

HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

TRẦN LINH HUÂN*

Ngày nhận bài: 12/06/2023

Ngày phản biện: 13/09/2023

Ngày đăng bài: 31/12/2023

Tóm tắt:

Phát triển nhà ở xã hội là vấn đề được dư luận xã hội đặc biệt quan tâm trong thời gian gần đây khi mà nhu cầu về nhà ở xã hội ngày càng tăng cao. Để đảm bảo quyền có nơi cư trú, Đảng và Nhà nước ta đã ban hành nhiều quy định nhằm giúp người dân và đặc biệt là những người có thu nhập thấp có thể tiếp cận nhà ở, từ đó đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững của quốc gia. Tuy nhiên, các quy định về pháp triển nhà ở xã hội hiện nay vẫn còn tồn tại những vấn đề hạn chế, bất cập nhất định, điều này đã ảnh hưởng trực tiếp đến vấn đề phát triển nhà ở xã hội trong bối cảnh hiện nay. Xuất phát từ đó, bài viết tập trung làm rõ sự cần thiết của việc phát triển nhà ở xã hội, đánh giá chỉ ra những điểm còn hạn chế, bất cập trong quy định pháp luật điều chỉnh về vấn đề này, từ đó đưa ra một số kiến nghị hoàn thiện.

Từ khóa:

Nhà ở xã hội, phát triển nhà ở xã hội, pháp luật, bất cập, hoàn thiện.

Abstract:

Social housing development is a matter of special concern to the public in recent times when the demand for social housing is increasing. To ensure the right to a place to live, our Party and State have issued many regulations to help people and especially low-income people access housing, thereby ensuring the country's sustainable development goals. However, the current regulations on social housing development still have certain limitations and inadequacies, which have directly affected the development of social housing in the current context. Starting from there, the article focuses on clarifying the need for social housing development, assessing the limitations and inadequacies in the legal regulations governing this issue, thereby making a number of recommendations for completion.

Keywords:

Social housing, social housing development, law, inadequacies, completion.

* ThS., Giảng viên Khoa Luật Thương mại - Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh; Email: tlhuan@hcmulaw.edu.vn

1. Đặt vấn đề

An cư lạc nghiệp có tác động tích cực đến sự phát triển của cá nhân, gia đình, xã hội và là mục tiêu quan trọng để phát triển kinh tế đất nước. Nhà ở là một trong những yêu cầu cơ bản và tối thiểu của con người. Tuyên ngôn quốc tế nhân quyền cũng ghi nhận “*mọi người đều có quyền có được một cuộc sống đầy đủ về sức khỏe và hạnh phúc của chính mình và của gia đình mình, bao gồm thực phẩm, quần áo và nơi trú ngụ*”.¹ Quyền có nhà ở được xem là nguyên tắc Hiến định, hầu hết Hiến pháp trên thế giới đều công nhận quyền có nhà ở của tất cả mọi người. Tại Việt Nam, khoản 3 Điều 59 Hiến pháp năm 2013 ghi nhận: “*Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở*”, qua đó có thể thấy được việc giải quyết vấn đề về nhà ở của người dân sống trên lãnh thổ quốc gia là trách nhiệm của Nhà nước. Hiện nay, để giải quyết tình trạng này được xem là vấn đề nan giải khi nhu cầu về nhà ở có xu hướng ngày càng tăng.

Nhà ở xã hội là sự hỗ trợ của Nhà nước để giảm giá thành, giúp cho các đối tượng chính sách, người nghèo, người thu nhập thấp, cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, công nhân,... không có khả năng chi trả theo cơ chế thị trường có cơ hội được cải thiện chỗ ở. Đặc biệt, trong bối cảnh dịch COVID-19 làm nảy sinh nhiều hệ lụy xã hội, trong đó vấn đề nhà ở xã hội tiếp tục thu hút sự quan tâm của dư luận. Những giải pháp tổng thể đang được Chính phủ, Bộ Xây dựng triển khai đã tạo luồng sinh khí mới góp phần hiện thực hóa “giấc mơ an cư” cho hàng triệu người trong cả nước. Trong nhiều năm qua, các gói tín dụng và những đường lối chính sách đã được ban hành để thúc đẩy việc phát triển nhà ở xã hội thế nhưng thực tế vẫn còn nhiều bất cập trong quy định pháp luật đã làm ảnh hưởng đến phát triển nhà ở xã hội, từ đó kéo theo những hệ lụy to lớn tác động đến sự phát triển kinh tế quốc gia. Chính vì vậy, việc phân tích đánh giá làm rõ những vấn đề bất cập trong việc phát triển nhà ở xã hội dưới góc độ pháp lý từ đó đưa ra các kiến nghị hoàn thiện là điều rất quan trọng, cấp thiết trong bối cảnh hiện nay.

