới, quận Ô Môn do Công ty TNHH MTV Vũ Thành Dũng làm chủ đầu tư. Dự án kéo dài và chủ đầu tư không tích cực triển khai nên đến nay vẫn chưa xây dựng nhà.

Tuy nhiên, số lượng nhà ở xã hội hiện nay vẫn chưa đáp ứng đủ nhu cầu của người dân. Nhu cầu về nhà ở xã hội trong tương lai gần vẫn tăng mạnh, đặc biệt là tại các thành phố lớn - nơi có nhiều người dân từ các tỉnh khác nhau di cư về làm việc và sinh sống. Nhu cầu nhà ở xã hội tại nông thôn tuy không nhiều nhưng vẫn tăng lên trong tương lai. Khi đó, những quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình phát triển nhà ở xã hội cũng trở nên phức tạp hơn. Vì vậy, việc hoàn thiện các cơ chế, chính sách nhằm phát triển mô hình nhà ở xã hội càng cần thiết hơn bao giờ hết. Thị trường bất động sản đang cần những “cú hích” mạnh mẽ để tăng số lượng, chất lượng nhà ở xã hội nhằm góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người dân và điều tiết thị trường.

2.2. Những bất cập, hạn chế trong thực thi pháp luật về nhà ở xã hội

Hiện nay, nhu cầu nhà ở xã hội ngày càng cao mà khả năng đáp ứng nhu cầu thì thấp. Nhà nước ta đã có nhiều chính sách, pháp luật nhằm khuyến khích, huy động mọi nguồn lực trong xã hội để đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội là rất cấp bách nhưng vẫn còn nhiều bất cập.

Những bất cập có thể kể đến như sau:

Thứ nhất, sự không rõ ràng trong các quy định pháp luật về khái niệm “nhà ở xã hội” và “nhà ở thu nhập thấp” đã tạo nên những hạn chế, bất cập trong thực tiễn thực

hiện. Theo các quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn ban hành, nhà ở xã hội được hiểu là nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng cho các đối tượng gồm đối tượng có thu nhập thấp tại khu vực đô thị, đối tượng là công nhân khu công nghiệp, đối tượng là học sinh, sinh viên mua, thuê hoặc thuê mua. Các quy định này chỉ phân loại căn cứ vào nguồn vốn đầu tư, gồm nhà ở xã hội có nguồn gốc ngân sách nhà nước mà không có bất kỳ sự phân loại nào về đối tượng hoặc giải thích thuật ngữ “nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp”. Thuật ngữ “nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp” chỉ được nêu tại Nghị quyết số 18, theo đó: “Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp” là nhà ở dành cho đối tượng có thu nhập thấp có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị, nhằm phân biệt với “nhà ở sinh viên” và “nhà ở công nhân khu công nghiệp”.

Thứ hai, những hạn chế, bất cập phát sinh từ quy định về các đối tượng, điều kiện được mua nhà ở xã hội. Các điều kiện thụ hưởng nhà ở xã hội có thu nhập thấp có một vai trò quan trọng nhằm đảm bảo công bằng khi hỗ trợ nhà ở kịp thời và đúng đối tượng. Các quy định về quản lý hành chính đối với việc xác định thu nhập, xác định thực trạng chỗ ở hiện nay còn nhiều lỗ hổng, do đó, trực tiếp ảnh hưởng đến tính chính xác và công bằng khi áp dụng chính sách nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp là người có thu nhập ổn định trên mức chuẩn nghèo và dưới mức thu nhập trung bình, có khả năng tích lũy vốn để cải thiện điều kiện nơi ở nhưng vẫn cần sự hỗ trợ của Nhà nước về vốn vay dài hạn trả góp với mức lãi suất ưu đãi. Hiện nay, còn tồn tại nhiều tiêu chí khác nhau để xác định cá nhân hoặc hộ gia đình có thu nhập thấp, thu nhập thấp là thu nhập dưới mức thu nhập bình quân của dân cư tại một khu vực cụ thể với một tỷ lệ của từng quốc gia, ở Việt Nam thu nhập thấp là thu nhập không phải chịu thuế. Mặt khác, sự phức tạp của các thủ tục hành chính liên quan xác định thực trạng thu nhập, cư trú, thực trạng chỗ ở đã tạo điều kiện cho việc sách nhiễu của chính quyền địa phương. Ví dụ quy định về điều kiện mức thu nhập của người được mua nhà ở xã hội. Theo Quyết định 34, thu nhập được coi là thấp nếu dưới mức thu nhập trung bình do Ủy ban Nhân dân Thành phố ban hành. Tuy nhiên, thực tế thực hiện cho thấy, việc quy định điều kiện mức thu nhập tỏ ra không có ý nghĩa và quá trình xác định điều kiện thu nhập cũng thiếu khả thi do hệ thống quản lý thu nhập cá nhân chưa hoàn thiện.

Thứ ba, những bất cập phát sinh từ cơ chế phối hợp giữa chủ đầu tư và Sở Xây dựng trong việc xét duyệt hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp. Việc quy định để cho chủ đầu tư xét duyệt hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp không đảm bảo tính khách quan và chính xác vì trong quá trình xét duyệt hồ sơ có thể phát sinh tiêu cực khi nhu cầu mua nhà quá nhiều mà số căn hộ lại có hạn. Sở Xây dựng không phải lúc nào cũng kiểm tra, giám sát chặt chẽ và thực tế việc giám sát cũng chưa có quy định hướng dẫn thực hiện.

Thứ tư, bất cập trong quy định về giá bán nhà ở xã hội. Theo Nghị định số 71, giá bán nhà ở xã hội do Nhà nước quy định, theo nguyên tắc giá bán bao gồm các khoản chi phí hợp lý chủ đầu tư bỏ ra; bảo đảm tính đủ các chi phí thu hồi vốn, kể cả vốn vay (nếu có) và được hưởng lợi nhuận với định mức 10%. Hiện nay, việc giá bán nhà ở xã hội do các doanh nghiệp đầu tư phát triển nhà ở tự xác định dưới sự giám sát của Sở Tài chính. Việc tự xác định này dẫn đến trường hợp giá bán nhà còn khá cao so với thu nhập đại bộ phận người dân trên địa bàn. Việc quy định lợi nhuận 10% cho doanh nghiệp xây nhà thu nhập thấp đã không khuyến khích được doanh nghiệp giảm giá bán. Vì trên thực tế, các chủ đầu tư vẫn tính đủ các chi phí xây dựng và cộng thêm 10% để tính giá bán nhà ở xã hội. Nếu chủ đầu tư không áp dụng các giải pháp công nghệ nhằm tiết kiệm chi phí đầu tư, hoặc không nhận được sự hỗ trợ tài chính từ Nhà nước, thì giá bán nhà ở xã hội vẫn không thấp hơn nhiều so với nhà ở thương mại. Mặt khác, giá bán nhà ở xã hội ở Hà Nội còn cao hơn nhiều so với các địa phương khác trong cả nước. Trong khi giá bán nhà ở xã hội tại thành phố Hồ Chí Minh là từ 5,5 đến 8 triệu đồng/m², tại thành phố Đà Nẵng là từ 5 đến 8 triệu đồng/m² thì giá bán nhà ở xã hội tại dự án CT1 Ngô Thì Nhậm - Hà Đông - Hà Nội của Công ty cổ phần Bê tông Vinaconex Xuân Mai là 8,8 triệu đồng/m², giá bán nhà ở xã hội tại dự án Đặng Xá - Gia Lâm - Hà Nội là 11,6 triệu đồng/m² và các dự án sắp bán trong thời gian tới, chủ đầu tư cũng đưa ra mức giá dự kiến là khoảng 14 triệu đồng/m²; tức là tương đương với mức giá bán nhà ở thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh.

Thứ năm, bất cập trong quy định về quyền của người mua nhà. Với hình thức quy định là nhà ở cho người thu nhập thấp không được phép chuyển nhượng, mua bán trong 05 năm đầu sau khi trả hết tiền mua nhà - mức thời gian này là quá dài, bởi lẽ không có gì làm căn cứ rằng thu nhập của người đó phải sau 05 năm mới có thể phát triển khá giả hơn, nếu mới chỉ trong hai hoặc ba năm người đó đã có cách thức làm ăn kiếm được thu nhập khá và chỉ thêm hai hoặc ba năm nữa người đó đã không còn ở mức là người thu nhập đặc biệt khó khăn về nhà ở cần hỗ trợ và có nhu cầu chuyển đến nơi ở tốt hơn thì lại không được chuyển nhượng lại nơi ở cũ cho những người khác. Trong khi đó, những người khó khăn hơn, có nhu cầu về nhà ở xã hội lại chưa được cấp xét. Như thế khác gì là đẩy người dân vào tình trạng người cần thì không có nhà, người có nhà thì cũng chẳng được chuyển nhượng khi chưa đủ thời gian theo quy định của pháp luật.

Thứ sáu, chính sách hỗ trợ, ưu đãi về nhà ở xã hội chưa sát thực tế. Mặc dù khi ban hành Nghị định số 188, Chính phủ đã đưa ra nhiều giải pháp như mở rộng hơn nữa đối tượng đủ điều kiện mua nhà ở xã hội, ngoài nguồn vốn từ ngân sách nhà nước, bước đầu tính đến việc huy động nhiều nguồn vốn trong xã hội cùng phát triển mô hình nhà ở xã hội, nhưng trên thực tế, các chính sách hỗ trợ của Nhà nước đối với các dự án nhà

ở xã hội mới chủ yếu dựa vào nguồn vốn huy động của các thành phần kinh tế. Vì vậy, trong quá trình thực hiện dự án nhà ở xã hội thường phải kéo dài.

2.3. Pháp luật về giai đoạn chuẩn bị xây dựng nhà ở xã hội

Quy định của pháp luật về vấn đề này gồm những nội dung chủ yếu sau:

Thứ nhất, hiện nay, pháp luật dành quyền chủ động cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về bố trí quỹ đất dành cho sự phát triển nhà ở xã hội. Cụ thể: “ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm căn cứ vào nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt để bố trí đủ quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội; chỉ đạo cơ quan chức năng xác định cụ thể vị trí, địa điểm, quy mô diện tích đất của từng dự án xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để phát triển nhà ở xã hội”. Như vậy, hiện nay việc quyết định quỹ đất dành cho phát triển dự án nhà ở xã hội vẫn do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ động. Thực tế, đã có nhiều địa phương chủ động trong việc bố trí quỹ đất để triển khai xây dựng dự án nhà ở xã hội, đặc biệt ở các thành phố lớn, nơi mà nhu cầu về nhà ở rất cấp bách.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quyền quyết định quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội sẽ tạo nên sự chủ động. Điều đó cũng giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đưa ra quyết định phù hợp với tình hình của địa phương. Để đảm bảo tính thống nhất giữa các địa phương về dành quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội thì pháp luật phải quy định chi tiết hơn quy định này. Tức là mỗi tỉnh phải chỉ rõ quỹ đất cụ thể để dành cho phát triển nhà ở xã hội. Nếu trong tương lai mô hình nhà ở xã hội phát triển về cả khu vực nông thôn thì tất cả Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải thực hiện nghĩa vụ này và thực hiện với cả đất ở tại nông thôn.

Thứ hai, pháp luật đã quy định quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội tại các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị. Trước đây, Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP đã quy định về vấn đề này như sau:

- Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất tại các đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng, kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội.

- Trường hợp phát triển dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức hoặc dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội, hoặc chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20%, hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất

mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

Hiện nay, theo Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, những quy định này đã thay đổi theo hướng khắt khe hơn nhiều. Như vậy, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP đã sửa đổi quy mô dự án phải dành quỹ đất nhà ở xã hội. Việc sửa đổi quy định dự án có quy mô từ 2 ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III phải dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội nhằm giải quyết tình trạng thiếu quỹ đất 20% dành để phát triển nhà ở xã hội mà một trong những nguyên nhân chính đó là do hầu hết chủ đầu tư đều lựa chọn và các địa phương đều cho phép dự án dưới 10 ha được thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội bằng hình thức nộp tiền. Đồng thời, quy định này cũng nhằm giải quyết những khó khăn, vướng mắc đối với những dự án quy mô nhỏ trong việc lập quy hoạch và bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội do không đủ quỹ đất hoặc không phù hợp với quy hoạch để xây dựng nhà ở xã hội trong thời gian vừa qua. Quy định này thể hiện sự quan tâm của nhà nước đối với nhà ở xã hội. Sự quan tâm ở đây không chỉ về số lượng mà còn quan tâm đến chất lượng. Khi các dự án nhà ở xã hội được triển khai cùng với dự án nhà ở thương mại thì các dự án nhà ở xã hội được hưởng các điều kiện kinh tế - xã hội xung quanh giống như dự án nhà ở thương mại. Chính quy định này góp phần xóa dần khoảng cách về chất lượng của dự án nhà ở xã hội so với nhà ở thương mại.

