

BẢO ĐẢM QUYỀN CÓ NHÀ Ở HỢP PHÁP THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VIỆT NAM

• Nguyễn Trung Thành*, Vũ Thị Huyền**

Tóm tắt: Tại Việt Nam, quyền có nhà ở hợp pháp đã được Hiến pháp quy định và được cụ thể hoá trong Luật Nhà ở năm 2014, trong đó khẳng định công dân có quyền có nơi ở hợp pháp, có quyền sở hữu về nhà ở và nhà nước tạo điều kiện để mọi người hưởng thụ quyền đó. Thông qua việc đánh giá các kết quả triển khai thực hiện Luật Nhà ở cũng như các cơ chế, chính sách của Chính phủ về phát triển nhà ở, bài viết đánh giá quyền tiếp cận và thụ hưởng quyền có nhà ở hợp pháp của người dân; nhìn nhận những kết quả, tồn tại trong pháp luật và thực hiện pháp luật về nhà ở của nước ta thời gian qua.

Từ khóa: Đất đai, nhà ở, Luật Nhà ở, hiến pháp, quyền con người.

Abstract: In Vietnam, the right to lawful housing is stipulated in the Constitution and concretized in the Law on Housing 2014, in which citizens are guaranteed to have the right to a lawful place of residence, the right to own property, and the State is required to enable everyone to enjoy that right. Through the assessment of the implementation results of the Housing Law as well as the Government's mechanisms and policies on housing development, the article assesses the people's right of access to adequate housing and enjoy the right to lawful housing; recognizing the results, existing problems in the law and implementation of the housing law in our country over the past time.

Keywords: Land, Law on Housing, Constitution, human rights.

Ngày nhận: 14/12/2022 Ngày phản biện, đánh giá: 28/12/2022 Ngày duyệt: 10/01/2023

1. Quyền có nhà ở hợp pháp theo Hiến pháp và pháp luật Việt Nam

Có chỗ ở thích hợp và an toàn là một trong những quyền cơ bản, là điều kiện cần thiết để phát triển con người một cách toàn diện; phát triển nhà ở là trách nhiệm của toàn xã hội¹, trong đó Nhà nước giữ vai trò quan trọng, thông qua Hiến pháp và pháp luật ghi nhận,

thực hiện quản lý và phát triển nhà ở nhằm bảo đảm quyền có nhà ở của người dân. Các Hiến pháp của Nhà nước Việt Nam từ năm 1946 đến nay đều đã đề cập, đưa ra các quy định về quyền có nhà ở của công dân, nhưng ở mỗi một giai đoạn lịch sử lại có những nội dung, đặc điểm khác nhau. Trong Hiến pháp năm 1946, quyền có nhà ở được nhắc đến là “quyền

(*) Phó Viện trưởng Viện Khoa học Môi trường và Xã hội. Email: info@essi.org.vn.

(**) Viện Khoa học Môi trường và Xã hội.

tự do cư trú”, theo đó “Công dân Việt Nam có quyền... tự do cư trú, đi lại trong nước và ra nước ngoài.” (Điều 10). Đến Hiến pháp các năm 1980, 1992 quyền có nhà ở được thể hiện rõ ràng hơn “Công dân có quyền có nhà ở...” (Hiến pháp năm 1980, Điều 62) “Công dân có quyền xây dựng nhà ở theo quy hoạch và pháp luật” (Hiến pháp năm 1992, Điều 62). Hiến pháp năm 2013 thể hiện quyền có nhà ở của người dân trên cả hai phương diện quyền và bảo đảm thực hiện quyền. Cụ thể về quyền “Công dân có quyền có nơi ở hợp pháp; Mọi người có quyền bất khả xâm phạm về chỗ ở” (Điều 22); “Mọi người có quyền sở hữu về nhà ở” (Điều 32); về bảo đảm quyền, Hiến pháp quy định vai trò của nhà nước trong xây dựng “chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở” (Điều 59). Việc Hiến pháp thừa nhận quyền có nhà ở hợp pháp của người dân đã hình thành nên nguyên tắc và cách thức hiến định về quyền của công dân cũng như trách nhiệm nhà nước trong việc *công nhận, tôn trọng, bảo vệ và bảo đảm thực hiện* quyền này, mà trước tiên là cụ thể hoá quyền bằng Luật Nhà ở.