2. Bất cập trong quy định pháp luật về phát triển nhà ở xã hội

Pháp luật hiện hành về phát triển nhà ở xã hội đã đạt được những thành tựu to lớn trong thời gian qua. Tuy nhiên, bên cạnh đó vẫn còn tồn đọng những vấn đề còn hạn chế, bất cập nhất định, điều này gây ảnh hưởng trực tiếp đến việc phát triển nhà ở xã hội trên thực tế. Theo đó, một số bất cập có thể kể đến như:

¹ Khoản 1 Điều 25 Tuyên ngôn quốc tế nhân quyền năm 1948.

Thứ nhất, quy định về chế độ miễn tiền sử dụng đất khi nhà đầu tư được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội còn bất cập. Hiện nay, các dự án nhà ở xã hội thường được thực hiện thông qua việc giao đất cho chủ đầu tư để xây dựng và quản lý. Theo quy định, chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất sẽ được miễn tiền sử dụng đất.² Tuy nhiên, để chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất thì trước tiên vẫn phải xác định tiền sử dụng đất rồi mới thực hiện miễn, điều này làm phát sinh thủ tục hành chính không cần thiết. Đồng thời, việc thực thi quy định này trên thực tế cũng gặp phải không ít những khó khăn bởi khi chưa tính được tiền sử dụng đất (không do lỗi của chủ đầu tư) thì cơ quan thuế chưa ra quyết định miễn tiền sử dụng đất. Khi đó, chủ đầu tư được coi là chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất, chưa được phép huy động vốn thông qua bán nhà ở hình thành trong tương lai, gây ra gánh nặng tài chính rất lớn cho doanh nghiệp. Có thể thấy rằng, cách quy định như hiện nay mặc dù tạo ra cơ chế quản lý nhà nước, đảm bảo sự minh bạch về nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư, tuy nhiên bên cạnh đó cũng tạo ra sự phức tạp trong thủ tục, gây cản trở nhà đầu tư triển khai, phát triển các dự án nhà ở xã hội.

Thứ hai, quỹ đất để phục vụ phát triển nhà ở xã hội còn nhiều bất cập³. Quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội là nguồn đất quan trọng để đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân có thu nhập thấp. Tuy nhiên, hiện nay pháp luật điều chỉnh về quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội còn nhiều bất cập, gây khó khăn trong việc triển khai các dự án nhà ở xã hội. Sự bất cập này được thể hiện qua các khía cạnh sau:

Một là, theo quy định dự án nhà ở thương mại tại các đô thị từ loại III trở lên phải dành 20% quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội, điều này dẫn đến hầu hết các địa phương không bố trí quỹ đất để phát triển dự án nhà ở xã hội độc lập dẫn đến quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội trong thời gian qua thiếu nhiều so với nhu cầu và không tạo sự chủ động cho địa phương.⁴ Thêm vào đó, tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP sửa đổi Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, Chính phủ bắt buộc chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị phải dành 20% quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội. Tuy nhiên, thực tế diễn biến của thị trường

² Điều 110, Điều 118 Luật Đất đai năm 2013; Điều 58 Luật Nhà ở năm 2014.

³ Nguyễn Thị Hải Yến (2022), *Đánh giá thực trạng quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, đất công trình công cộng tại một số khu đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội*, Tạp chí Khoa học Tài nguyên và Môi trường, số 44, tr.150.