Tuy nhiên, quá trình triển khai các quy định của pháp luật về nội dung này còn gặp phải một số khó khăn như sau:

Một là, pháp luật yêu cầu các dự án nhà ở thương mại phải dành 20% tổng diện tích đất ở để bố trí nhà ở xã hội. Tuy nhiên, đối với những dự án đã triển khai trước thời điểm quy định này có hiệu lực thì không bố trí được quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội. Như vậy, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP chưa xác định trường hợp dự án đã lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thì hành và không bị thu hồi thì xử lý về vấn đề bố trí 20% quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội như thế nào. Thực tế, chính quyền ở các địa phương không dễ dàng bố trí quỹ đất để triển khai các dự án nhà ở xã hội. Chính vì vậy, quỹ đất để dành cho xây dựng nhà ở xã hội ở mỗi địa phương ngày càng hạn hẹp. Điều đó đã dẫn đến những khó khăn trong quy hoạch đất xây dựng nhà ở xã hội tại mỗi địa phương.

Hai là, pháp luật quy định nghĩa vụ của chủ đầu tư quá khắt khe. Pháp luật yêu cầu chủ dự án đầu tư phải dành 20% quỹ đất của một dự án để làm nhà ở xã hội. Quy định này xuất phát từ sự quan tâm của nhà nước đối với mô hình nhà ở xã hội. Dường như, nhà nước đang “buộc” các chủ dự án đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ này dưới dạng mệnh lệnh hành chính. Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội mà không thuộc khu vực phải lập

dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội riêng để cho thuê theo quy hoạch của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì chủ đầu tư phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê. Các chủ đầu tư phải tìm cách tối đa hóa lợi nhuận, nhất là các khu vực đất ở các thành phố lớn bằng cách chào bán giá nhà ở thương mại rất cao kéo theo giá nhà ở xã hội cũng rất cao. Trong trường hợp đó, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án không thực hiện được. Nhà nước khi đưa ra chính sách phát triển nhà ở xã hội thì cũng cần tính đến lợi ích của các chủ thể liên quan. Khi khuyến khích phát triển nhà ở xã hội bằng những lợi ích kinh tế sẽ tốt hơn rất nhiều so với bắt buộc bằng mệnh lệnh hành chính. Việc xây dựng các quy định mang tính mệnh lệnh hành chính trong trường hợp này có thể dẫn tới chủ đầu tư bằng mọi cách để đáp ứng điều kiện theo luật định nhưng lại không đáp ứng yêu cầu chất lượng xây dựng nhà ở.

Ba là, quy định về quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội tại các khu công nghiệp. Hiện nay, pháp luật đã có quy định khuyến khích các chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp dành quỹ đất để xây dựng nhà ở cho các đối tượng là người lao động tại các khu công nghiệp. Đây là nhóm đối tượng chiếm một số lượng rất lớn, đặc biệt ở các khu đô thị lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng... Ngoài ra, những người lao động này thường có đặc điểm là thu nhập không cao và họ di cư ở các khu vực nông thôn lên các khu công nghiệp để làm việc. Nếu như chưa có điều kiện để sở hữu nhà ở thì họ thường phải đi thuê và điều kiện sinh hoạt trong những căn nhà thuê chưa tốt. Tuy nhiên, quy định trong khu công nghiệp quy hoạch một diện tích đất nhất định để xây nhà ở cho công nhân chỉ mang tính chất khuyến khích. Vì vậy, Nhà nước đã bố trí những khu công nghiệp tách bạch so với khu dân cư. Nếu bây giờ lại xây dựng nhà ở trong khu công nghiệp cho công nhân thì mục đích ban đầu đặt ra về tách biệt giữa sản xuất công nghiệp và đời sống dân cư có thể lại không đạt được. Vì thế, nếu có giải pháp về nhà ở cho công nhân thì không phải là nhà ở theo hộ gia đình.

2.4. Pháp luật về giai đoạn xây dựng nhà ở xã hội

Thứ nhất, pháp luật đã quy định về tiêu chuẩn, quy chuẩn nhà ở xã hội.

- Trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích sử dụng, bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Việc tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất phải đảm bảo sự phù hợp với chỉ tiêu dân số, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian, kiến trúc cảnh quan trong phạm vi đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê

duyet và phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đó phê duyệt điều chỉnh.

- Căn cứ vào tình hình cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được điều chỉnh tăng tiêu chuẩn diện tích sử dụng căn hộ tối đa, nhưng mức tăng không quá 10% so với diện tích sử dụng căn hộ tối đa và bảo đảm tỷ lệ số căn hộ trong dự án xây dựng nhà ở xã hội.

- Trường hợp nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng thì hệ số sử dụng đất không vượt quá 2 lần và phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Việc thiết kế nhà ở xã hội riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng phải bảo đảm chất lượng xây dựng, phù hợp với quy hoạch và điều kiện tối thiểu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể về tiêu chuẩn thiết kế và ban hành quy định về điều kiện tối thiểu xây dựng nhà ở xã hội riêng lẻ.

- Hiện nay, pháp luật chưa có quy định cụ thể về nhà ở xã hội tại nông thôn. Mặc dù đã có những quy định về trường hợp nhà nước hỗ trợ vốn và người dân tự xây nhà nhưng những quy định đó còn thiếu, chưa điều chỉnh đầy đủ các quan hệ phát sinh khi phát triển nhà ở xã hội tại nông thôn. Đặc biệt, pháp luật còn thiếu quy định về tiêu chuẩn, quy chuẩn nhà ở xã hội tại nông thôn. Do sự khác biệt về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội nên quy chuẩn nhà ở xã hội tại nông thôn phải được quy định khác với các vùng đô thị.

Thứ hai, hiện nay, pháp luật cũng đang thiếu những quy định xác định vai trò tham gia, giám sát của người mua nhà đối với công trình xây dựng nhà ở xã hội. Người mua nhà có thể đã được biết căn nhà của mình ở vị trí nào. Khi chủ đầu tư xây dựng đến căn hộ đó thì họ có thể tham gia ý kiến để được thiết kế các tiện nghi trong căn hộ theo ý mình. Bên cạnh đó, hiện nay, nhiều công trình xây dựng nhà ở nói chung, nhà ở xã hội nói riêng chậm tiến độ xây dựng so với cam kết ban đầu. Điều đó có thể gây ảnh hưởng đến quyền lợi của người mua nhà. Đây cũng chính là một trong những nguyên nhân dẫn đến thực trạng “cung” chưa đáp ứng đủ “cầu”. Nguồn cung nhà ở xã hội chưa đáp ứng nhu cầu của người dân. Ví dụ như trên địa bàn Thành phố Hà Nội, tỷ lệ nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu của người dân còn rất thấp. Cụ thể, theo kế hoạch phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội giai đoạn 2016 - 2020 mới đạt 26,24%. Trong khi đó, nhu cầu về phân khúc này rất lớn, chiếm đến 70 - 80%. Ví dụ: Dự án Bright City (Hoài Đức, Hà Nội) là dự án nhà ở xã hội trọng điểm, nằm trong gói tín dụng 30.000 tỷ đồng theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ. Dự án được khởi công từ tháng 11/2014 và chủ đầu tư là Công ty TNHH Bánh kẹo Thăng Long cam kết hoàn thành việc xây dựng, bàn giao nhà vào Quý IV/2017.

Thứ ba, theo quy định tại Nghị định số 35/2022/NĐ-CP thì nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở để cho các đối tượng là người lao động làm việc trong khu công nghiệp, khu kinh tế thuê, mua, thuê mua. Tính đến hết năm 2021, cả nước đã hoàn thành 266 dự án, bao gồm cả nhà thu nhập thấp và nhà công nhân có quy mô xây dựng khoảng hơn 142.000 căn. Dự báo giai đoạn 2021 - 2025 nhu cầu về nhà ở xã hội khoảng 294.600 căn. Trong số đó, nhà ở cho người thu nhập thấp khu vực đô thị khoảng 131.100 căn, tổng mức đầu tư khoảng 138.000 tỷ đồng; nhà ở cho công nhân khu công nghiệp là 163.500 căn, tổng mức đầu tư khoảng 82.000 tỷ đồng.

Thứ tư, hiện nay các tỉnh, thành phố cũng đang tăng cường công tác triển khai cơ chế, chính sách khuyến khích các thành phần kinh tế cùng tham gia. Chẳng hạn, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An chỉ đạo các ngành, các cấp triển khai Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh nhà ở xã hội. Các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới được xây dựng theo quy hoạch, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, góp phần tạo cảnh quan, không gian đô thị của tỉnh. Trên địa bàn tỉnh Long An, chính quyền đã có nhiều giải pháp nhằm phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là nhà ở xã hội cho công nhân. Tính đến năm 2022 tỉnh có ba dự án nhà ở cho công nhân đã đưa vào sử dụng tại khu công nghiệp Long Hậu, khu công nghiệp Tân Đức và Công ty Cổ phần Dệt Đông Quang tại khu công nghiệp Hải Sơn. Quy mô 03 dự án nhà ở xã hội trên xây dựng 1.574 căn và 20.000 căn nhà trọ, bố trí cho khoảng 35.000 công nhân, người lao động. Tuy nhiên, do nhu cầu nhà ở xã hội cho công nhân, người khó khăn về nhà ở đang rất lớn nên số nhà ở này hiện chỉ đáp ứng khoảng 19% so với nhu cầu. Đứng trước thách thức đó, Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An chỉ đạo Sở Xây dựng và các sở, ngành liên quan thực hiện các mục tiêu: Đến năm 2025, xây dựng khoảng 500.000 căn nhà ở xã hội cho công nhân và người khó khăn về nhà ở, giải quyết được khoảng 50% số công nhân có nhu cầu về nhà ở tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp. Định hướng đến năm 2030, xây dựng khoảng 1.000.000 căn nhà ở xã hội cho công nhân và người khó khăn về nhà ở, giải quyết được khoảng 100% số công nhân có nhu cầu về nhà ở tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

Tại Thành phố Hà Nội, các chủ đầu tư trong các khu công nghiệp cũng rất nỗ lực trong việc xây dựng nhà ở cho công nhân. Nhà ở cho công nhân cũng được xây dựng theo mô hình nhà chung cư nhiều tầng và được bố trí vào một phân khu riêng. Tuy nhiên, hiện nay, số lượng khu công nghiệp có xây dựng nhà ở cho công nhân trên địa bàn Thành phố Hà Nội là tương đối ít.

Thứ năm, quy định về lựa chọn chủ đầu tư nhà ở xã hội. Việc lựa chọn chủ đầu tư nhà ở xã hội được quy định tại Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 8 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP. Theo đó:

- Đối với nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước hoặc đầu tư theo phương thức đối tác công tư (khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở năm 2014 và điểm b khoản 6 Điều 99 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư năm 2020) thì Bộ Xây dựng nếu là nguồn vốn đầu tư của trung ương hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, nếu là nguồn vốn đầu tư của địa phương báo cáo người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định lựa chọn chủ đầu tư.

- Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn đầu tư công, vốn ngân sách nhà nước ngoài đầu tư công thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư công và pháp luật xây dựng.

- Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện như sau:

(1) Đối với trường hợp nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng nhà ở xã hội thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư hoặc chỉ định chủ đầu tư nếu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật đấu thầu;

(2) Đối với trường hợp phải dành quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở năm 2014 thì giao chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, trừ trường hợp nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

(3) Đối với trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch sử dụng nhà ở, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội thì doanh nghiệp, hợp tác xã đó được giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội thì thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư. Nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội;

(4) Đối với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp ở thì doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản được nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án (điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014) thì thực hiện theo quy định của pháp luật nhà ở. Nhà đầu tư đăng

ký làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật có liên quan.