Luật Nhà ở năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2009), Luật Nhà ở năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2018) là những quy định pháp lý chi tiết về sở hữu, phát triển, sử dụng, giao dịch và quản lý nhà nước về nhà ở; thể hiện rõ quyền, trách nhiệm, nghĩa vụ của các chủ thể liên quan đến vấn đề nhà ở. Luật một lần nữa khẳng định người dân có quyền có chỗ ở và sở

hữu nhà ở; Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sở hữu hợp pháp về nhà ở của người dân. Luật Nhà ở năm 2014 tập trung vào hai nội dung, đó là quyền sở hữu nhà ở và quản lý nhà ở. Về quyền sở hữu nhà ở, Luật xác định rõ các chủ thể có quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam cũng như quyền, trách nhiệm của các chủ thể này; thủ tục công nhận quyền sở hữu nhà ở. Đối với quản lý nhà ở, Luật quy định về quản lý, sử dụng nhà ở và phát triển nhà ở. Ngoài ra, Luật còn dành riêng một chương để quy định về chính sách nhà ở xã hội.

Bên cạnh việc xây dựng, sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng..., Chính phủ đã ban hành nhiều nghị quyết, quyết định nhằm hoàn thiện hệ thống chính sách, pháp luật liên quan đến nhà ở gồm: Nghị quyết số 18/NQ-CP về một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị; Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg về việc ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê; Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg về việc ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị; Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg ngày 12/12/2008 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ nghèo tại nông thôn...

Đây là những cơ sở pháp lý quan trọng, là tiền đề phát triển nhà ở - thị trường bất động sản, bảo đảm quyền có nhà ở hợp pháp của người dân.

Có thể thấy, các quan điểm chủ đạo về quyền có nhà ở hợp pháp của người dân được thể hiện rõ trong Hiến pháp và các đạo Luật có liên quan đến nhà ở:

Thứ nhất, có nhà ở hợp pháp là quyền của người dân được pháp luật thừa nhận, nhà nước có trách nhiệm tôn trọng, bảo đảm và thực hiện. Bảo đảm quyền có chỗ ở của người dân là điều kiện cần thiết để phát triển con người một cách toàn diện, đồng thời là nhân tố quyết định để phát triển nguồn nhân lực phục vụ cho sự nghiệp phát triển đất nước;

Thứ hai, thể chế hóa đầy đủ quan điểm, chủ trương của Đảng về bảo đảm quyền có nhà ở hợp pháp của người dân trên cả hai phương diện: (1) Phát triển nhà ở nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân thông qua việc tạo môi trường thuận lợi để đầu tư, kinh doanh, phát triển nhà ở theo cơ chế thị trường (2) Giải quyết nhu cầu có nhà ở của các đối tượng yếu thế trong xã hội (công nhân, người nghèo, đối tượng chính sách) thông qua việc phát triển nhà ở xã hội có sự hỗ trợ của Nhà nước với một số chính sách ưu tiên, đặc thù.

Thứ ba, phát triển nhà ở là trách nhiệm của Nhà nước, xã hội và người dân. Nhà nước có vai trò chủ đạo và tận dụng, khai thác, sử dụng hiệu quả các nguồn lực khác nhau để phát triển nhà ở, bảo đảm đáp ứng yêu cầu về nhà ở của

người dân.

Thứ tư, phát triển nhà ở phải bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đáp ứng các yêu cầu về chất lượng xây dựng cũng như chất lượng sống; phải phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế, xã hội của đất nước; phải tuân thủ quy hoạch, chương trình và kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của mỗi địa phương.

Thứ năm, quyền có nhà ở hợp pháp, phù hợp không đồng nhất với quyền sở hữu nhà ở. Do đó cần phát triển đa dạng và hài hòa các loại hình nhà ở bao gồm nhà ở chung cư, nhà ở riêng lẻ; nhà ở để bán, cho thuê... phù hợp với nhu cầu và khả năng chi trả của từng nhóm đối tượng trong xã hội.