⁴ M. Sang (2023), “6 vương mắc phát triển nhà ở xã hội”, <http://daidoanket.vn/6-vuong-mac-phat-trien-nha-o-xa-hoi-5709974.html>, truy cập ngày 20/05/2023.

bất động sản và quá trình triển khai các dự án nhà ở thương mại cho thấy, quy định phải dành 20% quỹ đất làm nhà ở xã hội nảy sinh rất nhiều bất cập, khiến các chủ đầu tư bế tắc, không thể thực hiện được.⁵ Trên thực tế rất nhiều địa phương thuộc miền núi, trung du, khu vực có mức độ phát triển kinh tế - xã hội chưa cao, tập quán người dân chưa có nhu cầu ở chung cư, hoàn toàn chưa có nhu cầu nhà ở xã hội... nhưng vẫn phải miễn cưỡng bố trí “quỹ đất 20%” nhà ở xã hội để đủ điều kiện phê duyệt quy hoạch, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. Sau đó, “quỹ đất 20%” không được sử dụng, gây lãng phí nguồn lực đất đai, không đáp ứng được yêu cầu sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả.

Hai là, cơ chế quản lý và phân bổ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội chưa thật sự hiệu quả. Việc triển khai các chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội vẫn chưa được triển khai nhanh chóng, gây khó khăn trong việc cấp đất và thực hiện dự án nhà ở xã hội; một số địa phương chưa quản lý tốt quỹ đất, dẫn đến tình trạng đất trống không được sử dụng và chậm triển khai các dự án nhà ở xã hội; quá trình phân bổ quỹ đất còn gặp phải nhiều khó khăn do sự phân tán và không đồng đều về quy hoạch đô thị, khu đất, vùng miền, địa phương. Trong một số trường hợp, quỹ đất được phân bổ cho mục đích nhà ở xã hội nhưng không được sử dụng hiệu quả. Nguyên nhân có thể là do chủ đầu tư không có khả năng triển khai dự án, hoặc dự án được triển khai nhưng không đáp ứng được nhu cầu của người dân. Bên cạnh đó, các địa phương thường có xu hướng giữ quỹ đất của mình để phát triển kinh tế, dẫn đến việc không chia sẻ quỹ đất với các địa phương khác, điều này dẫn đến tình trạng thiếu hụt quỹ đất cho nhà ở xã hội, đặc biệt là ở các địa phương đông dân. Ngoài ra, quỹ đất để phục vụ cho việc phát triển nhà ở xã hội thường được chuyển giao cho các đơn vị quản lý, tuy nhiên việc giám sát, kiểm soát việc quản lý quỹ đất này còn hạn chế do thiếu sự minh bạch, công khai trong quá trình phân bổ và sử dụng quỹ đất, cũng như thiếu các cơ chế giám sát và kiểm tra đảm bảo quyền lợi cho người sử dụng đất.

Ba là, số lượng quỹ đất dành cho nhà ở xã hội chưa đáp ứng đủ nhu cầu của người dân. Nhu cầu nhà ở xã hội của người dân Việt Nam đang ngày càng tăng cao⁶, đặc biệt là ở các đô thị lớn, tuy nhiên, quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội vẫn chưa đủ để đáp ứng

⁵ Dạ Khánh (2022), “Hà Nội: Công khai danh mục dự án, quỹ đất để kêu gọi đầu tư phát triển nhà ở”, <https://hanoimoi.com.vn/tin-tuc/Bat-dong-san/1050268/ha-noi-cong-khai-danh-muc-du-an-quy-dat-de-keu-goi-dau-tu-phat-trien-nha-o>, truy cập ngày 20/05/2023.

⁶ Nguyễn Phương Châm (2023), *Các yếu tố ảnh hưởng đến cung nhà ở xã hội của Việt Nam*, Tạp chí Xây dựng, số 05, tr.108.

nhu cầu này, dẫn đến tình trạng thiếu hụt nhà ở xã hội và không đủ để giúp đỡ người dân có thu nhập thấp có được một nơi ở ổn định và an toàn.