- Đối với hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của mình thì hộ gia đình, cá nhân đó thực hiện việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

- Chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014 có trách nhiệm xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật. Bộ Xây dựng hướng dẫn quy định về điều kiện, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

So với Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP đã bổ sung quy định giao “Bộ Xây dựng hướng dẫn quy định về điều kiện, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội” (khoản 7 Điều 1). Sở dĩ có quy định này là nhằm cụ thể hóa quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư, dự án nhà ở xã hội phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Đồng thời, quy định mới trong Nghị định số 49/2021/NĐ-CP góp phần khắc phục tình trạng trong thời gian qua ở các địa phương gặp khó khăn, vướng mắc khi thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đối với trường hợp phải đấu thầu nhưng pháp luật về đấu thầu lại không quy định trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội. Để khắc phục vấn đề này, hiện nay, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 hướng dẫn các nội dung trên. Như vậy, khi có quy định chi tiết, cụ thể về trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thì chắc chắn chất lượng xây dựng, tiến độ xây dựng các dự án nhà ở xã hội sẽ được cải thiện đáng kể.

Thứ sáu, những ưu đãi với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội. Những ưu đãi này được quy định tại Điều 58 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP. Cụ thể, nội dung cơ chế hỗ trợ bao gồm:

- Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở năm 2014), cụ thể như sau:

(1) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được nhà nước giao, cho thuê, kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho nhà nước, kể cả chi phí bồi thường, giải

phóng mặt bằng (nếu có) đối với trường hợp chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi được nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội hoặc chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20%;

(2) Được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư.

- Chủ đầu tư dự án được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành.

- Chủ đầu tư dự án được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được vay vốn ưu đãi đầu tư với thời hạn tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 20 năm. Trường hợp chủ đầu tư dự án có nhu cầu vay dưới 15 năm thì chủ đầu tư được thỏa thuận với ngân hàng thời hạn cho vay thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu.

- Chủ đầu tư dự án được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí này. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Trường hợp chủ đầu tư hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội trong vòng 12 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất thì được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua hoặc để bán được hưởng các ưu đãi quy định như trên khi đáp ứng được các yêu cầu sau đây: Xây dựng nhà ở theo quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và bảo đảm kết nối hạ tầng của khu vực có nhà ở; Nhà ở phù hợp với tiêu

chuẩn, quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội; Có giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở ban hành.

Như vậy, trong chiến lược phát triển nhà ở xã hội, Nhà nước đã dành sự quan tâm ưu đãi đối với chủ dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Đặc biệt, trong khoảng thời gian 10 năm trở lại đây, nhà nước liên tục có những thay đổi trong chính sách ưu đãi với nhà đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hướng ngày càng mở rộng ưu đãi. Thực tế, nhiều chủ đầu tư không “mặn mà” với các dự án nhà ở xã hội. Nguyên nhân chủ yếu của tình trạng này là do những ưu đãi của nhà nước chưa đủ “hấp dẫn” đối với các nhà đầu tư. Chủ đầu tư phải tự thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và nhiều khu vực giá bồi thường, giải phóng mặt bằng rất cao. Chủ đầu tư phải tự lo tìm quỹ đất thì tiền thu hồi đất là theo giá thị trường, vì vậy mà giá thành bị đẩy lên cao. Các thủ tục liên quan đến việc đầu tư, xây dựng, kiểm toán... còn khá phức tạp, việc thu hồi vốn của chủ đầu tư mất nhiều thời gian. Chủ đầu tư phải tự bỏ tiền ra đầu tư nhưng giá bán do địa phương quyết định, mà thường thì chỉ bằng một nửa so với giá của các dự án thông thường khác. Hơn nữa việc quy định “cứng” lợi nhuận không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư dự án, vô hình trung đã không khuyến khích, tạo động lực để các chủ đầu tư áp dụng khoa học công nghệ và giải pháp tiết kiệm trong xây dựng để giảm giá thành. Ngoài ra, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chưa có quy định cụ thể. Những chi phí này có thể được nhà nước hỗ trợ một phần hoặc không hỗ trợ tùy dự án, từng địa phương dẫn đến giá bán nhà ở xã hội phải gánh thêm. Do vậy, cần có sự thống nhất trong các tiêu chí và cách thức phân bổ chi phí này để bảo đảm minh bạch và công bằng... Nhiều doanh nghiệp, chủ đầu tư hiện nay đều không mặn mà với việc phát triển nhà ở xã hội vì lo ngại những vướng mắc thủ tục, quy trình xét duyệt kéo dài, trong khi lợi nhuận rất thấp so với việc phát triển các dự án nhà ở thương mại.

2.5. Pháp luật về giai đoạn chuyển giao nhà ở xã hội cho người sử dụng

Thực tế cho thấy, việc mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội có thể được thực hiện từ khi dự án mới hoàn thiện hồ sơ giấy tờ. Vì thế, sự phân chia pháp luật về nhà ở xã hội theo giai đoạn chỉ mang tính chất tương đối. Tuy nhiên, trong nội dung về chuyển giao nhà ở xã hội cho người sử dụng, tác giả vẫn đi vào phân tích cả những quy định pháp luật về mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Bởi vì những quan hệ này liên quan trực tiếp, tiên quyết đến vấn đề chuyển giao nhà ở xã hội cho người sử dụng.

Thứ nhất, đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội:

(1) Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng. Cụ thể: Người hoạt động cách mạng trước ngày 01/01/1945; Người hoạt động cách mạng từ ngày 01/01/1945 đến ngày khởi nghĩa tháng Tám năm 1945; Bà mẹ Việt Nam anh hùng; Anh hùng Lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng Lao động

trong thời kỳ kháng chiến; Thương binh, bao gồm cả thương binh loại B được công nhận trước ngày 31/12/1993; người hưởng chính sách như thương binh; Bệnh binh; Người hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hóa học; Người hoạt động cách mạng, kháng chiến, bảo vệ Tổ quốc, làm nghĩa vụ quốc tế bị địch bắt tù, đày; Người hoạt động kháng chiến giải phóng dân tộc, bảo vệ Tổ quốc, làm nghĩa vụ quốc tế; Người có công giúp đỡ cách mạng.

(2) Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn;

Hiện nay, các tiêu chí về xác định hộ nghèo trong Nghị định số 07/2021/NĐ-CP ngày 27/01/2021 của Chính phủ quy định chuẩn nghèo đa chiều giai đoạn 2021 - 2025 đã có cách tiếp cận khác so với trước đây. Tức là tiếp cận đo lường chuẩn nghèo đa chiều, cụ thể:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 07/2021/NĐ-CP, các tiêu chí đo lường nghèo đa chiều giai đoạn 2022 - 2025 gồm:

- Tiêu chí thu nhập:

+ Khu vực nông thôn: 1.500.000 đồng/người/tháng.

+ Khu vực thành thị: 2.000.000 đồng/người/tháng.

- Tiêu chí mức độ thiếu hụt dịch vụ xã hội cơ bản:

+ Các dịch vụ xã hội cơ bản (06 dịch vụ), bao gồm: việc làm; y tế, giáo dục; nhà ở; nước sinh hoạt và vệ sinh; thông tin.

+ Các chỉ số đo lường mức độ thiếu hụt dịch vụ xã hội cơ bản (12 chỉ số), gồm: việc làm; người phụ thuộc trong hộ gia đình; dinh dưỡng, bảo hiểm y tế; trình độ giáo dục của người lớn; tình trạng đi học của trẻ em; chất lượng nhà ở; diện tích nhà ở bình quân đầu người; nguồn nước sinh hoạt; nhà tiêu hợp vệ sinh; sử dụng dịch vụ viễn thông; phương tiện phục vụ tiếp cận thông tin.

Theo khoản 2 Điều 3 Nghị định số 07/2021/NĐ-CP, chuẩn hộ nghèo, hộ cận nghèo tại khu vực nông thôn giai đoạn 2022 - 2025 được quy định như sau:

- Chuẩn hộ cận nghèo: Là hộ gia đình có thu nhập bình quân đầu người/tháng từ 1.500.000 đồng trở xuống và thiếu hụt dưới 03 chỉ số đo lường mức độ thiếu hụt dịch vụ xã hội cơ bản.

(3) Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu;

(4) Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị

- Người thu nhập thấp: theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ thì người thu nhập thấp là người làm việc tại 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 thường xuyên theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật thuế thu nhập cá nhân.

- Theo khoản 2 Điều 3 Nghị định số 07/2021/NĐ-CP, chuẩn hộ nghèo, hộ cận nghèo tại khu vực thành thị giai đoạn 2022 - 2025 được quy định như sau:

+ Chuẩn hộ nghèo: Là hộ gia đình có thu nhập bình quân đầu người/tháng từ 2.000.000 đồng trở xuống và thiếu hụt từ 03 chỉ số đo lường mức độ thiếu hụt dịch vụ xã hội cơ bản trở lên.

+ Chuẩn hộ cận nghèo: Là hộ gia đình có thu nhập bình quân đầu người/tháng từ 2.000.000 đồng trở xuống và thiếu hụt dưới 03 chỉ số đo lường mức độ thiếu hụt dịch vụ xã hội cơ bản.

(5) Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp;

(6) 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;

(7) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;

Theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Cán bộ, công chức và Luật Viên chức năm 2019: “Công chức là công dân Việt Nam, được tuyển dụng, bổ nhiệm vào ngạch, chức vụ, chức danh tương ứng với vị trí việc làm trong cơ quan của Đảng Cộng sản Việt Nam, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội ở trung ương, cấp tỉnh, cấp huyện; trong cơ quan, đơn vị thuộc Quân đội nhân dân mà không phải là sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân quốc phòng; trong cơ quan, đơn vị thuộc cơ quan Công an nhân dân mà không phải là sĩ quan, hạ sĩ quan phục vụ theo chế độ chuyên nghiệp, công nhân công an, trong biên chế và hưởng lương từ ngân sách nhà nước”.

Theo quy định của Điều 2 Luật viên chức năm 2010: “Viên chức là công dân Việt Nam được tuyển dụng theo vị trí việc làm, làm việc tại đơn vị sự nghiệp công lập theo chế độ hợp đồng làm việc, hưởng lương từ quỹ lương của đơn vị sự nghiệp công lập theo quy định của pháp luật”.

(8) Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 81 Luật Nhà ở năm 2014. Cụ thể:

- Người thuê nhà ở công vụ khi không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở hoặc chuyển đi nơi khác hoặc có hành vi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở mà thuộc diện bị thu hồi thì phải trả lại nhà ở công vụ cho nhà nước.

- Người trả lại nhà ở công vụ nếu không thuộc diện bị thu hồi nhà ở do có hành vi vi phạm quy định tại các điểm a, e và h khoản 1 Điều 84 (Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng hoặc không đủ điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014; Bên thuê, thuê mua nhà ở không nộp tiền thuê nhà ở từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng; Bên thuê, 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 nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua) của Luật Nhà ở năm 2014 và chưa có nhà ở tại nơi sinh sống sau khi trả lại nhà công vụ thì cơ quan, tổ chức đang trực tiếp quản lý, sử dụng người này có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi người đó sinh sống căn cứ vào tình hình cụ thể để giải quyết cho thuê, cho thuê mua, mua nhà ở xã hội hoặc giao đất ở để họ xây dựng nhà ở.

(9) Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập;

(10) 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.

Về hình thức hỗ trợ được quy định như sau: Hỗ trợ giải quyết cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội cho các đối tượng (1), (4), (5), (6), (7), (8), và (10). Đối tượng (9) chỉ được thuê nhà ở xã hội; Hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu về nhà ở để đối tượng (1), (2) và (3) xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở; Hỗ trợ giao đất ở có miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc tặng nhà ở cho đối tượng (1), (2) và (3).

Ngoài ra, theo điểm g khoản 2 Điều 22 Nghị định 100/2015/NĐ-CP được sửa đổi bởi khoản 16 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP, trường hợp đối tượng là người khuyết tật theo quy định của pháp luật về người khuyết tật.

Đồng thời, Nghị định 100/2015/NĐ-CP được sửa đổi bởi khoản 17 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP, người khuyết tật và người có công với cách mạng được ưu tiên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội mà không phải bốc thăm với tỷ lệ nhất định.