Thứ sáu, để người dân có thể tiếp cận và thụ hưởng quyền có nhà ở hợp pháp, cần có các định chế tài chính phát triển nhà ở phù hợp để các doanh nghiệp và mọi người dân, đặc biệt là các đối tượng chính sách xã hội, người thu nhập thấp được tiếp cận nguồn vốn tín dụng.

Thứ bảy, tăng cường sự quản lý thống nhất của Trung ương đi đôi với phân cấp và nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương, bảo đảm công khai, minh bạch trong phát triển và quản lý sử dụng nhà ở.

Tuy nhiên, thực tế cho thấy các quy định pháp lý về nhà ở của nước ta hiện nay còn rất cồng kềnh, chưa đồng bộ. Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản... là những luật liên quan trực tiếp và chặt

chễ tới việc phát triển nhà ở, nhưng hiện nay còn có sự chông chéo, mâu thuẫn gây khó khăn, cản trở cho mục tiêu phát triển nhà ở quốc gia, nhà ở địa phương. Một ví dụ cụ thể như: Nếu Luật Đất đai năm 2013, Luật Đầu tư năm 2020, Luật Xây dựng (sửa đổi) năm 2020 đều cho phép các tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng nhà ở để thực hiện dự án đầu tư. Trong khi đó, Luật Nhà ở lại chỉ công nhận chủ dự án đầu tư nhà ở thương mại có quyền sử dụng 100% đất ở. Quy định này gây cản trở sự phát triển của thị trường bất động sản, giảm nguồn cung các dự án, các sản phẩm nhà ở. Luật Nhà ở năm 2014 còn tồn tại khá nhiều quy định cản trở việc phát triển nhà ở như: sự thiếu hợp lý của các quy định về chuyển quyền sở hữu nhà ở, quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư, quy định về cải tạo - xây dựng lại chung cư cũ, thủ tục cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà ở...; chưa có các quy định để nâng cao vai trò quản lý, điều tiết của Nhà nước trong phát triển nhà ở, nhất là phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp phù hợp với nhu cầu thị trường.

2. Quyền có nhà ở hợp pháp của người dân từ chính sách, pháp luật đến thực tiễn

Sau hơn 10 năm thực hiện, Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 tình hình

phát triển nhà ở trên cả nước đã đạt được những kết quả tích cực. Số lượng cũng như chất lượng nhà ở ngày càng được mở rộng, nâng cao, từng bước tạo điều kiện để người dân, đặc biệt là các nhóm yếu thế trong xã hội tiếp cận và thụ hưởng quyền có nhà ở, nơi ở phù hợp. Theo Báo cáo về kết quả thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2011-2020, sau gần 10 năm thực hiện chiến lược, diện tích nhà ở bình quân đầu người của cả nước đạt 24,4 m², trong đó, khu vực đô thị đạt 25,1 m² sàn/người (tăng 3,8 m² so với năm 2011); khu vực nông thôn đạt 24,0 m² sàn/người (tăng 6,2 m² so với năm 2011). Tỷ lệ hộ dân sống trong nhà kiên cố hoặc bán kiên cố tăng lên tới 93,1% trên tổng số hộ có nhà ở.

Một trong những giải pháp nhằm đáp ứng các yêu cầu về nhà ở của người dân là xây dựng, phát triển nhà ở theo cơ chế thị trường. Tuy nhiên hiện nay thị trường nhà ở của nước ta đang có nhiều bất cập khi mà cơ cấu sản phẩm nhà ở chưa phù hợp. Phân khúc nhà ở trung và cao cấp có dấu hiệu dư thừa trong khi nguồn cung nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân và nhà ở thương mại giá phù hợp cho đối tượng thu nhập thấp, thu nhập trung bình lại vô cùng khan hiếm. Diễn hình như theo báo cáo của Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh (HoREA)², trong 2 năm 2020, 2021 tình trạng thị trường vừa bị mất cân bằng cung - cầu, vừa bị mất cân đối “lệch pha” về phân khúc nhà ở cao cấp thể

hiện rất rõ khi loại hình nhà ở giá bình dân chỉ chiếm 1% trong nguồn cung nhà ở mới năm 2020 và bằng 0 % trong năm 2021, trong lúc nhà ở cao cấp chiếm đến 74%. Giá nhà ở, đất ở cũng tăng cao so với mức tăng thu nhập của người dân. Điều này biểu hiện qua chỉ số giá nhà ở của nước ta cao gấp hơn 20 lần so với thu nhập trung bình của xã hội, trong khi so với các nước công nghiệp phát triển thì chỉ số giá nhà chỉ cao gấp 6-7 lần thu nhập.