Thứ ba, việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội còn vướng mắc. Một trong những bất cập trong quy định về phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam là lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội. Các quy định trong Luật Nhà ở năm 2014 không trực tiếp điều chỉnh vấn đề này mà dẫn chiếu đến Luật Đấu thầu. Cụ thể, tại Khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014 và khoản 3 Điều 8 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định: 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. Như vậy, pháp luật về nhà ở không quy định về trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội mà phải thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Tuy nhiên, thực tế các đơn vị quản lý dự án nhà ở xã hội vẫn có quyền lựa chọn chủ đầu tư một cách chủ quan, không tuân thủ đúng quy định và quy trình đấu thầu. Điều này dẫn đến việc có thể xảy ra tình trạng thiên vị, độc quyền trong việc lựa chọn chủ đầu tư, làm giảm tính cạnh tranh và công bằng trong việc phát triển dự án nhà ở xã hội.

Thêm vào đó, Luật Nhà ở năm 2014 quy định giới hạn đối tượng được đầu tư vào dự phát triển nhà ở xã hội tại Điều 57. Với việc đưa ra các yêu cầu như quy định hiện hành đã dẫn đến hệ quả là các chủ thể có tiềm lực kinh tế mong muốn thực hiện phát triển nhà ở xã hội nhưng lại không đáp ứng được điều kiện của pháp luật nên không thể tham gia thực hiện. Đơn cử như, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là tổ chức chính trị - xã hội đại diện cho công nhân, người lao động, có nguồn lực tài chính, đã thực hiện đầu tư trực tiếp vào một số dự án nhà ở thuộc khu thiết chế của công đoàn tại một số địa phương và có mong muốn tham gia làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội để phục vụ cho công nhân tại các khu công nghiệp. Tuy nhiên, do Luật Nhà ở năm 2014 chưa có quy định cụ thể về việc cho phép Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam được tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phục vụ cho công nhân tại các khu công nghiệp nên thiếu cơ sở pháp lý để triển khai trên thực tế. Hay đối với trường hợp tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, quỹ đầu tư phát triển địa phương, thực tế các tổ chức này cũng có nhu cầu được tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phục vụ cho công nhân tại các khu công nghiệp. Tuy nhiên, pháp luật hiện hành chưa có quy định cho phép tổ chức này được tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã

hội phục vụ cho công nhân khu công nghiệp nên trên thực tế các chủ thể này không thể tham gia. Như vậy, có thể thấy rằng, chính những điều này đã tạo ra sự khó khăn trong việc thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội bởi những rào cản hiện tại đã gây cản trở các chủ thể có khả năng thực hiện các dự án phát triển nhà ở xã hội, trong khi đó hiện nay tình trạng khan hiếm nhà đầu tư thực hiện phát triển nhà ở xã hội đang ngày có xu hướng gia tăng.