Thứ hai, điều kiện khác để được mua nhà ở xã hội

(1) Điều kiện khó khăn về nhà ở:

- Chưa có nhà ở, đang phải ở nhờ, thuê, mượn nhà ở của người khác (chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình); Chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống, học tập (chưa được tặng nhà tình thương, nhà tình nghĩa...); Chưa được mua, thuê, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc chưa được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án khác. Quy định này cần được cụ thể, chi tiết hơn nữa, bởi vì, có nhiều trường hợp họ có nhà sở hữu ở quê hương nhưng do tính chất công việc nên đã sinh sống trên các thành phố lớn. Vậy nếu xác định họ thuộc trường hợp đã có nhà và không thuộc đối tượng được hỗ trợ mua nhà ở xã hội thì rất là thiệt thòi.

- Trường hợp đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng nhà ở chật chội hoặc bị hư hỏng, đột nát là các trường hợp: Có nhà ở là căn hộ chung cư nhưng diện tích bình quân của hộ gia đình dưới 10m² sàn/người; Có nhà ở riêng lẻ diện tích bình quân dưới 10m² sàn/người và diện tích khuôn viên đất thấp hơn tiêu chuẩn diện tích đất tối thiểu thuộc diện được phép cải tạo, xây dựng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở; Có nhà ở riêng lẻ bị hư hỏng, diện tích khuôn viên đất thấp hơn tiêu chuẩn diện tích đất tối thiểu thuộc diện được phép cải tạo, xây dựng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở.

(2) Điều kiện về nơi cư trú

- Phải có đăng ký thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội.

- Nếu không có đăng ký thường trú thì người có nhu cầu mua nhà ở xã hội phải có đăng ký tạm trú và giấy xác nhận đóng bảo hiểm xã hội từ một năm trở lên tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Thứ ba, hỗ trợ vay vốn cho người mua nhà ở xã hội.

Đầu tư phát triển nhà ở xã hội là chủ trương lớn và lâu dài của Đảng và Nhà nước nhằm giải quyết nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng cần được nhà nước quan tâm. Nhà nước đã có nhiều hỗ trợ thông qua hoạt động tín dụng để người dân dễ dàng hơn trong việc tiếp cận với nhà ở xã hội. Hiện nay, theo quy định của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP thì: Trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội thì mức vốn cho vay tối đa bằng 80% giá trị hợp đồng mua, thuê mua nhà; Trường hợp xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thì mức vốn cho vay tối đa bằng 70% giá trị dự toán hoặc phương án vay, tối đa không quá 500 triệu đồng và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay (điểm e khoản 10 Điều 1).

Về lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay tại Ngân hàng Chính sách xã hội do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Hội đồng quản trị Ngân hàng Chính sách

xã hội cho từng thời kỳ; Lãi suất cho vay tại các tổ chức tín dụng được chỉ định do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam xác định và công bố trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc không vượt quá 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng thương mại trong cùng thời kỳ. Ví dụ, theo quy định tại Điều 1 Quyết định số 355/QĐ-TTg ngày 01/4/2019 của Thủ tướng Chính phủ: Mức lãi suất cho vay ưu đãi của Ngân hàng Chính sách xã hội áp dụng đối với các khoản vay có dư lợi trong năm 2019 để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP là 4,8% /năm. Lãi suất nợ quá hạn được tính bằng 130% lãi suất khi cho vay. Mức lãi suất này thấp hơn nhiều so với cho vay thương mại của các Ngân hàng thương mại.

Thời hạn vay do ngân hàng và khách hàng thỏa thuận phù hợp với khả năng trả nợ của khách hàng và tối đa không quá 25 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Thực chất, việc vay vốn ngân hàng để mua nhà ở xã hội không phải dễ dàng. Người mua nhà ở xã hội phải chứng minh hai điều gần như ngược lại nhau: Chứng minh là đối tượng khó khăn về nhà ở và chứng minh khả năng trả nợ. Nếu không chứng minh được là đối tượng khó khăn về nhà ở thì không được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Nhưng nếu là đối tượng khó khăn về nhà ở thì thường khó chứng minh khả năng trả nợ. Sự bất hợp lý này cần được nghiên cứu và đưa ra giải pháp phù hợp nhằm tránh tình trạng người dân phải “chạy vòng tròn” mà không giải quyết được hồ sơ.

Với thu nhập bình quân đầu người ở Việt Nam hiện nay và với giá chuyển nhượng bất động sản tại các thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng, Đà Nẵng... thì người có thu nhập thấp rất khó tiếp cận được nhà ở xã hội. Hơn nữa, nhiều dự án nhà ở xã hội có giá rất cao. Ví dụ: Công ty cổ phần phát triển nhà Phúc Đồng thông báo nhận hồ sơ bán nhà tại dự án Khu nhà ở xã hội Hope Residence ở quận Long Biên, Hà Nội với giá trung bình hơn 16 triệu đồng mỗi m². Đây là giá bán chưa bao gồm 2% phí bảo trì. Trong khi đó, ở một dự án thương mại khác cách đó khoảng 2 km vừa xây dựng xong và khách hàng có thể nhận nhà ở ngay, giá bán chỉ từ 16 - 18 triệu đồng mỗi m². Hoặc chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội Eurowindow River Park ở Đông Hội, huyện Đông Anh cũng đã công bố giá bán dự kiến xấp xỉ 15,1 triệu đồng mỗi m². Thực tế, mức giá bán nói trên còn cao hơn một dự án khác cũng thuộc phân khúc này song nằm ở vị trí gần trung tâm hơn khoảng 5 km.

Hiện nay, những người có nhu cầu mua nhà ở xã hội cũng cần nhà nước có các gói hỗ trợ tương tự như vậy. Tuy nhiên, giải pháp này cần được xây dựng trên cơ sở cân đối thu - chi ngân sách nhà nước. Đặc biệt từ cuối năm 2019, khi đại dịch Covid - 19 xuất hiện và ngày càng diễn biến phức tạp, cả thế giới và Việt Nam đã dồn nguồn lực cho công tác phòng chống dịch thì việc hỗ trợ mua nhà ở xã hội theo những gói hỗ trợ như vậy càng trở nên khó khăn hơn. Mặc dù dịch bệnh diễn biến ngày càng phức tạp nhưng

c cuối năm 2020, giá chuyển nhượng bất động sản ở Việt Nam tăng lên mạnh mẽ. Nhiều nơi có giá gấp 2 - 3 lần so với giá thị trường cùng kỳ năm trước. Cụ thể, một số khu vực như Bắc Giang, Hải Phòng, Thanh Hóa, Đà Nẵng, Tây Nguyên... được liệt kê trong danh sách có giá đất tăng “chóng mặt”. Chính vì vậy, giá nhà ở xã hội cũng tăng giá theo. Điều đó đã gây khó khăn cho cả những người có nhu cầu về nhà ở xã hội. Do đó, Nhà nước cần phải có những giải pháp để kiểm soát sự phát triển nóng của thị trường bất động sản.

2.6. Pháp luật về giai đoạn sử dụng nhà ở xã hội

Thứ nhất, quy định về bảo hành.

Theo quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở năm 2014, nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn như sau: Đối với nhà chung cư thì tối thiểu là 60 tháng; Đối với nhà ở riêng lẻ thì tối thiểu là 24 tháng.

Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất. Thời gian bảo hành như trên là ngắn và trong khoảng thời gian này dù là nhà xây chất lượng thấp thì cũng chưa mấy khi xuống cấp, hỏng hóc. Hơn nữa, việc bảo hành cũng chỉ là chủ đầu tư đến sửa chữa những hạng mục bị hỏng. Tuy nhiên, pháp luật không quy định về trường hợp nếu do chất lượng xây dựng thấp mà người dân sử dụng nhà bị thiệt hại thì chủ đầu tư có phải bồi thường thiệt hại hay không? Bởi vì, nhà là một loại tài sản quyết định trực tiếp, đầu tiên và lớn nhất đến chất lượng cuộc sống của mỗi người. Nếu nhà ở xuống cấp thì đồng nghĩa cuộc sống của họ đã bị đảo lộn rất nhiều. Ví dụ: Đã có nhiều người vì khu vực họ sinh sống bị mất nước hoặc nước bẩn, nhiễm khuẩn nên họ không dám về nhà mà phải thuê nhà ra một khu vực khác sinh sống. Vậy, những chi phí đó thì ai phải chịu trách nhiệm?

Trong khi đó, thực trạng các khu nhà ở xã hội bị xuống cấp rất nhiều. Ví dụ: Theo phản ánh của các công nhân, công trình nhà ở Becamex Hòa Lợi mới đưa vào hoạt động hơn 6 năm nhưng nay trần nhà, tường đã bị thấm dột, rạn nứt, sơn bị bong tróc thành từng mảng. Đó là chưa kể tình trạng ngập nước do nghẽn cống, nhiều nắp cống bể và rác thải nhếch nhác khắp nơi. Nếu tình trạng hỏng hóc, xuống cấp nhà ở xã hội đang trong giai đoạn bảo hành thì chủ đầu tư có nghĩa vụ thực hiện. Tuy nhiên, nếu chủ đầu tư trì hoãn việc thực hiện nghĩa vụ này thì trong khi chờ đợi cơ quan nhà nước có thẩm quyền vào cuộc giải quyết người dân vẫn hàng ngày phải gánh chịu những hậu quả nặng

nề do chất lượng nhà thấp. Trong khi đó, ở các dự án chung cư, người dân không thể tự mình sửa chữa, khắc phục những hỏng hóc của căn nhà. Việc sửa chữa phải xin phép rất phức tạp và do kết cấu chung cư nên không phải hạng mục nào họ cũng có thể tự mình sửa chữa được.

Thứ hai, thời gian được chuyển nhượng lại nhà ở xã hội.

Bên thuê mua, bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm thanh toán hết tiền thuê mua, tiền mua nhà ở; trường hợp trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua, bên thuê mua đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội đó hoặc bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội nếu đơn vị này không mua với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân (quy định tại khoản 4 Điều 62 Luật Nhà ở năm 2014).

Bên mua, bên thuê mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu sau thời hạn 05 năm, kể từ khi đã thanh toán hết tiền mua, tiền thuê mua nhà ở và đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật thuế; trường hợp bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội quy định tại Luật Nhà ở năm 2014 thì chỉ được bán với giá tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

Đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư mà thuê mua, mua nhà ở xã hội thì được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu sau khi đã thanh toán hết tiền mua, tiền thuê mua nhà ở và được cấp Giấy chứng nhận nhưng phải nộp tiền sử dụng đất cho nhà nước theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật thuế (khoản 5 Điều 62 Luật Nhà ở năm 2014).

Những quy định này nhằm tránh tình trạng “trục lợi chính sách”, tức là có những chủ thể đã đầu cơ nhà ở xã hội với giá rẻ (bởi vì nhà ở xã hội được nhận nhiều ưu đãi so với nhà ở thương mại nên giá bán ngoài thị trường thường rẻ hơn), những người mua nhà không có nhu cầu ở thật mà sau đó bán lại cho người khác với giá chênh lệch. Tuy nhiên, những quy định này của pháp luật phải thực hiện cùng với các giải pháp về thanh tra, kiểm tra, giám sát mới có hiệu quả. Điều đó sẽ tránh được sự móc nối nhằm trục lợi giữa Ban quản lý và người đầu cơ nhà.

Như vậy, ở nước ta, pháp luật về nhà ở xã hội đã được quan tâm xây dựng cùng với sự phát triển của loại hình nhà ở này. Các quy định đó đã xác định được những ưu đãi cho chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội; đối tượng được ưu tiên mua, thuê, thuê

mua nhà ở xã hội; tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về nhà ở xã hội; quyền, trách nhiệm của các chủ thể liên quan về nhà ở xã hội... Những quy định này giúp cho chủ dự án đầu tư, người có nhu cầu về nhà ở xã hội và cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện tốt các nghĩa vụ pháp lý về nhà ở xã hội. Bên cạnh đó, pháp luật về nhà ở xã hội còn tồn tại một số khó khăn, vướng mắc như thủ tục pháp lý về triển khai thực hiện các dự án nhà ở xã hội còn rườm rà, nhiều ưu đãi cho chủ đầu tư chưa hợp lý... nên chủ đầu tư không “mặn mà” với các dự án nhà ở xã hội; Thủ tục để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội còn nhiều bất cập. Chính những bất cập đó là nguyên nhân chủ yếu làm cho mô hình nhà ở xã hội chưa thực sự phát triển như mong đợi. Trong thời gian tới, để đảm bảo tăng số lượng, chất lượng nhà ở xã hội nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân thì cần thiết phải xây dựng và thực hiện các giải pháp nhằm giải quyết những bất cập đó.