Một trong những điểm nóng về nhà ở hiện nay của nước ta là phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở cho người thu nhập thấp... Theo báo cáo của Bộ Xây dựng tại Hội nghị về thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp (ngày 01/08/2022), tính đến nay cả nước đã hoàn thành 301 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị, nhà ở cho công nhân, quy mô xây dựng khoảng 156.000 căn, với tổng diện tích gần 7,8 triệu m². Đang tiếp tục triển khai 401 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 455.000 căn, với tổng diện tích gần 23 triệu m². Tuy nhiên mới chỉ đáp ứng được một phần rất nhỏ về nhà ở của các đối tượng có nhu cầu. Chỉ tiêu về nhà ở xã hội cũng là chỉ tiêu chưa đạt được trong chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đoạn 2011 - 2020. Trong khi nhà ở giá rẻ, nhà ở xã hội là loại hình nhà ở chiếm tới 70-80% nhu cầu của người dân thì mới việc phát triển nhà ở xã hội chỉ đạt khoảng 41,7% so với mục tiêu đề ra, với hơn 5,21 triệu m² sàn nhà

ở (chỉ tiêu là 12,5 triệu m²)³.

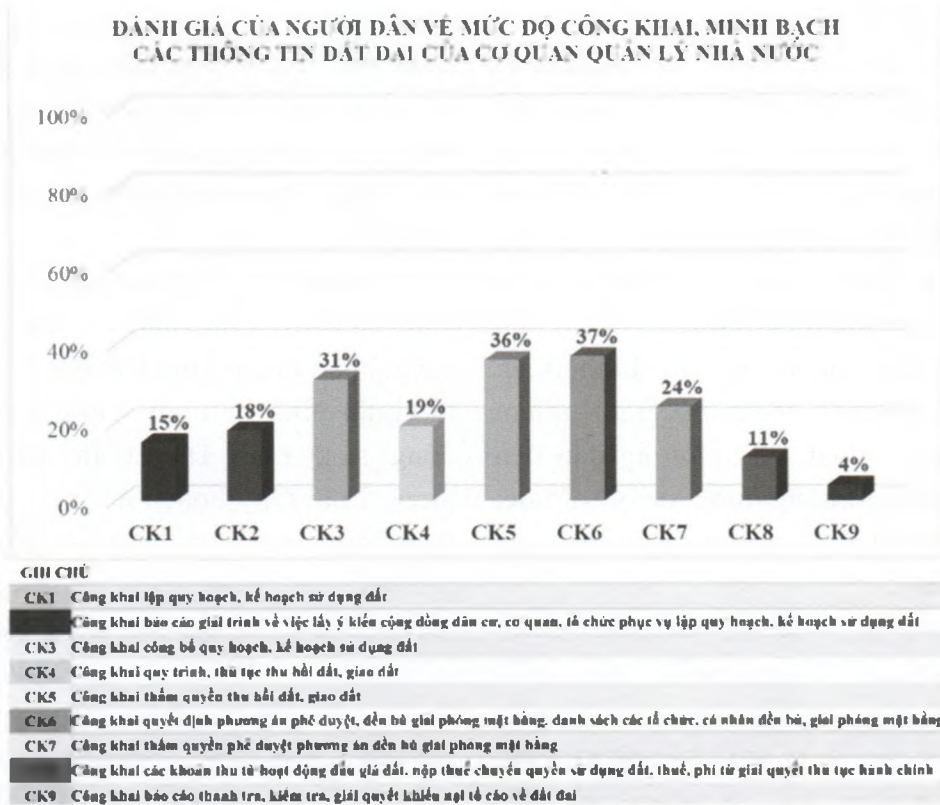
Đặc biệt, với nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp, theo báo cáo của Tổng Liên đoàn lao động tại Hội nghị kêu gọi đầu tư lĩnh vực nhà ở xã hội tỉnh Bình Phước diễn ra ngày 15/9/2022, cả nước hiện có khoảng 7 triệu lao động đang làm việc tại 370 khu công nghiệp nhưng chỉ có 5% số công nhân được ở trong các nhà trọ do các doanh nghiệp sử dụng lao động, chính quyền và các tổ chức đoàn thể đầu tư xây dựng. 95% số công nhân ngoại tỉnh phải thuê nhà trọ của tư nhân với diện tích trung bình 3-4 m²/người. Cũng tại hội nghị trên, theo Báo cáo của Bộ Xây dựng về nguồn cung nhà ở xã hội dành cho công nhân, đến nay cả nước đã hoàn thành 122 dự án với quy mô 54.400 căn hộ và đang tiếp tục triển khai 119 dự án với quy mô xây dựng khoảng 154.000 căn hộ, chỉ đáp ứng được khoảng 40% nhu cầu nhà ở cho công nhân trên cả nước. Theo khảo sát của Viện Khoa học Môi trường và Xã hội mới chỉ có 14% số doanh nghiệp có đầu tư, xây dựng nhà ở cho công nhân⁴. Từ những số liệu trên cho thấy, hiện nay việc bảo đảm nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng yếu thế hơn trong xã hội còn chưa thực hiện tốt. Có nhiều nguyên nhân dẫn đến thực trạng trên. Trước hết phải kể đến những hạn chế của chính sách, pháp luật như: trình tự thủ tục đầu tư xây dựng, lựa chọn chủ đầu tư, quản lý mua - bán - sang nhượng còn phức tạp, rườm rà; các chính sách ưu đãi, thu hút, chính sách vay vốn chưa