Thứ tư, chính sách ưu đãi cho chủ đầu tư tham gia vào phát triển dự án nhà ở xã hội chưa tạo được sự thu hút. Quyền ưu đãi của chủ đầu tư nhà ở xã hội bao gồm các quyền như được ưu tiên về quyền sử dụng đất đầu tư vào các dự án nhà ở xã hội, được hưởng các chế độ hỗ trợ, giảm thuế... Nhà đầu tư là một trong những chủ thể quan trọng trong việc phát triển nhà ở xã hội. Tuy nhiên, các quy định về ưu đãi, hỗ trợ nhà đầu tư chưa thực sự hấp dẫn để nhà đầu tư có thể đẩy mạnh phát triển các dự án nhà ở xã hội, chẳng hạn như: (i) Thủ tục phức tạp, để thực hiện các chính sách ưu đãi, hỗ trợ nhà đầu tư, các chủ đầu tư phải trải qua nhiều thủ tục phức tạp, đòi hỏi nhiều thời gian và tài nguyên; (ii) Lãi suất vay cao, số lượng ngân hàng tham gia cho vay với lãi suất thấp cho các dự án nhà ở xã hội vẫn còn ít, trong khi lãi suất cho vay thị trường vẫn cao, làm tăng chi phí đầu tư của các chủ đầu tư; (iii) Khó khăn trong tìm kiếm đất, việc tìm kiếm đất để xây dựng các dự án nhà ở xã hội cũng không hề dễ dàng, đặc biệt là ở những vị trí đắc địa, có nhiều tiện ích xung quanh và gần trung tâm thành phố... Theo Bộ Xây dựng: “*Các ưu đãi cho chủ đầu tư như miễn tiền sử dụng đất, giảm 50% thuế, được dành 20% tổng diện tích đất ở (hoặc diện tích sàn xây dựng) để kinh doanh nhà ở thương mại (hoặc sàn kinh doanh thương mại), được vay vốn với lãi suất ưu đãi... là không thực chất vì chủ đầu tư không được hưởng mà là người dân được hưởng do theo quy định không được tính các khoản ưu đãi của Nhà nước vào giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội. Điều này dẫn đến chưa thu hút, khuyến khích được chủ đầu tư*”⁷. Chính các vấn đề này cũng là nguyên nhân tạo ra những rào cản nhất định trong việc phát triển nhà ở xã hội trên thực tế hiện nay. Thêm vào đó, chính sách ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp trong trường hợp doanh nghiệp phát triển những dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê chưa được quy định cụ thể trong luật doanh nghiệp mà chỉ quy định tại Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 100/2015/NĐ-CP. Qua đó, gây ra những khó khăn nhất định cho doanh nghiệp trong việc tiếp cận chính sách ưu đãi.

Thứ năm, quy định về giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội còn hạn chế. Theo đó, giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội chưa tính đến các chi phí hợp lệ, hợp lý như

⁷ Trần Kháng (2023), “Bộ Xây dựng: Các ưu đãi cho chủ đầu tư làm nhà ở xã hội là không thực chất”, <https://dantri.com.vn/bat-dong-san/bo-xay-dung-cac-uu-dai-cho-chu-dau-tu-lam-nha-o-xa-hoi-la-khong-thuc-chat-20230504213222314.htm>, truy cập ngày 20/05/2023.

chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp... trong khi lợi nhuận định mức không vượt quá 10% nên khó thu hút được doanh nghiệp.⁸ Có thể thấy rằng, bên cạnh việc hỗ trợ Nhà nước thực hiện các chính sách vì cộng đồng thì tìm kiếm lợi nhuận là một trong những mục tiêu không thể bỏ qua khi nhà đầu tư tiến hành hoạt động. Tuy nhiên, thực tế cho thấy lợi nhuận từ việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội không cao dẫn đến tình trạng khó khăn trong công tác phát triển nhà ở xã hội.

Thứ sáu, đối tượng và điều kiện thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội còn bất cập. Theo quy định tại Điều 51 Luật Nhà ở năm 2014, các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không phân biệt hình thức hỗ trợ đều phải đảm bảo đủ ba nhóm điều kiện gồm nhà ở, cư trú, thu nhập. Việc này dẫn đến bất cập là những người thu nhập thấp, để thuê nhà ở xã hội (không mua bán, chuyển quyền sở hữu nhà ở) cũng phải thực hiện đầy đủ các thủ tục, giấy tờ chứng minh ba điều kiện nêu trên. Tuy nhiên, việc quy định điều kiện về cư trú: *"Phải có đăng ký thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội; trường hợp không có đăng ký thường trú thì phải có đăng ký tạm trú từ một năm trở lên tại tỉnh, thành phố này"* để đảm bảo nguồn lực hỗ trợ của các địa phương có dự án nhà ở xã hội chỉ chăm lo nhà ở cho người dân, người lao động làm việc trên địa bàn đã không còn phù hợp trong tình hình mới, đồng thời phát sinh thủ tục hành chính không cần thiết.⁹ Đây cũng là nguyên nhân gián tiếp gây tác động đến sự phát triển các dự án nhà ở xã hội hiện nay. Thêm vào đó, đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội phải thuộc diện không chịu thuế thu nhập cá nhân. Xét thấy, quy định này là chưa phù hợp trên thực tế bởi lẽ trong một số trường hợp công nhân tại các nhà máy, xí nghiệp phải đóng thuế thu nhập cá nhân với số tiền chỉ vài chục nghìn đồng/tháng nhưng họ đã không là đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