TIÊU KẾT CHƯƠNG 2

Trong Chương 2 tác giả đã phân tích, đánh giá thực trạng thực thi pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam theo 4 giai đoạn: pháp luật về giai đoạn chuẩn bị xây dựng nhà ở xã hội; pháp luật về giai đoạn xây dựng nhà ở xã hội; pháp luật về giai đoạn chuyển giao nhà ở xã hội cho người sử dụng; pháp luật về giai đoạn sử dụng nhà ở xã hội. Thực tiễn áp dụng và thực thi các quy định của pháp luật về nhà ở xã hội, những kết quả đan xen với những khó khăn, vướng mắc, như thị trường nhà ở xã hội nhất là ở đô thị hiện nay còn mất cân đối, đang có sự thiếu hụt lớn về nguồn cung; quá trình triển khai trên thực tế có những điểm chưa phù hợp trong quy định của pháp luật; nguồn vốn ưu đãi và cơ chế khuyến khích chủ đầu tư, tập đoàn lớn tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội vẫn chưa đủ mạnh và hấp dẫn; quá trình triển khai tổ chức thực hiện còn nhiều bất cập, một số địa phương mới quan tâm thực hiện các dự án phát triển nhà ở thương mại, khách sạn, khu nghỉ dưỡng cao cấp mà chưa chú ý triển khai các dự án phát triển nhà ở xã hội nhà ở cho công nhân trong các khu công nghiệp v.v.. Từ những vướng mắc đó để đưa ra các quan điểm, giải pháp hoàn thiện pháp luật về nhà ở xã hội trong thời gian tới.

CHƯƠNG 3

ĐỊNH HƯỚNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI Ở VIỆT NAM

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về nhà ở xã hội nhằm nâng cao hiệu quả thực thi trong thực tiễn

Trong điều kiện phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, vấn đề nhà ở xã hội luôn được Đảng và Nhà nước đặc biệt quan tâm. Cùng với việc phát triển hệ thống an sinh xã hội toàn diện theo tinh thần Nghị quyết Đại hội XII, XIII của Đảng, việc phát triển nhà ở để hỗ trợ các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp, người nghèo cần thực hiện đồng bộ nhiều giải pháp để đạt được các mục tiêu đã đề ra. Việc phát triển nhà ở xã hội có ý nghĩa rất lớn không chỉ đối với những người có thu nhập thấp mà còn đóng góp tích cực vào ổn định kinh tế, trật tự xã hội, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân. Để thực hiện được mục tiêu đó, Nhà nước cần có những chính sách đồng bộ, hoàn chỉnh đảm bảo những đối tượng yếu thế thực sự trong xã hội có cơ hội được tiếp cận nhà ở. Đồng thời, nhà ở xã hội mặc dù giá chuyển nhượng có thấp hơn nhà ở thương mại nhưng vẫn phải đảm bảo chất lượng tối thiểu để người dân có thể sinh sống. Đứng trước những yêu cầu này, việc hoàn thiện pháp luật về phát triển nhà ở xã hội và nâng cao hiệu quả thực thi là yêu cầu tất yếu. Để nhà ở xã hội thực sự trở thành chính sách có ý nghĩa thì việc xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật về nội dung này và nâng cao hiệu quả thực thi trong thực tiễn, cần phải tuân thủ theo các định hướng cơ bản sau đây:

Thứ nhất, tiếp tục hoàn thiện pháp luật về nhà ở xã hội nhằm thể chế chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước về nhà ở xã hội theo chủ trương khuyến khích phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp. Chủ trương, đường lối này của Đảng được thể chế hóa trong các văn bản quy phạm pháp luật với nội dung cơ bản là ưu đãi, hỗ trợ cho phát triển mô hình nhà ở cho người dân có thu nhập thấp. Một trong những nội dung quan trọng nhất trong mảng pháp luật này là pháp luật về phát triển nhà ở xã hội.

Thứ hai, việc phát triển nhà ở xã hội muốn thành công cần tiếp tục có sự hỗ trợ đáng kể của nhà nước. Nhà nước là chủ thể quản lý, xây dựng chính sách, pháp luật có vai trò cực kỳ quan trọng trong định hướng phát triển nhà ở xã hội. Từ kinh nghiệm của một số quốc gia và thực tiễn ở Việt Nam cho thấy, việc phát triển nhà ở xã hội muốn thành công cần có sự hỗ trợ đáng kể của nhà nước.

Thứ ba, pháp luật phải đảm bảo người yếu thế trong xã hội có thể dễ tiếp cận được nhà ở xã hội. Pháp luật phải có các quy định về khung giá chuyển nhượng cụ thể của dự

án nhà ở xã hội; hình thức hỗ trợ của Nhà nước; trình tự, thủ tục vay vốn ngân hàng, nhận hỗ trợ của nhà nước để mua nhà ở xã hội phải dễ dàng, nhanh chóng...

Thứ tư, việc hoàn thiện pháp luật về phát triển nhà ở xã hội phải thống nhất với các lĩnh vực pháp luật khác. Trong hệ thống pháp luật không có lĩnh vực pháp luật nào độc lập tuyệt đối. Các lĩnh vực pháp luật có mối quan hệ tác động qua lại với nhau. Pháp luật về nhà ở xã hội có quan hệ mật thiết với những lĩnh vực pháp luật khác như pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng, pháp luật đất đai, pháp luật ngân hàng, pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật an sinh xã hội...

Vì vậy, việc xây dựng, hoàn thiện và thi hành pháp luật về phát triển nhà ở xã hội phải thống nhất với các lĩnh vực kể trên. Điều đó tránh được sự mâu thuẫn, chồng chéo, trùng lặp giữa các văn bản quy phạm pháp luật khác nhau. Và tất cả các văn bản quy phạm pháp luật đó cũng phải tuân thủ những nguyên tắc chung trong phát triển mô hình nhà ở xã hội. Mục đích của tất cả các quy phạm pháp luật nói trên là đảm bảo quyền lợi của các bên (đặc biệt là người mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội) trong quan hệ pháp luật về phát triển nhà ở xã hội.

Thứ năm, pháp luật về phát triển nhà ở xã hội phải đảm bảo hài hòa lợi ích của người mua nhà và chủ dự án đầu tư. Mục đích là tìm hiểu những quan tâm của từng bên để đưa ra được những chính sách, quy định triển khai hiệu quả, bởi khi lợi ích các bên cùng được thỏa mãn, thì mới triển khai xây dựng được những mô hình nhà ở xã hội thật hiệu quả và bền vững.

Thứ sáu, pháp luật về nhà ở xã hội cần tiếp tục công khai, minh bạch, rõ ràng hơn, có thể tiếp cận và có tính khả thi. Hình thức công khai phổ biến nhất là công bố trên các trang thông tin điện tử của cơ quan có thẩm quyền và mọi tổ chức, cá nhân đều có thể tiếp cận được. Ngoài ra còn có thể công khai trên các bài báo, đài truyền thanh, truyền hình địa phương, trung ương, băng rôn, khẩu hiệu, các kênh quảng cáo... Các quy định pháp luật về nhà ở xã hội phải thật rõ ràng, dễ hiểu, đảm bảo ai cũng có thể tiếp cận được.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về nhà ở xã hội nhằm nâng cao hiệu quả thực thi trong thực tiễn

3.2.1. Nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật về nhà ở xã hội

3.2.1.1. Hoàn thiện những quy định pháp luật về giai đoạn chuẩn bị xây dựng nhà ở xã hội

Một là, hoàn thiện quy định về quỹ đất dành cho xây dựng, phát triển nhà ở xã hội.

Ở mỗi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cần chỉ rõ vị trí (tọa độ) của quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội. Những điều kiện về cơ sở hạ tầng xung quanh phải đáp ứng nhu cầu sinh sống của người dân nếu triển khai xây dựng nhà ở xã hội ở khu vực đó. Trong trường hợp điều kiện về cơ sở hạ tầng ở đó còn nghèo nàn thì khi triển khai xây dựng nhà ở xã hội, cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chủ đầu tư phải phối hợp thực hiện nghĩa vụ hoàn thiện cơ sở hạ tầng đó. Như vậy, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không chỉ xác định quỹ đất cho xây dựng các cơ sở hạ tầng xung quanh (đường giao thông, bệnh viện, trường học...) đáp ứng nhu cầu tối thiểu của người dân. Tuy nhiên, nhà nước vẫn khuyến khích Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội có thể tận dụng được hệ thống cơ sở hạ tầng có sẵn. Tất nhiên, việc tận dụng cơ sở hạ tầng vẫn phải đảm bảo được mật độ, mức độ sử dụng để tránh những hệ lụy khác cho xã hội (ví dụ: Do lượng dân cư ở một khu vực có dự án nhà ở xã hội tăng lên đột ngột làm cho đường giao thông ở khu vực đó hay bị tắc nghẽn; trường học, số lượng giáo viên không đáp ứng đủ nhu cầu...).

Hai là, nghiên cứu, xây dựng và hoàn thiện pháp luật nhằm phát triển mô hình nhà ở xã hội tại nông thôn.

Hiện nay, ở nước ta mới chỉ quan tâm phát triển nhà ở xã hội tại khu vực đô thị mà chưa quan tâm tới phát triển nhà ở xã hội tại khu vực nông thôn. Thực tế cho thấy, ở khu vực nông thôn nhiều người, nhiều hộ gia đình cũng rất khó khăn trong việc có được một ngôi nhà đảm bảo nhu cầu sinh hoạt tối thiểu. Vì thế, nhà nước cần ban hành những quy định pháp luật nhằm phát triển nhà ở xã hội tại các khu vực nông thôn. Nông thôn và đô thị có nhiều điểm khác biệt về những điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội nên mô hình nhà ở xã hội tại nông thôn sẽ có nhiều điểm khác biệt so với nhà ở xã hội tại các khu vực đô thị. Tuy nhiên, khi xác định phát triển mô hình nhà ở xã hội tại nông thôn sẽ có nhiều quy định pháp luật cần được nghiên cứu, xây dựng. Cụ thể:

- Mô hình nhà ở xã hội phù hợp nhất ở nông thôn đó là nhà nước hỗ trợ tài chính để người dân tự xây nhà ở xã hội trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng của họ. Bởi thông thường, người dân sống ở nông thôn có diện tích đất ở rộng rãi, nếu phát triển mô hình nhà ở chung cư thì có thể họ sẽ không thuê, mua, vì không phù hợp với điều kiện sinh hoạt, sản xuất của họ.

- Nhà nước quy định về mức hỗ trợ tối đa cho một cá nhân, hộ gia đình được hỗ trợ xây nhà ở xã hội. Mức hỗ trợ này dựa trên nhiều tiêu chí khác nhau như nhu cầu của người dân, thu nhập và khả năng chi trả của họ, thiết kế loại nhà ở (do ảnh hưởng bởi điều kiện tự nhiên như địa hình, khí hậu, tình hình thiên tai...). Mức hỗ trợ này được xác định cụ thể, phù hợp với từng thời kỳ và phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội.

- Nhà nước quy định những đối tượng được hỗ trợ xây nhà ở xã hội tại khu vực nông thôn, đó cũng là những đối tượng yếu thế trong xã hội. Đây chính là vấn đề rất quan trọng mà nhà nước cần phải nghiên cứu rất rõ ràng để xác định. Theo đó, ngân sách nhà nước có thể hỗ trợ cho những đối tượng nào và mức hỗ trợ là bao nhiêu? Cũng tương tự như đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội tại các đô thị, nhà nước cũng không thể hỗ trợ theo hình thức tặng cho 100% số tiền để xây dựng nhà ở nên những người được hưởng chính sách nhà ở xã hội tại nông thôn cũng phải có một khoản tiền nhất định, nhà nước chỉ hỗ trợ được một phần. Hơn nữa, những người được hỗ trợ tiền xây dựng nhà ở xã hội tại nông thôn phải chứng minh được thu nhập và khả năng trả nợ. Thực chất, việc nghiên cứu để đưa ra quy định yêu cầu người sống ở nông thôn chứng minh thu nhập rất khó khăn, do thông thường họ làm công việc không cố định nên thu nhập của họ cũng không cố định. Trong điều kiện đó, sự hỗ trợ của chính quyền địa phương trong xác định thu nhập của người hưởng chính sách nhà ở xã hội tại nông thôn là rất quan trọng.