hấp dẫn các nhà đầu tư, chưa có cơ chế huy động hợp tác công - tư; việc thẩm định giá bán, cho thuê các dự án nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước kéo dài, gây tổn kém cho doanh nghiệp; Luật Nhà ở chưa cho phép doanh nghiệp, hợp tác xã được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trong khi trên thực tế nhu cầu thuê nhà ở xã hội để cho người lao động của họ ở là rất lớn; các địa phương, chủ đầu tư các khu công nghiệp, các doanh nghiệp chưa thực sự quan tâm, chú trọng đến xây dựng phát triển nhà xã hội (chưa bố trí quỹ đất, nguồn vốn xây dựng; chưa bảo đảm sử dụng 20% quỹ đất của các dự án nhà ở thương mại; chưa đưa các chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, người thu nhập thấp vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và hàng năm...). Ngoài ra một thực trạng cũng phải nhắc đến của các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đó là sự thiếu đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, thiếu các dịch vụ thiết yếu dẫn đến tình trạng nhiều nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân chưa phát huy được vai trò, gây khó khăn cho người sử dụng.

Với công tác quản lý, ở địa phương nhiều nơi vẫn gộp chức năng quản lý nhà nước về nhà đất, thị trường bất động sản với nội dung quy hoạch, hạ tầng... vào làm một. Việc quản lý, điều hành thị trường bất động sản còn chưa thống nhất, do nhiều cơ quan khác nhau cùng quản lý như Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây

dựng (Sở Quy hoạch - Kiến trúc), Sở Tài chính... Các thủ tục hành chính liên quan đến nhà ở hiện rất phức tạp, nhiều khâu, đơn cử như với công tác giải phóng mặt bằng hiện phải trải qua 177 bước thực hiện mới hoàn thiện.

Việc thiết lập hệ thống thông tin để quản lý nhà ở và bất động sản chưa được chú trọng. Sau hơn 5 năm thực hiện Nghị định số 117/2015/NĐ-CP về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, tính đến hết năm 2021 mới chỉ có 15 địa phương trên cả nước hoàn thành xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Việc công khai, minh bạch các thông tin liên quan đến nhà ở, đất đai, bất động sản cũng chưa được triển khai; việc thông tin còn đơn giản, sơ sài, khó khai thác, tìm kiếm khiến cho việc tra cứu cơ sở dữ liệu đất đai ở từng địa phương vẫn rất khó khăn. Theo điều tra của Viện Khoa học môi trường và xã hội⁵, có rất ít số người dân được biết các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất... (Hình 1.1). Hay theo kết quả PAPI 2021, trong tổng số 15.833 người được hỏi, chỉ có 13,89% người trả lời được biết về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương; 3,88% số người trả lời cho biết họ có dịp góp ý kiến cho quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương⁶. Việc không tiếp cận được với thông tin chính thống từ các cơ quan quản lý nhà nước dẫn tới người dân, doanh nghiệp, nhà đầu tư gặp khó khăn trong việc thụ hưởng