3. Một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về phát triển nhà ở xã hội

Để khắc phục những vấn đề còn hạn chế, bất cập cũng như góp phần thúc đẩy sự phát triển nhà ở xã hội nhằm đáp ứng kịp thời về nhu cầu nhà ở của người dân có thu nhập thấp thì đòi hỏi cần phải nghiên cứu thực hiện một số giải pháp sau:

⁸ M. Sang (2023), "6 vướng mắc phát triển nhà ở xã hội", <http://daidoanket.vn/6-vuong-mac-phat-trien-nha-o-xa-hoi-5709974.html>, truy cập ngày 20/05/2023.

⁹ Minh Đức (2023), "Đề xuất điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội", <https://baochinhphu.vn/de-xuat-dieu-kien-duoc-huong-chinh-sach-nha-o-xa-hoi-102230413151356523.htm>, truy cập ngày 20/05/2023.

Thứ nhất, cần tiếp tục quy định theo hướng đơn giản hóa các thủ tục hành chính đối với trường hợp miễn tiền sử dụng đất khi nhà đầu tư được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Theo đó, chủ đầu tư nhà ở xã hội khi được miễn tiền sử dụng đất trong trường hợp được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì không cần phải xác định tiền sử dụng đất rồi mới thực hiện miễn. Điều này là cần thiết bởi sẽ giúp hạn chế được các thủ tục hành chính rườm rà trên thực tế, tạo điều kiện thuận lợi để chủ đầu tư có thể nhanh chóng triển khai phát triển các dự án nhà ở xã hội một cách kịp thời, hiệu quả.

Thứ hai, bỏ quy định bắt buộc chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị phải dành 20% quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội nhằm tạo điều kiện cho nhà đầu tư có thể thực hiện các dự án phù hợp hơn. Thay vào đó, bổ sung quy định việc bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội là trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Theo đó, *khi lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch phát triển khu công nghiệp, yêu cầu bắt buộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong từng thời kỳ phải bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội.*¹⁰ Điều này sẽ tạo ra cơ chế linh hoạt hơn trong việc bố trí quỹ đất thực hiện dự án, bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền rộng hơn chủ đầu tư, khi đó tầm nhìn và định hướng về quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội sẽ phù hợp hơn. Đồng thời, giúp nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại có điều kiện phát triển tốt hơn khi không phải xem xét dành 20% quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Thêm vào đó, để giải quyết tình trạng thiếu hụt quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội, cần bổ sung các loại đất khác (không phải đất ở) bên cạnh đất ở. Theo quy định tại khoản 2 phương án 2 Điều 96 Dự thảo Luật nhà ở (sửa đổi) lần 2: “*Đất để phát triển nhà ở xã hội bao gồm đất ở, các loại đất khác phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương.*”. Qua đó, có thể thấy quy định này hoàn toàn hợp lý nhằm giúp giải quyết khó khăn trong vấn đề quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt trong thời điểm nhu cầu về nhà ở xã hội tăng cao như hiện nay.

Thứ ba, xem xét sửa đổi Luật Nhà ở theo hướng bổ sung thêm các đối tượng có thể được phép tham gia tiến hành đầu tư thực hiện các dự án nhà ở xã hội để tạo nên sự đa dạng trong hoạt động đầu tư, cũng như thu hút nhiều nhà đầu tư khác nhau tham gia vào

¹⁰ Khoản 1 phương án 1 Điều 96 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) lần 2.