Nếu mô hình nhà ở xã hội tại nông thôn được thừa nhận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh còn phải xác định khu vực sẽ phát triển nhà ở xã hội ở nông thôn của địa phương. Đó là những khu vực có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đời sống của nhân dân còn thiếu thốn. Đặc biệt ở những khu vực hay xảy ra thiên tai, bão lũ và người dân cần có các căn nhà kiên cố để chống thiên tai, bão lũ, bởi vì đây là những đối tượng cũng có nhu cầu bức thiết về nhà ở. Nhà ở với nhóm đối tượng này không chỉ là vấn đề chất lượng cuộc sống mà còn giúp họ giữ gìn tính mạng, sức khỏe, tài sản khi mùa mưa lũ, thiên tai đến.

Ba là, đối với dự án đầu tư đã lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Nghị định số 49/2021/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì cần làm rõ trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc bố trí đất xây dựng nhà ở xã hội.

Theo đó, nếu chủ đầu tư không còn diện tích đất trống để bố trí nhà ở xã hội thì có thể nộp một khoản tiền vào quỹ xây dựng nhà ở xã hội. Tuy nhiên, giải pháp này cũng cần phải được tính toán cùng với giải pháp về thành lập quỹ phát triển nhà ở xã hội. Khoản tiền hỗ trợ đó cũng cần được tính toán ở mức hợp lý trên cơ sở nguyên tắc hài hòa lợi ích giữa nhà nước, người mua nhà và chủ đầu tư. Và cũng đặc biệt lưu ý rằng, quy định về nộp tiền thay thế dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội chỉ áp dụng cho những chủ đầu tư đã hoàn thiện phần xây dựng thô trước ngày Nghị định số 49/2021/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

3.2.1.2. Hoàn thiện những quy định pháp luật về giai đoạn xây dựng nhà ở xã hội

Thứ nhất, Nhà nước cần quy định cụ thể về hình thức, quy chuẩn kỹ thuật về nhà ở xã hội tại nông thôn. Theo đó, giải pháp này phải thực hiện cùng với giải pháp về thừa

nhận việc xây dựng nhà ở xã hội tại nông thôn. Hình thức nhà ở xã hội tại nông thôn sẽ có mô hình nhà ở riêng biệt. Do điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội tại nông thôn có nhiều điểm khác biệt so với đô thị, người dân thường có sẵn đất đai nhưng không có điều kiện về mặt tài chính để thực hiện việc xây nhà, vì thế, nhà nước chỉ cần hỗ trợ tài chính để người dân tự xây dựng nhà trên đất ở có sẵn mà không cần xây nhà ở xã hội tập trung như ở khu vực đô thị. Vậy những vấn đề quy chuẩn nhà ở xã hội tại nông thôn mà Nhà nước cần quy định bao gồm diện tích, chiều cao tối thiểu và tối đa của nhà, kết cấu, loại mái nhà... Nhà nước chỉ hỗ trợ một khoản tiền nhất định cho việc xây dựng nhà ở xã hội này. Những quy định khác về nhà ở xã hội tại nông thôn để tránh tình trạng “trục lợi chính sách” cũng được áp dụng khá khắt khe.

Thứ hai, Nhà nước cần có quy định nghiêm khắc hơn về chế tài xử lý đối với các chủ dự án đầu tư chậm giao nhà ở xã hội. Bởi vì, khi lựa chọn nhà đầu tư, Nhà nước để các chủ dự án đầu tư tự cam kết tiến độ thực hiện dự án (trên cơ sở sự phù hợp với thực tế xây dựng). Đây là một trong những tiêu chí quan trọng để cơ quan nhà nước có thẩm quyền lựa chọn chủ đầu tư. Vậy, nếu chủ đầu tư đã cam kết như vậy thì phải thực hiện theo đúng tiến độ như đã cam kết (trừ một số lý do bất khả kháng). Nếu chủ đầu tư không thực hiện đúng tiến độ mà gây thiệt hại cho tổ chức, cá nhân khác thì phải thực hiện hoạt động bồi thường thiệt hại. Ngoài ra, cơ quan nhà nước có thẩm quyền còn tiến hành xử lý hành chính, hình sự đối với những chủ đầu tư này. Khi xây dựng chế tài xử lý chủ đầu tư chậm bàn giao nhà ở xã hội thì Nhà nước cần nghiên cứu hình thức xử phạt “nếu chủ đầu tư chậm tiến độ chưa bàn giao nhà ở thì không cho phép được tham gia đấu thầu các dự án xây dựng khác”. Đây cũng là cách thức để thúc đẩy các chủ dự án đầu tư phải phấn đấu bàn giao nhà ở xã hội đúng với tiến độ mà họ đã cam kết.

Thứ ba, nghiên cứu và đưa ra những ưu đãi, hỗ trợ thiết thực cho các nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội. Những ưu đãi này phải đảm bảo đủ kích thích các nhà đầu tư “mặn mà” với các dự án nhà ở xã hội. Do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19, nguồn lực mà ngân sách nhà nước dùng để phòng, chống dịch bệnh rất lớn. Vì thế, những mảng khác của kinh tế - xã hội bị giảm bớt hỗ trợ (trong đó có phát triển nhà ở xã hội), tuy nhiên, dự kiến sau khi dịch bệnh Covid-19 được khống chế thì nền kinh tế sẽ phát triển trở lại. Vì vậy, Nhà nước cần phải có những định hướng, kế hoạch cho phát triển các lĩnh vực kinh tế - xã hội và trong đó có cả phát triển nhà ở xã hội. Ngân sách nhà nước cần có những “gói” hỗ trợ cho phát triển các nhà ở xã hội tương tự như “gói 30.000 tỷ” trước đây. Đồng thời, Nhà nước cần mở rộng nhiều ưu đãi về lãi suất vay vốn, ưu đãi tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất... hơn nữa cho các chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội.

3.2.1.3. Hoàn thiện những quy định về chuyển giao nhà ở xã hội cho người sử dụng

Một là, hoàn thiện quy định điều kiện khó khăn về nhà ở để được mua nhà ở xã hội. Pháp luật cho phép những người dù đã sở hữu nhà ở quê quán hoặc nơi đã từng đăng ký hộ khẩu thường trú trước khi chuyển đến làm việc và sinh sống ở tỉnh, thành phố khác có quyền mua nhà ở xã hội (tất nhiên vẫn phải đáp ứng các điều kiện khác). Quy định đó để tránh tình trạng người đã sở hữu nhà ở quê hương nhưng đến các tỉnh, thành phố lớn làm việc và sinh sống không được mua nhà ở xã hội. Tuy nhiên, cũng để tránh tình trạng “trục lợi chính sách”, pháp luật chỉ loại trừ trường hợp người sở hữu nhà ở một tỉnh khác vẫn được phép mua nhà ở xã hội tại địa bàn đang đăng ký hộ khẩu thường trú.

Hai là, Nhà nước cần có các “gói” hỗ trợ tương tự như “gói 30.000 tỷ” trước đây. Hiện nay, tình trạng người dân di cư ồ ạt lên các thành phố lớn để tìm kiếm việc làm và khi có dịch bệnh xảy ra những nhóm đối tượng lao động có thu nhập thấp, bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi dịch bệnh có đời sống rất bấp bênh và tạo ra những áp lực cho thành phố. Thay vào đó, Nhà nước sẽ có kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại các địa phương nhằm thu hút lao động tại chỗ. Những thiết lập mới về kinh tế - xã hội như vậy cũng có thể thay đổi chính sách, chính sách pháp luật về nhà ở xã hội. Theo đó, các mô hình nhà ở xã hội tại nông thôn sẽ phát triển mạnh mẽ hơn.

Ba là, theo kinh nghiệm của nhiều quốc gia, Việt Nam có thể thành lập quỹ nhà ở xã hội. Theo đó, đối tượng đóng tiền vào quỹ sẽ là những người có nhu cầu mua nhà ở xã hội. Hàng tháng họ phải trích một phần thu nhập để đóng góp vào quỹ. Quỹ đó sẽ do một ngân hàng thương mại được Nhà nước chỉ định quản lý. Người đóng quỹ giống như hình thức gửi tiết kiệm ở điểm là được hưởng lãi suất theo giá thị trường tiền gửi. Nhưng số lãi suất đó không trả trực tiếp lại cho người gửi mà nhập vào gốc. Tuy nhiên, người gửi tiền vào quỹ này không được phép rút tiền trong một khoảng thời gian nhất định, vì mục đích của quỹ là tạo ra nguồn tài chính để đầu tư phát triển nhà ở xã hội. Sau một khoảng thời gian (5 năm) người đóng tiền vào quỹ có quyền mua nhà ở xã hội. Trong trường hợp người gửi tiền vào quỹ không mua được nhà ở xã hội hoặc không có nhu cầu mua nữa thì có thể rút tiền về. Với việc xây dựng quỹ như vậy sẽ tạo lập được một nguồn vốn nhất định cho các chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội. Đồng thời cũng giảm bớt áp lực cho người mua nhà về tài chính. Bởi sau một khoảng thời gian đóng quỹ thì người mua nhà đã có một lượng tài chính nhất định mà thông thường nếu để họ tự tiết kiệm thì rất là khó.

3.2.1.4. Hoàn thiện pháp luật về giai đoạn sử dụng nhà ở xã hội

Thứ nhất, pháp luật cần quy định rõ trách nhiệm của cơ quan nhà nước và của chủ đầu tư hạ tầng trong việc đảm bảo chất lượng nhà ở xã hội. Đối với công tác quản lý chất lượng các dự án nhà ở xã hội: Nhà nước cần tiếp tục hoàn thiện quy định pháp luật

xác định rõ trách nhiệm của chủ đầu tư xây dựng nhà chung cư đảm bảo chất lượng công trình. Đồng thời, pháp luật đưa ra quy định về quản lý chặt chẽ các dịch vụ khi sử dụng nhà chung cư để tăng tính hấp dẫn của loại hình nhà này (vì đây là giải pháp rất quan trọng trong điều kiện “đất chật, người đông” như hiện nay). Nhà nước cũng cần quản lý chặt chẽ để nhà ở xã hội phải đảm bảo các tiêu chuẩn về chất lượng công trình theo quy định và đáp ứng cơ sở hạ tầng xã hội ở những nơi tiến hành dự án, tạo ra không gian giải trí đáp ứng nhu cầu của con người, nhưng diện tích phải được khống chế, không nên quá rộng, đồng thời tránh tình trạng nhà giá rẻ thì chất lượng thấp không đảm bảo điều kiện sống tối thiểu cho người dân.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần có giải pháp xử lý đối với các chủ đầu tư chậm tiến độ bàn giao công trình. Trường hợp chủ đầu tư vi phạm pháp luật về chất lượng nhà ở hoặc thực hiện những dự án mà xảy ra tình trạng nhà ở xuống cấp nhanh chóng sau thời gian bảo hành thì không được phép đấu thầu dự án trong một khoảng thời gian nhất định. Ngoài ra, khi lấy ý kiến của người dân về việc triển khai dự án nhà ở xã hội, người mua nhà, thuê nhà, thuê mua nhà được quyền bày tỏ ý kiến tự do, tự nguyện về việc lựa chọn chủ đầu tư. Điều đó góp phần tránh được tình trạng chủ đầu tư không thiện chí trong việc thực hiện trách nhiệm xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo chất lượng.

Thứ hai, bổ sung quy định về trường hợp nếu người mua nhà không thể tiếp tục trả nợ do nguồn thu nhập đã giảm sút (thất nghiệp, ốm đau đến mức không thể làm việc được nữa...) thì có quyền chuyển nhượng nhà ở sớm hơn thời gian quy định. Tức là có quyền chuyển nhượng tại chính thời điểm bị mất nguồn thu nhập. Tuy nhiên, để quy định này triển khai có hiệu quả và tránh tình trạng người dân lợi dụng chính sách nhằm đầu cơ nhà ở xã hội và bán lại để hưởng giá chênh lệch thì các giải pháp về nâng cao hiệu quả thực thi như nâng cao vai trò giám sát, quản lý của chính quyền địa phương là rất cần thiết.