Hình 1.1: Đánh giá của người dân về mức độ công khai, minh bạch thông tin về đất đai của các cơ quan quản lý. Nguồn: Viện Khoa học Môi trường và xã hội, 2019.

quyền có chỗ ở, quyền được đầu tư phát triển nhà ở hoặc gây ra những thiệt hại nghiêm trọng khi đầu tư sai, gây mất cân bằng cung cầu của thị trường nhà đất.

Công tác quy hoạch, quản lý đất đai, nhà ở của các địa phương thời gian qua cho thấy nhiều yếu kém, sai phạm, minh chứng là có gần 70% số đơn khiếu nại, tố cáo gửi tới các cơ quan hành chính và 98% số lượng đơn thư, khiếu nại gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường có liên quan đến vấn đề đất đai, nhà ở⁷. Chưa có sự đồng bộ giữa quy hoạch địa phương với quy hoạch ngành; giữa quy hoạch đất đai với quy hoạch nhà ở. Việc quản lý nhà ở còn hạn chế dẫn đến chỉ một số ít địa

phương phát triển nhà ở theo dự án, còn lại hầu hết là hình thức chia lô, bán nền để người dân tự xây dựng nhà ở, dẫn đến xây dựng thiếu quy hoạch, trái quy hoạch, khiến dự án bị treo; sử dụng đất đai không đúng mục đích, lãng phí, gây thất thoát vốn, tài sản Nhà nước, tài sản quốc gia. Quy mô các dự án vẫn còn nhỏ lẻ, chưa bảo đảm kết nối đồng bộ giữa các dự án, giữa các khu vực với nhau; thiếu hệ thống hạ tầng xã hội, thiếu kết nối với hạ tầng chung. Việc giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất nhằm khai thác nguồn lực đất đai ở các địa phương thực hiện còn hạn chế, hầu hết vẫn là giao, cho thuê trực tiếp.

Hoạt động đầu tư, kinh doanh liên quan đến đất đai, nhà ở, bất động sản là những hoạt động phức tạp, mang lại nhiều lợi ích kinh tế dẫn đến nhiều hành vi vi phạm pháp luật. Trong khi đó công tác, kiểm tra, thanh tra để phát hiện, xử lý các sai phạm trong các lĩnh vực trên chưa được thực hiện thường xuyên, liên tục, đôi khi còn mang tính hình thức; đùn đẩy, né tránh, thoái thác trách nhiệm giữa các cơ quan, địa phương dẫn đến các sai phạm không được xử lý triệt để, tồn tại trong thời gian dài gây bức xúc cho xã hội.

Tóm lại, mục tiêu đến năm 2025 Việt Nam trở thành nước đang phát triển, có công nghiệp theo hướng hiện đại, vượt qua mức thu nhập trung bình thấp; đến năm 2030, là nước đang phát triển, có công nghiệp hiện đại, thu nhập trung bình cao; đến năm 2045, trở thành nước phát triển, thu nhập cao. Để đạt được các mục tiêu đó, phát triển con người, bảo đảm các quyền con người vừa là động lực thúc đẩy, vừa là mục tiêu hướng đến. Do đó chăm lo giải quyết nhà ở cho người dân, nhất là nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp, người hưởng lương từ ngân sách được Đảng và Nhà nước xác định là nhiệm vụ trọng tâm trong phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Để giải quyết vấn đề nhà ở một cách hiệu quả cần có sự tham gia quyết liệt của toàn hệ thống chính trị, của xã hội; cần xây dựng những giải pháp đồng bộ từ các chính sách về đất đai, quy hoạch - kiến trúc,

chính sách tài chính, chính sách thuế, phát triển thị trường bất động sản đến cải cách thủ tục hành chính, ứng dụng khoa học công nghệ trong quản lý đất đai - nhà ở, hoàn thiện bộ máy quản lý... cụ thể:

Hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan đến lĩnh vực nhà ở: sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đấu thầu, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị... bám sát theo Nghị quyết số 18-NQ/TW về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, nhằm tạo khung pháp lý đồng bộ, thống nhất; hạn chế những bất cập, chồng chéo giữa các luật. Chú trọng việc sửa đổi các quy định hạn chế quyền có nhà ở hợp pháp của người dân, các quy định gây cản trở việc các cá nhân, doanh nghiệp, tổ chức tham gia đầu tư phát triển nhà ở; cần quy định chặt chẽ hơn trong việc xử lý các vi phạm, sai phạm liên quan đến đất đai, nhà ở. Đưa ra các quy định chi tiết, cụ thể về đất ở định mức với từng vùng khác nhau như vùng hải đảo, nông thôn, đô thị... để thuận tiện trong triển khai, áp dụng trong quản lý đất đai, quản lý nhà ở.

Nâng cao nhận thức xã hội về vấn đề nhà ở: tích cực tuyên truyền chủ trương, đường lối, chính sách pháp luật về vấn đề đất đai, nhà ở tới người dân, doanh nghiệp, các nhà đầu tư... Tuyên truyền vận động thay đổi quan điểm, tập

quán về việc phải sở hữu nhà đất riêng thay vào đó là các hình thức thuê nhà, nhà ở chung cư, nhà ở xã hội. Cải cách các thủ tục hành chính bảo đảm quyền lợi cho người dân với bất cứ hình thức cư trú, sở hữu nhà ở nào cũng được công bằng, thuận tiện.

Nâng cao chất lượng trong công tác lập kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất, nhà ở: việc lập quy hoạch về đất đai, nhà ở phải được thực hiện bởi các cơ quan, đơn vị có chuyên môn bảo đảm quy hoạch đúng, quy hoạch phù hợp với từng địa phương, quy hoạch vùng và quy hoạch quốc gia. Thực hiện nghiêm việc tổ chức lấy ý kiến của người dân, của các tổ chức chính trị - xã hội trong việc điều chỉnh, lập quy hoạch đất đai, nhà ở.

Các giải pháp về chính sách tài chính: bố trí ngân sách nhà nước cùng với việc huy động nguồn xã hội hoá để xây dựng, phát triển Quỹ phát triển nhà ở, Quỹ tín thác bất động sản, Quỹ đầu tư bất động sản nhằm... tạo lập hệ thống tài chính nhà ở vận hành ổn định, dài hạn và giảm phụ thuộc vào ngân sách nhà nước. Với chính sách thuế cần siết chặt quản lý, điều chỉnh, bổ sung các loại thuế liên quan đến nhà ở để điều tiết thị trường bất động sản nhà ở, tránh thất thoát.

Hoàn thiện việc xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, đất đai: xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về nhà ở, đất đai, bất động sản theo lộ trình của Chính phủ điện tử; công khai, minh bạch

các thông tin về nhà ở, đất đai, thị trường bất động sản; xử lý việc đưa các thông tin sai sự thật, gây nhiễu loạn thị trường nhà đất, tài chính, tín dụng.

Nâng cao năng lực quản lý về nhà ở, đất đai: thống nhất đầu mối quản lý nhà nước về nhà ở. Bộ Xây dựng cần thực hiện tốt chức năng là cơ quan hoạch định chính sách về nhà ở, đất đai.

Đối với các dự án đầu tư phát triển nhà ở, cần đơn giản hóa thủ tục hành chính từ bước lựa chọn chủ đầu tư, giao đất, đầu tư xây dựng dự án, cấp giấy chứng nhận sở hữu... Với các thủ tục hành chính lĩnh vực xây dựng nhà ở hộ gia đình, riêng lẻ cần rút gọn, chuẩn hoá các thủ tục cũng như thực hiện chuyển đổi số các thủ tục này nhằm rút ngắn thời gian thực hiện, chi phí, công sức của người dân.

