**Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi): “Nửa đóng, nửa mở” gây tắc nghẽn thủ tục đầu tư nhà ở xã hội**

**ThS. NGUYỄN VĂN ĐỈNH - Chuyên gia bất động sản**

## **Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) vẫn mâu thuẫn về hình thức sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở xã hội nếu được thông qua sẽ dẫn đến “nửa đóng, nửa mở” tiếp tục gây tắc nghẽn thủ tục đầu tư.**

## **Loại bỏ hình thức nhà ở xã hội dạng liền kề, thấp tầng**

Tại Điều 79 dự thảo luật quy định: “Nhà ở xã hội là nhà chung cư, được đầu tư xây dựng theo dự án, phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng tại xã thuộc vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi theo quy định của Thủ tướng Chính phủ thì được xây dựng nhà ở riêng lẻ.”

Như vậy dự thảo đã loại bỏ hình thức [nhà ở xã hội](https://diendandoanhnghiep.vn/nha-o-xa-hoi-t128084) dạng liền kề, thấp tầng đang áp dụng tại Luật Nhà ở hiện hành (chỉ cho phép áp dụng tại các xã đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi). Đây là nội dung cần cân nhắc hết sức thận trọng bởi tại rất nhiều khu vực như nông thôn, miền núi, thậm chí một số đô thị loại II, III, IV, V... thì người dân chưa có thói quen ở chung cư, quỹ đất nền còn nhiều nên người dân có xu hướng không sử dụng nhà chung cư.

Việc bắt buộc bố trí nhà ở xã hội là nhà chung cư trong những trường hợp này có thể dẫn đến người dân không sử dụng, gây lãng phí chi phí đầu tư. Do đó, cơ quan soạn thảo cần đánh giá kỹ tính hiệu quả, khả thi của chính sách mới này, đồng thời bổ sung điều khoản chuyển tiếp cho các dự án cũ hoặc các đồ án quy hoạch cũ có xác định nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ.

Kiến nghị chỉnh sửa theo hướng: Tại đô thị loại II, III, IV, V... được phép chọn hình thức nhà ở xã hội dạng liền kề, thấp tầng hoặc nhà chung cư và trao cho địa phương thẩm quyền quyết định chọn lựa để đảm bảo nguyên tắc phân cấp, phân quyền gắn liền với trách nhiệm của địa phương.

## **Xung đột về hình thức sử dụng đất**

Một vấn đề vẫn chưa được cải thiện so với luật hiện hành là hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội trong trường hợp nhà đầu tư chủ động tạo lập quỹ đất (không cần Nhà nước giao đất).

Cụ thể, hiện nay việc doanh nghiệp có quyền sử dụng đất (không phải đất ở) hoặc doanh nghiệp chủ động nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải đất ở để thực hiện dự án nhà ở xã hội đang bị vướng tại một số địa phương. Cụ thể, Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đầu tư năm 2020 cho phép doanh nghiệp được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án (không loại trừ dự án nhà ở xã hội).

Ngay trong Luật Nhà ở năm 2014, tại điểm c khoản 2 Điều 57 cũng có quy định: “Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch [...] thì doanh nghiệp, hợp tác xã đó được giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội”. Như vậy nhà đầu tư chỉ cần có quyền sử dụng đất thì có thể được “chỉ định” làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội (không quy định phải có đất ở).

Nhưng tại khoản 3 Điều 56 Luật Nhà ở hiện hành lại quy định: “Đất để phát triển nhà ở xã hội bao gồm: a) Đất được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở cho thuê, cho thuê mua, bán; b) Đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng nhà ở cho thuê; c) Diện tích đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư phải dành để xây dựng nhà ở xã hội...; d) Đất ở hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân dùng để xây dựng nhà ở xã hội.”

Với phương thức liệt kê này thì nếu doanh nghiệp có quyền sử dụng đất (không phải đất ở) sẽ không rơi vào bất kỳ trường hợp nào trong khoản 3 Điều 56 Luật Nhà ở. Điều đó dẫn đến “ách tắc” ở một số địa phương khi giải quyết thủ tục hành chính về dự án nhà ở xã hội trong trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất nhưng không có đất ở.

Tại dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) thì vướng mắc nêu trên vẫn chưa được tháo gỡ. Cụ thể tại điểm c khoản 2 Điều 81 quy định: “Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch [...] thì doanh nghiệp, hợp tác xã đó được giao làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội” (quy định tương tự điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014). Tuy nhiên quy định tại Điều 80 về “Đất để xây dựng nhà ở xã hội” lại chỉ đề cập đến quỹ đất do Nhà nước tạo lập để phát triển nhà ở xã hội; đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp của các thành viên hộ gia đình, cá nhân.

Như vậy, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) vẫn tự mâu thuẫn về hình thức sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở xã hội làm tiếp tục tắc nghẽn thủ tục đầu tư dự án nhà ở xã hội trong trường hợp nhà đầu tư chủ động tạo lập quỹ đất.

Nguồn: <https://diendandoanhnghiep.vn/du-thao-luat-nha-o-sua-doi-nua-dong-nua-mo-gay-tac-nghen-thu-tuc-dau-tu-nha-o-xa-hoi-249201.html>