3.2.2. Nhóm giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về nhà ở xã hội

Bên cạnh việc hoàn thiện những quy định của pháp luật về phát triển nhà ở xã hội thì chúng ta cần phải đề ra các giải pháp nhằm thực thi có hiệu quả những quy định pháp luật trong lĩnh vực này. Việc đề xuất và thực hiện các giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi này có ý nghĩa rất lớn trong quá trình hiện thực hóa pháp luật. Nếu như không có giải pháp này thì pháp luật chỉ mang tính lý thuyết và không có ý nghĩa gì với cuộc sống. Những giải pháp này cần được thực hiện đồng bộ, nhanh chóng để đạt hiệu quả cao nhất. Những giải pháp chủ yếu bao gồm:

Thứ nhất, nâng cao năng lực của các chủ đầu tư dự án để triển khai có hiệu quả các dự án nhà ở xã hội. Cơ quan quản lý nhà nước cần tuyển chọn thật khách quan, công

bằng chủ dự án đầu tư. Để thực hiện được điều đó, cơ quan được giao lựa chọn chủ đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội cần có các tiêu chí cụ thể đánh giá năng lực của chủ đầu tư dự án. Như vậy, việc xây dựng một bộ chỉ thị, tiêu chí về đánh giá năng lực của chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội là cần thiết. Những tiêu chí chủ yếu bao gồm: (i) Khả năng tài chính; (ii) Chất lượng những dự án xây dựng trước đó mà chủ đầu tư từng thực hiện; (iii) Địa bàn hoạt động chủ yếu của chủ dự án đầu tư; (iv) Kinh nghiệm thực hiện dự án nhà ở xã hội; (v) Những đánh giá của người tiêu dùng về uy tín của nhà đầu tư... Có thể nói, khi chúng ta nâng cao được năng lực của chủ đầu tư sẽ góp phần rất lớn trong nâng cao chất lượng của nhà ở xã hội, bởi, đây chính là chủ thể có tác động trực tiếp đến chất lượng nhà ở xã hội. Chủ thể này thực thi những quy định pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn nhà ở xã hội; bảo vệ quyền và lợi ích của người thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội...

Thứ hai, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra đối với những hoạt động liên quan đến phát triển nhà ở xã hội. Thanh tra, kiểm tra giúp phát hiện ra những hành vi vi phạm pháp luật về phát triển nhà ở xã hội. Đồng thời, thanh tra, kiểm tra còn giúp răn đe, giáo dục chính chủ thể vi phạm và chủ thể chưa vi phạm. Hoạt động thanh tra, kiểm tra có thể tiến hành theo định kỳ hoặc đột xuất, có thể báo trước hoặc không báo trước. Hoạt động thanh tra, kiểm tra phải thực hiện thường xuyên và thực chất mới mang lại hiệu quả cao nhất. Nội dung của hoạt động thanh tra, kiểm tra vấn đề phát triển nhà ở xã hội bao gồm: (i) Thanh tra, kiểm tra tiến độ thực hiện dự án nhà ở xã hội; (ii) Thanh tra, kiểm tra quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội; (iii) Thanh tra, kiểm tra chất lượng xây dựng công trình nhà ở xã hội; (iv) Thanh tra, kiểm tra quy trình, thủ tục vay vốn ngân hàng, chuyển nhượng nhà ở xã hội; (v) Thanh tra, kiểm tra để xác định đúng đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật; (vi) Thanh tra, kiểm tra việc sử dụng nhà ở xã hội có đúng mục đích và thời gian theo pháp luật hay không.

Bên cạnh đó, việc Nhà nước đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính cũng rất quan trọng, góp phần tích cực vào quá trình phát triển nhà ở xã hội. Theo đó, Nhà nước cần phải rà soát, sửa đổi, bổ sung những quy định, quy chế để giúp tinh gọn thủ tục hành chính. Điều đó giúp cho chủ đầu tư có thể đẩy nhanh tiến độ dự án và nhà ở xã hội sớm được đưa vào thị trường sử dụng. Nếu thủ tục rườm rà, chủ đầu tư rất khó khăn trong triển khai dự án đầu tư và thời gian thực hiện dự án nhà ở xã hội kéo dài. Ngoài ra, cần tăng cường áp dụng cơ chế đấu giá đất, đấu thầu dự án để lựa chọn chủ đầu tư đủ năng lực chuyên môn, năng lực tài chính thực hiện dự án nhà ở xã hội. Kiên quyết xử lý nghiêm minh những chủ đầu tư chậm tiến độ dự án (vì yếu tố chủ quan). Nhà nước cũng cần quan tâm, nghiên cứu để đưa ra được những chính sách đồng bộ, hợp lý nhằm khuyến khích nhà đầu tư thực hiện các dự án phát triển nhà ở dành cho người thu nhập trung bình và thấp, phù hợp với nhu cầu của thị trường.

Thứ ba, Nhà nước phải xác định khâu công khai thông tin về các dự án nhà ở xã hội là một trong những nội dung quan trọng nhất trong chính sách phát triển nhà ở xã hội. Bởi vì, nếu như không công khai thông tin thì có thể dẫn đến tình trạng bất bình đẳng trong thực hiện quyền mua nhà ở xã hội. Sẽ có những chủ thể lợi dụng chính sách của Nhà nước để đầu cơ căn hộ nhà ở xã hội và bán lại cho những người có nhu cầu. Như vậy, có thể dẫn đến tình trạng người dân phải bỏ ra một khoản tiền để trả phần chênh lệch so với giá ban đầu. Việc công khai phải đi vào thực chất mà không chỉ mang tính chất hình thức. Theo đó, trách nhiệm công khai thông tin thuộc về chủ dự án đầu tư dưới sự kiểm soát của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Thời điểm bắt đầu công khai thông tin là từ khi bắt đầu triển khai dự án. Nội dung công khai bao gồm: Những thông tin cơ bản về dự án; những thông tin cơ bản về nộp hồ sơ mua nhà ở xã hội. Đặc biệt, nội dung quan trọng nhất khi công khai đó là giá chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội. Chính điều đó cũng đảm bảo quyền tiếp cận thông tin về nhà ở xã hội của mọi người. Trong công tác thanh tra, kiểm tra, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải đặc biệt quan tâm đến hoạt động công khai thông tin. Nếu như đơn vị nào có dấu hiệu sai phạm trong công khai thông tin nhằm trục lợi thì có thể tiến hành xử phạt, khởi tố hình sự. Sự quyết liệt trong công tác công khai thông tin sẽ góp phần rất tích cực để thực hiện thành công chính sách phát triển nhà ở xã hội.

Thứ tư, Nhà nước cần nghiên cứu nhằm tìm ra những giải pháp quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội hiệu quả. Bên cạnh những giải pháp mang tính chuyên ngành quy hoạch - kiến trúc của nhà ở xã hội như thiết kế căn hộ, tiện ích xung quanh, diện tích, độ cao tối thiểu, độ cao tối đa... thì Nhà nước còn phải quan tâm tới những yếu tố xã hội khác như văn hóa, tập quán kiến trúc, tập quán cảnh quan... Ngoài ra, những yếu tố như vật liệu xây dựng, giải pháp thi công, mức độ đầu tư tiện ích... cũng cần được quan tâm, hoàn chỉnh. Vấn đề khả năng chi trả của người thu nhập thấp phụ thuộc vào thu nhập và việc làm của họ, nó cũng được quyết định bởi chính sách ưu đãi, hỗ trợ của từng địa phương đối với các đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội. Quy hoạch phải đảm bảo được tính dẫn dắt cho sự phát triển của mô hình nhà ở xã hội. Điều đó chứng tỏ quy hoạch phải lập trước có định hướng phát triển rõ ràng. Quy hoạch phải dựa trên những tính toán mang tính khoa học tự nhiên, khoa học xã hội, dự đoán xu hướng phát triển kinh tế - xã hội chi tiết để đạt hiệu quả tốt nhất. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm công khai quy hoạch và định hướng người dân tìm hiểu những kênh thông tin tin tưởng, chính xác để biết đến quy hoạch nhà ở xã hội. Chính điều đó cũng tránh được tình trạng chủ đầu tư, môi giới nhà ở xã hội lợi dụng thông tin về quy hoạch để trục lợi.

Thứ năm, xây dựng cơ chế phối hợp giữa cơ quan quản lý - chủ đầu tư - người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Theo đó, Nhà nước với vai trò là người quản lý phải thực hiện các trách nhiệm để hướng đến những giải pháp vì lợi ích công cộng. Hơn nữa,

trong quan hệ pháp luật này, người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được coi là bên yếu thế, vì vậy, Nhà nước cần có cơ chế quản lý hiệu quả nhằm bảo vệ quyền lợi của họ. Chủ đầu tư là chủ thể góp phần trong phát triển nhà ở xã hội và họ được coi là bên thế mạnh trong quan hệ với người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Nhà nước xây dựng cơ chế quản lý vừa đảm bảo quyền lợi của chủ đầu tư, vừa đặt ra các yêu cầu nghiêm chỉnh để các chủ đầu tư phải đáp ứng như: chất lượng xây dựng, tiến độ nhà ở xã hội. Mục tiêu cuối cùng khi xây dựng cơ chế này là hài hòa lợi ích của chủ đầu tư và người mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội. Thông qua đó, chính sách về nhà ở xã hội được triển khai trong thực tế đúng như nguyên tắc và định hướng mà Nhà nước đã đặt ra. Trong xây dựng, thực hiện cơ chế giữa ba chủ thể này thì Nhà nước có vai trò quan trọng nhất. Bởi, thực tiễn chứng minh rằng, thái độ quyết liệt của cơ quan nhà nước là yếu tố quyết định đến sự thành công của triển khai thực hiện chính sách nào đó. Khi Nhà nước có thái độ kiên quyết thì buộc các chủ đầu tư phải thực hiện nghiêm chỉnh việc xây dựng, chuyển nhượng, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội. Thái độ kiên quyết của Nhà nước còn giúp việc chuyển nhượng nhà ở xã hội đúng về giá cả, đúng về đối tượng được ưu tiên.

Thứ sáu, Nhà nước cần nghiên cứu nhằm phát triển nhà ở dành cho người lao động tại các khu công nghiệp. Bởi vì nhóm đối tượng này rất đông, đặc biệt ở các thành phố lớn như Hà Nội, Hải Phòng, Đà Nẵng, Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Cần Thơ,... Giải pháp nhà ở cho những đối tượng này cần tập trung chuyên sâu vào giải pháp cải tạo nhà ở riêng lẻ, nhà ở chung cư cũ, cách thức chuyển đổi không gian xây dựng nhà ở cho công nhân dạng chung cư ngay trong khu công nghiệp... Hiện nay, pháp luật đã quy định khuyến khích chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp quy hoạch một phần diện tích để xây dựng nhà ở cho công nhân. Nhiều chủ đầu tư đã thực hiện được giải pháp này.

Tuy nhiên, tỷ lệ khu công nghiệp có nhà ở cho công nhân chưa nhiều nên trong tương lai, nhà nước vẫn tiếp tục thực hiện các chính sách hỗ trợ chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân trong khu công nghiệp. Mặc dù vậy, chúng ta vẫn phải tuân thủ quy hoạch xây dựng khu công nghiệp. Bởi vì, mục đích xây dựng khu công nghiệp là để tập trung sản xuất và xử lý chất thải, tách biệt với dân cư, để giảm thiểu những rủi ro về môi trường cho người dân. Vì vậy, mô hình nhà ở xã hội phù hợp nhất là nhà ở cho những người công nhân sống xa nhà, sống độc thân, nếu như nhà ở xã hội trong khu công nghiệp dành cho gia đình gồm từ hai thế hệ trở lên ở là không phù hợp. Vì nếu phát triển mô hình nhà ở xã hội đó trong khu công nghiệp thì phải tính toán đến nhiều cơ sở hạ tầng khác như bệnh viện, trường học, đường giao thông, khu vui chơi... để đáp ứng nhu cầu đa dạng. Như vậy, mục đích về xây dựng khu công nghiệp bị phá vỡ.

Thứ bảy, nâng cao vai trò của người dân trong phát triển nhà ở xã hội. Theo đó, người dân được tham gia khảo sát lấy ý kiến về nhu cầu nhà ở xã hội. Việc khảo sát cần được thực hiện đa dạng, bao gồm cả khảo sát theo khu vực địa lý và khảo sát theo đối tượng. Chủ đầu tư phải có trách nhiệm lấy ý kiến khảo sát của người dân. Nội dung lấy ý kiến gồm: nhu cầu về nhà ở xã hội, khả năng có thể mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; đánh giá tính khả quan về kinh tế, xã hội, môi trường của dự án nhà ở xã hội. Việc lấy ý kiến phải được thực hiện ở giai đoạn nghiên cứu tiền khả thi. Ý kiến của người dân phải được chủ đầu tư báo cáo xin phép thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội. Tuy nhiên, để có thể phát huy vai trò của người dân trong trường hợp này thì pháp luật cần quy định thật chi tiết, cụ thể về trình tự, thủ tục, đối tượng, thời gian, hình thức, cách thức, địa điểm lấy ý kiến, những nội dung cơ bản của mẫu phiếu điều tra, hướng dẫn xử lý sau khi lấy ý kiến của người dân... Tuy nhiên, người dân cũng phải tự tìm hiểu, nghiên cứu nhằm nâng cao trình độ hiểu biết của mình và có thể cho những ý kiến có giá trị khi được chủ đầu tư tham khảo.