Đẩy mạnh các hoạt động thanh tra, kiểm tra trong lĩnh vực đất đai, nhà ở: xử lý nghiêm những hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, nhà ở của các cá nhân, tập thể. Đặc biệt trong công tác quản lý, cần xử lý nghiêm minh với những người đứng đầu tổ chức, cơ quan buông lỏng trong quản lý dẫn đến những sai phạm nghiêm trọng, gây thiệt hại cho tài sản, lợi ích quốc gia. Kiên quyết thu hồi, xử lý triệt để đối với những sai phạm với dự án để đất hoang hóa, lãng phí, chậm đưa vào sử dụng.

Riêng với vấn đề phát triển nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, cho công nhân tại các khu công nghiệp cần có những cơ chế đặc thù hơn nữa trong

việc bố trí, sử dụng đất; trong tiếp cận vốn tín dụng; trong chính sách ưu đãi thuế; trong thẩm định, phê duyệt dự án, phê duyệt giá bán cũng như các thủ tục mua bán, thuê, sang nhượng nhà ở xã hội... để thu hút các nhà đầu tư triển khai phát triển các dự án nhà ở xã hội; người dân tiếp cận được với nhà ở xã hội. Thống nhất đầu mỗi xét duyệt cũng như quy trình, thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại các địa phương.

Với các khu công nghiệp, khi xem xét, phê duyệt cấp phép cần bắt buộc phải có quỹ đất giành cho xây dựng nhà ở cho công nhân. Ràng buộc hơn nữa trách nhiệm của các doanh nghiệp trong việc đóng góp tài chính hoặc tự xây nhà ở cho người lao động thuê, mua;

Xem xét cơ chế mỗi người chỉ được mua nhà ở xã hội, định mức cấp, mua đất ở khu vực nông thôn... của mỗi hộ gia đình theo giá trị cấp 1 lần trong đời, còn lại phải theo giá cả thị trường nhằm bảo đảm sự công bằng cho xã hội trong tiếp cận nhà ở, đất ở. Chú trọng phát triển hơn nữa các hình thức nhà ở cho thuê, đặc biệt tại các khu công nghiệp, vùng đô thị.■

Tài liệu tham khảo

(1) Liên hợp quốc (2020), *Báo cáo tại Khóa họp thứ 58 của Ủy ban Phát triển Xã hội Liên hợp quốc với chủ đề “Nhà ở giá rẻ và bảo trợ xã hội để giải quyết tình trạng vô gia cư”* (2/2020)

(2) Thủ tướng Chính phủ (2021), *Quyết định số 2161/QĐ-TTg về Phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045*, 22/12/2021.

(3) Hiệp hội Bất động sản TP Hồ Chí Minh (2022), *Báo cáo gửi Thủ tướng Chính phủ đề xuất một số giải pháp cấp bách nhằm giải quyết tình trạng thiếu nguồn cung nhà ở và kéo giảm giá nhà*.

(4) Bộ Xây dựng (2021), *Báo cáo về kết quả thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2011 – 2020*.

(5) Viện Khoa học Môi trường và Xã hội (2019), *Đề tài “Quản lý các vấn đề xã hội tại các khu công nghiệp ở Việt Nam”* mã số KX 01.45/16-20, thuộc Chương trình KH&CN trọng điểm cấp Quốc gia KX.01/16-20.

(6) Viện Khoa học Môi trường và Xã hội (2019), *Đề tài “Công khai, minh bạch và trách nhiệm giải trình trong tổ chức và hoạt động của các cơ quan hành chính nhà nước đáp ứng yêu cầu xây dựng nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa”* mã số KX 01.41/16-20, thuộc Chương trình KH&CN trọng điểm cấp Quốc gia KX.01/16-20.

(7) UNDP, CECODES, VFF-CRT, VFF-CRT (2022), *Chỉ số Hiệu quả Quản trị và Hành chính công cấp tỉnh ở Việt Nam (PAPI) 2021: Đo lường từ kinh nghiệm thực tiễn của người dân*.

(8) Thanh tra Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2015), *Báo cáo tại Hội nghị toàn quốc triển khai công tác tiếp công dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo năm 2015* (31/03/2015).