việc phát triển các dự án nhà ở xã hội. Theo đó, Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành có thể bổ sung thêm những đối tượng cũng được phép tham gia vào việc thực hiện triển khai các dự án nhà ở xã hội để phục vụ nhu cầu nhà ở của người có thu nhập thấp như Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, quỹ đầu tư phát triển địa phương... Việc bổ sung và tạo điều kiện cho các chủ thể này có thể tham gia vào việc thực hiện các dự án phát triển nhà ở xã hội là cần thiết bởi điều này sẽ giúp bổ sung thêm lực lượng các nhà đầu tư trong việc tham gia đầu tư vào lĩnh vực này. Điều này cũng góp phần khắc phục tình trạng khan hiếm nhà đầu tư thực hiện phát triển nhà ở xã hội đang có xu hướng gia tăng trong bối cảnh hiện nay. Tuy nhiên, để đảm bảo chất lượng trong việc lựa chọn nhà đầu tư tham gia các dự án phát triển nhà ở xã hội thì đòi hỏi pháp luật cũng cần đưa ra các tiêu chí cụ thể, minh bạch và đúng quy trình để đánh giá và lựa chọn chủ đầu tư cho các dự án nhà ở xã hội, đảm bảo tính công bằng, cạnh tranh và hiệu quả trong việc triển khai dự án. Khi tuyển chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án nhà ở xã hội, cần phải kiểm tra, đánh giá và tuyển chọn dựa trên các tiêu chí như kinh nghiệm, năng lực quản lý, tài chính và cam kết phát triển dự án theo đúng quy định. Điều này sẽ giúp lựa chọn ra những nhà đầu tư hiệu quả, chất lượng để triển khai các dự án nhà ở xã hội.

Thứ tư, cần tiếp tục có các biện pháp hỗ trợ, khuyến khích chủ đầu tư phát triển dự án nhà ở xã hội với mục tiêu chính là đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân¹¹. Cụ thể, Chính phủ cần phải tiếp tục thiết lập các chính sách thuế hỗ trợ cho chủ đầu tư phát triển dự án nhà ở xã hội, bao gồm giảm thuế, miễn thuế, hoặc giảm thuế đất đai, cũng như cung cấp các gói tài trợ hoặc vay vốn với lãi suất ưu đãi cho chủ đầu tư phát triển dự án nhà ở xã hội¹². Ngoài ra, cần quy định cụ thể chính sách ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp trong trường hợp doanh nghiệp phát triển dự án nhà ở xã hội để cho thuê tại Luật thuế thu nhập doanh nghiệp để tạo nên sự thống nhất giữa các văn bản quy phạm pháp luật, đồng thời giúp nhà đầu tư có thể dễ dàng tiếp cận với những chính sách ưu đãi.

Thứ năm, cần đưa ra các tiêu chí, nguyên tắc cụ thể để xác định giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội phù hợp với khả năng tài chính của đối tượng sử dụng, đồng thời phải đảm bảo tính công bằng và hợp lý cho cả chủ đầu tư và người dân tiếp tục sử dụng

¹¹ Bùi Nhật Huy (2022), *Phát triển nhà ở xã hội: Nghiên cứu kinh nghiệm một số nước Châu Âu*, Tạp chí Những vấn đề kinh tế và Chính trị thế giới, số 02, tr.25-26.

¹² Trần Thanh Liêm (2023), *Cho vay mua nhà ở xã hội đối với người thu nhập thấp – Nhìn từ góc độ pháp lý*, Tạp chí Ngân hàng, số 06, tháng 3.2023, tr.38 -39.

trong cùng một dự án. Để làm được điều này thì đòi hỏi cần phải đánh giá lại các yếu tố ảnh hưởng đến giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội như vị trí, diện tích, hạ tầng, tiện ích xung quanh để đưa ra mức giá phù hợp trên cơ sở thích hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương nhằm đảm bảo tính hợp lý và phù hợp với nhu cầu, khả năng tài chính của người dân. Do đó, việc đưa ra các tiêu chí, nguyên tắc cụ thể để xác định giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội phù hợp với khả năng tài chính của đối tượng sử dụng trên cơ sở đảm bảo tính công bằng, hợp lý cho cả chủ đầu tư và người dân là điều rất quan trọng để góp phần thúc đẩy phát triển dự án nhà ở xã hội.