Bên cạnh đó, người dân có thể tham gia vào quá trình xây dựng nhà ở xã hội. Khi một người đã nộp hồ sơ, đóng tiền ở giai đoạn 1, 2 và bốc thăm mua nhà ở xã hội thì họ đã biết được vị trí căn hộ của họ. Theo đó, khi xây dựng đến căn hộ đó, người dân tham gia để có thể thiết kế một số hạng mục trong căn hộ phù hợp với yêu cầu, nguyện vọng của mình. Người dân có quyền chi trả thêm một khoản tiền nhất định để yêu cầu chủ đầu tư phải sử dụng những nguyên liệu có chất lượng tốt hơn khi xây dựng đến căn hộ nhà mình. Hoặc, người mua nhà có quyền phản đối, khởi kiện, hủy bỏ hợp đồng nếu trong quá trình giám sát có phát hiện ra các chủ đầu tư thực hiện việc xây dựng căn hộ không đảm bảo chất lượng như đã cam kết trong hợp đồng. Chính điều đó cũng đã góp phần cải thiện chất lượng nhà ở cho cộng đồng, đồng thời hướng tới tính minh bạch và công khai trong các công tác quản lý nhà nước về nhà ở xã hội. Hoặc, thực tế cho thấy, có trường hợp người dân vì quá bức xúc với chủ đầu tư khi thực hiện hợp đồng không đúng nội dung đã giao kết nên họ có hành vi biểu tình, tụ tập đông người gây mất an ninh trật tự công cộng. Mặc dù việc làm của họ là do muốn bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, tuy nhiên trong một số trường hợp do thiếu hiểu biết có thể họ sẽ hành xử vượt quá giới hạn cho phép của pháp luật. Vì vậy, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng cần hướng dẫn người mua nhà thực hiện quyền về nhà ở xã hội một cách hợp pháp.

Thứ tám, tăng cường tính minh bạch của thị trường bất động sản, thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở. Việc công khai, minh bạch của thị trường bất động sản góp phần rất tích cực vào thực hiện chính sách nhà ở xã hội của nhà nước. Thông tin trong thị trường bất động sản rõ ràng sẽ hạn chế được tình trạng lợi dụng, nói quá thông tin về đất đai và gây thiệt hại cho người tham gia nhận chuyển nhượng. Thông tin về nhà ở xã hội cũng là một trong những nội dung cần được công khai rộng rãi và khi

đó những người có nhu cầu được tiếp cận thông tin để đưa ra quyết định. Không chỉ thông tin về dự án nhà ở xã hội mà thông tin về quy hoạch kinh tế - xã hội, cơ sở hạ tầng cũng phải có kênh công khai hợp lý nhằm tránh tình trạng những người môi giới đất đai “tô vẽ” quy hoạch, làm cho giá chuyển nhượng bất động sản tăng vọt lên, cao hơn giá trị thực tế và thu nhập của người dân nhiều lần. Có thể khi giá chuyển nhượng bất động sản tăng đột biến cũng là một trong những nguyên nhân phát sinh tiêu cực trong chuyển nhượng nhà ở xã hội.

Bên cạnh đó, để thực hiện được mục đích ổn định giá nhà, đất, tạo điều kiện cho mọi người dân có thể thực hiện quyền có nhà ở của mình, nhà nước cũng cần có những giải pháp hạn chế tình trạng đầu cơ trên thị trường. Để thực hiện được mục tiêu này thì cần có thời gian và sự quyết liệt từ phía cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nhiều giải pháp từng được đề xuất và cũng là kinh nghiệm thành công trong chống đầu cơ đất đai của nhiều quốc gia trên thế giới đó là “đánh thuế cao” từ bất động sản thứ hai của chủ sở hữu (ở Việt Nam sẽ là đánh thuế cao quyền sử dụng đất thứ hai trở đi). Chính sách này nếu được áp dụng sẽ buộc người sở hữu, người sử dụng phải tính toán có nên đầu cơ đất đai, quyền sử dụng đất chờ tăng giá hay phải chuyển nhượng vì lo sợ khoản thuế nộp hàng năm sẽ rất lớn. Khi nhà nước giảm được tình trạng đầu cơ đất đai thì giá chuyển nhượng bất động sản sẽ được kiểm soát và đảm bảo cho người có thu nhập thấp, trung bình cũng có thể tiếp cận nhà ở. Chính điều đó cũng giúp cho thị trường nhà ở xã hội phát triển lành mạnh và theo đúng định hướng, mục đích mà nhà nước đã đặt ra.

Một giải pháp nữa cũng cần được triển khai thực hiện đó là nhà nước nên có biện pháp nhằm kiên quyết thực hiện việc quy định các chủ đầu tư nhà ở xã hội phải bán căn hộ qua sàn giao dịch để tăng cường tính minh bạch, công khai giá cả nhà ở xã hội. Có làm được như vậy thì mới kiểm soát được tình trạng đối tượng được ưu đãi mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải mua lại với giá chênh lệch và chính sách nhà ở xã hội bị “bóp méo”.

TIỂU KẾT CHƯƠNG 3

Từ các định hướng hoàn thiện pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện nay và nâng cao hiệu quả thực thi trong thực tiễn theo quan điểm của Đảng và Nhà nước Việt Nam. Từ đó, đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện nay và nâng cao hiệu quả thực thi trong thực tiễn qua các giai đoạn chuẩn bị xây dựng nhà ở xã hội, giai đoạn xây dựng nhà ở xã hội, giai đoạn chuyển giao nhà ở xã hội cho người sử dụng, giai đoạn sử dụng nhà ở xã hội.

KẾT LUẬN

Phát triển mô hình nhà ở xã hội nhằm mục đích đảm bảo người yếu thế trong xã hội có khả năng tiếp cận nhà ở, điều đó thể hiện được tính nhân văn trong quản lý nhà nước. Ở nước ta, Nhà nước đã quan tâm tới vấn đề nhà ở của người yếu thế trong xã hội từ những năm 70 của thế kỷ XX. Ở thời điểm hiện tại, các thành phố lớn thu hút rất nhiều người dân về lao động và sinh sống thì việc phát triển nhà ở xã hội để đảm bảo người dân có chỗ ở ổn định là cần thiết. Nhà nước vẫn xác định phát triển nhà ở xã hội là một trong những giải pháp quan trọng trong vấn đề an sinh xã hội. Định hướng các khu vực ưu tiên phát triển nhà ở xã hội ở từng địa phương. Đối với đô thị, nên ưu tiên phát triển nhà ở xã hội tại các khu vực có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được đầu tư đồng bộ đảm bảo sự phát triển bền vững. Tại khu vực nông thôn, kế hoạch phát triển nhà ở cần phải gắn với Chương trình Mục tiêu quốc gia về nông thôn mới. Ngoài ra, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm pháp luật trong việc thực hiện pháp luật về phát triển nhà ở xã hội, nhà ở của công nhân trên địa bàn, trong đó có việc thực hiện bố trí quỹ đất nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị.

Các quy phạm pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện nay đã điều chỉnh những quan hệ xã hội cơ bản của quá trình này. Đây là cơ sở pháp lý để các chủ thể liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ. Chính những quy định này cũng là định hướng quan trọng nhất để tăng số lượng, chất lượng nhà ở xã hội nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân trong thời gian qua. Tuy nhiên, bên cạnh những thành tựu đạt được, nhiều quy định còn thể hiện sự bất cập, không phù hợp với thực tiễn. Chính điều đó làm cho việc phát triển nhà ở xã hội trong thời gian qua gặp nhiều khó khăn; số lượng nhà ở xã hội được triển khai xây dựng chưa đáp ứng yêu cầu của người dân; một số công trình xây dựng nhà ở xã hội kém chất lượng, tiến độ bàn giao cho người dân còn chậm, chế độ bảo hành của chủ đầu tư chưa phù hợp; sự hỗ trợ với phát triển nhà ở xã hội tại nông thôn chưa được quan tâm... Trên cơ sở nghiên cứu các bất cập này, đưa ra được các giải pháp tương ứng nhằm hoàn thiện pháp luật về nhà ở xã hội và nâng cao hiệu quả thực thi. Trong đó vai trò của Nhà nước được coi là có tính chất quyết định nhất khi triển khai các giải pháp đó.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tiếng Việt

[1] Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội.

[4] Đảng Cộng sản Việt Nam (2001), Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ IX của Đảng, Nxb. Chính trị quốc gia, Hà Nội.

[5] Đảng Cộng sản Việt Nam (2005), Nghị quyết số 48/NQ-TW ngày 24/5/2005 của Bộ Chính trị về chiến lược xây dựng, hoàn thiện pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020, Hà Nội.

[6] Luật Đầu tư năm 2020.

[7] Luật Đất đai năm 2013.

[8] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

[9] Luật Nhà ở năm 2014.

[10] Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

[11] Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ 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.

[12] Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.

[13] Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

[14] Nguyễn Thị Thắm (2015), Chính sách nhà ở xã hội ở Việt Nam, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Kinh tế - Đại học Quốc gia Hà Nội.

[15] Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng năm 2020.

[16] Quốc hội, Hiến pháp năm 2013.

[17] Quyết định số 2093/QĐ-TTg ngày 23/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc giảm tiền thuê đất trong năm 2011 và năm 2012 đối với một số tổ chức kinh tế.

[18] Quyết định số 6336/QĐ-UBND ngày 28/11/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố Hà Nội năm 2015 và các năm tiếp theo (giai đoạn 2016 - 2020).

[19] Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung 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.

[20] Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/5/2013 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ.

[21] TS. Doãn Hồng Nhung (Chủ biên, 2010), Pháp luật về nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp tại Việt Nam, Nxb. Xây dựng, Hà Nội.

[22] Trịnh Thị Quế (2017), Thực hiện pháp luật về nhà ở xã hội tại Việt Nam hiện nay, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

Tiếng Anh:

[1] Boonyabancha, S. (2005), Baan Mankong: Going to scale with “slum” and squatter upgrading in Thailand, Environment and Urbanization 17(1) 21-46.

Danh mục các Website tham khảo:

[1] <https://vtcnews.vn/du-an-cham-tien-do-chu-dau-tu-nha-o-xa-hoi-bright-city-noi-gi-ar379907.html>.

[2] <https://dangcongsan.vn/kinh-te/phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-cac-khu-cum-cong-nghiep-439805.html>.

[3] <https://reatimes.vn/bien-dong-gia-dat-sau-10-nam-mo-rong-ha-noi-20227405.htm>.

[4] <https://vietnambiz.vn/nha-o-xa-hoi-dat-ngang-can-ho-thuong-mai-109369.htm>.

[5] <https://phapluat.tuoitrethudo.vn/nha-o-xa-hoi-chua-thuc-su-dap-ung-duoc-nhu-cau-cua-nguoi-dan-ve-gia-va-luong-51017.html>.

[6] <https://vov.vn/kinh-te/dia-oc/nha-o-xa-hoi-o-binh-duong-xuong-cap-nhanh-cu-dan-lo-lang-1021001.vov>.

[7] <https://www.sggp.org.vn/nha-dau-tu-khong-man-ma-voi-du-an-nha-o-xa-hoi-post331983.html>.

[8] <https://www.ashui.com/mag/tuongtac/nhin-ra-the-gioi/9515-nguoi-my-lam-nha-o-cho-nguoi-thu-nhap-thap-the-nao.html>.

[9] <https://dothi.net/tin-du-an/nhieu-du-an-nha-o-xa-hoi-tai-ha-noi-tiep-tuc-mo-ban-ar50030.htm>.

[10] <https://dantri.com.vn/bat-dong-san/gia-nha-viet-nam-dau-phai-sieu-dat-vi-sao-lao-dong-do-thi-mat-vai-chuc-nam-moi-co-20200120210355220.htm>.