Thứ sáu, cần tiếp tục tạo điều kiện thuận lợi cho đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội trong quá trình thực hiện các thủ tục đăng ký, xét duyệt theo hướng đơn giản, minh bạch, không rườm rà, đảm bảo tính công bằng và đúng đắn trong việc chọn lọc đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội. Theo đó, cần đưa ra các tiêu chuẩn cụ thể để đánh giá đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội, tránh việc loại trừ hoặc định giá lại quyền lợi của họ, nâng cao nhận thức của người dân về quyền lợi của mình khi sử dụng nhà ở xã hội. Ngoài tiêu chí thuế thu nhập cá nhân, tùy vào từng trường hợp, phải căn cứ vào hình thức thực hiện chính sách nhà ở xã hội trong trường hợp này là thuê, mua hay thuê mua nhà ở xã hội và quan trọng hơn phải căn cứ vào loại hình, tiêu chuẩn của nhà ở xã hội cùng với giá cả nhà ở xã hội đó để từ đó đưa ra một khoảng hợp lý về thu nhập của đối tượng hưởng dụng nhà ở xã hội trong từng trường hợp cụ thể. Đồng thời, cần cụ thể hóa mức thu nhập thấp thành những khoảng cụ thể tương ứng với từng loại nhà ở và từng hình thức hưởng dụng (thuê, mua hay thuê mua) là từ bao nhiêu đến bao nhiêu để người có thu nhập thấp biết mức thu của mình phù hợp và được hưởng dụng loại nhà ở nào với hình thức hưởng dụng nào.

4. Kết luận

Chính sách phát triển nhà ở xã hội là một trong những chính sách quan trọng trong việc đảm bảo quyền lợi của người dân về nhà ở, đồng thời đóng góp vào việc giảm bớt bất cập xã hội và đạt được mục tiêu phát triển bền vững của đất nước. Tuy nhiên, dưới khía cạnh pháp lý, việc phát triển nhà ở xã hội vẫn còn tồn tại những vấn đề hạn chế, bất cập nhất định, điều này đã và đang ảnh hưởng không nhỏ đến việc đáp ứng kịp thời nhu cầu về nhà ở của người dân có thu nhập thấp trong bối cảnh hiện nay. Chính vì vậy, việc nhận diện và đưa ra những kiến nghị hoàn thiện về các vấn đề còn hạn chế, bất cập trong quy

định và thực thi pháp luật về phát triển nhà ở xã hội nhằm góp phần vào việc nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân và phát triển nhà ở xã hội là điều rất quan trọng và cấp thiết.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Minh Đức (2023), “*Đề xuất điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội*”, <https://baochinhphu.vn/de-xuat-dieu-kien-duoc-huong-chinh-sach-nha-o-xa-hoi-102230413151356523.htm>, truy cập ngày 20/05/2023.
2. Nguyễn Phương Châm (2023), *Các yếu tố ảnh hưởng đến cung nhà ở xã hội của Việt Nam*, Tạp chí Xây dựng, số 05.
3. Bùi Nhật Huy (2022), *Phát triển nhà ở xã hội: Nghiên cứu kinh nghiệm một số nước Châu Âu*, Tạp chí Những vấn đề kinh tế và Chính trị thế giới, số 02.
4. Trần Kháng (2023), “*Bộ Xây dựng: Các ưu đãi cho chủ đầu tư làm nhà ở xã hội là không thực chất*”, <https://dantri.com.vn/bat-dong-san/bo-xay-dung-cac-uu-dai-cho-chu-dau-tu-lam-nha-o-xa-hoi-la-khong-thuc-chat-20230504213222314.htm>, truy cập ngày 20/05/2023.
5. Trần Thanh Liêm (2023), *Cho vay mua nhà ở xã hội đối với người thu nhập thấp – Nhìn từ góc độ pháp lý*, Tạp chí Ngân hàng, số 06, tháng 3.2023.
6. M. Sang (2023), “*6 vướng mắc phát triển nhà ở xã hội*”, <http://daidoanket.vn/6-vuong-mac-phat-trien-nha-o-xa-hoi-5709974.html>, truy cập ngày 20/05/2023.
7. Nguyễn Thị Hải Yến (2022), *Đánh giá thực trạng quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, đất công trình công cộng tại một số khu đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội*, Tạp chí Khoa học Tài nguyên và Môi trường, số 44.