BÀN VỀ CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT DÀNH CHO NGƯỜI ĐƯỢC MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

PHẠM THỊ HƯƠNG LAN (*)

Tóm tắt: *Nhà ở xã hội luôn là vấn đề mong mỏi của người dân nhất là những người có thu nhập thấp với ước mơ có nơi an cư lạc nghiệp của mình. Hiểu được tâm tư, nguyện vọng của người dân, Đảng và Nhà nước ta luôn chú trọng quan tâm thực hiện bằng việc ban hành chính sách, pháp luật nhằm thúc đẩy triển khai thực hiện nhà ở xã hội trong thực tiễn. Đại hội Đảng qua các thời kỳ đã nhiều lần chú trọng đến an sinh xã hội trong đó có nhà ở xã hội, đặc biệt tại Đại hội Đảng lần thứ XIII các chính sách và định hướng về nhà ở xã hội cho người dân rất rõ ràng làm kim chỉ nam cho việc xây dựng chính sách pháp luật của Nhà nước trong thời gian tới. Trên cơ sở các quan điểm chính sách của Đảng tại Đại hội lần thứ XIII về nhà ở xã hội, bài viết phân tích pháp luật về nhà ở xã hội để thấy được những bất cập, vướng mắc, từ đó đề xuất giải pháp khắc phục trong thời gian tới nhằm thực hiện yêu cầu của Đảng đặt ra hiện nay.*

Từ khóa: *Nhà ở xã hội; mua nhà ở xã hội; chính sách; pháp luật về nhà ở xã hội.*

Abstract: *Social housing has always been a pressing matter for the people, especially low-income people who want to own a place to settle down. Understanding the thoughts of the people, the Communist Party and the government always pay special attention to policies and laws on social housing. The National Congress has repeatedly focused on social security, including social housing. In particular, at the 13th National Congress, policies and orientations on social housing for the people served as a guideline for the establishment of the State's legal policies in the upcoming time. Basing on policies at the 13th National Congress on social housing, this article analyzed the shortcomings and obstacles of laws on social housing, in order to propose solutions to meet the requirements of the Communist Party.*

Keywords: *Social housing; purchase of social housing; polices and laws on social housing.*

Ngày nhận bài: 25/5/2021; Ngày sửa bài: 20/6/2021; Ngày duyệt đăng bài: 27/7/2021.

1. Đặt vấn đề

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 pháp luật. Đối với các đối tượng được mua bán nhà ở xã hội được hưởng các chính sách ưu đãi gồm: hỗ trợ về giá nhà, giá nhà ở xã hội thấp hơn nhiều so với nhà ở có giá thị trường khác nhằm tạo điều kiện cho người được hỗ trợ có đủ khả năng để mua nhà; hỗ trợ về vay vốn ngân hàng với thời hạn vay và mức lãi ưu tiên cho các đối tượng được mua nhà; hỗ trợ về thời gian trả tiền nhà vì người mua nhà không phải trả hết ngay tiền nhà mà có thể trả theo các đợt khác nhau với thời gian tương đối dài và nhiều chính sách pháp luật hỗ trợ khác... Đảng và Nhà nước ta luôn quan tâm đến chính sách an sinh xã hội trong đó đặc biệt chú trọng đến nhà ở xã hội dành cho những người có thu nhập thấp. Tại Đại hội lần thứ XIII trong nội dung tổng kết, đánh giá việc thực hiện Nghị quyết Đại hội XII, nguyên nhân và bài học kinh nghiệm đã chỉ rõ: "Đời sống nhân dân được cải thiện rõ rệt; tỷ lệ hộ nghèo theo chuẩn nghèo đa chiều giảm còn dưới 3%; nhà ở xã hội được quan tâm"(1).

(*) TS. Viện Nhà nước và pháp luật.
Email: lanhlgvn@gmail.com.

(1) *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII*, Nxb. Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội 2021, tr. 65.

Trong Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm Đảng ta nhấn mạnh "Giải quyết cơ bản yêu cầu về nhà ở cho cư dân đô thị, mở rộng các loại hình nhà ở; có chính sách hỗ trợ đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội. Đến năm 2030, phấn đấu đạt 30m^2 sàn nhà ở bình quân đầu người"[2]. Quan điểm của Đảng cũng chỉ rõ cần "có chính sách hỗ trợ đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội", đây chính là nhiệm vụ của Nhà nước trong việc xây dựng hành lang pháp lý cho nhà ở xã hội phải thật sự đi vào cuộc sống với các chính sách pháp luật hỗ trợ từ Nhà nước cho các đối tượng được hưởng nhà ở xã hội. Nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội không chỉ là trách nhiệm của Nhà nước mà còn là trách nhiệm xã hội của các tổ chức với vai trò là chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở cùng thực hiện nhằm phát triển nhà ở xã hội cả về quy mô và chất lượng trong thời gian tới.

Đảng ta luôn quan tâm đến phát triển văn hóa, xã hội, thực hiện tiến bộ và công bằng xã hội; không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho nhân dân, trong đó cần "Tập trung giải quyết cơ bản nhu cầu về nhà ở cho người dân, bổ sung cơ chế, chính sách thúc đẩy phát triển mạnh mẽ nhà ở xã hội; bố trí hợp lý khu dân cư và hỗ trợ phát triển nhà ở cho người dân tại các vùng thường xuyên chịu tác động của thiên tai, biến đổi khí hậu"[3]. Với quan điểm của Đảng ta "bổ sung cơ chế, chính sách nhằm thúc đẩy phát triển mạnh mẽ nhà ở xã hội" cho thấy mong muốn và định hướng của Đảng ta tại Đại hội lần thứ XIII rất rõ ràng và đây là định hướng để xem xét những quy định về nhà ở xã hội trong các văn bản pháp luật hiện hành. Với những quy định pháp luật hiện nay cho thấy nhiều hạn chế làm cản trở việc phát triển mạnh mẽ nhà ở xã hội đó là các quy định về chủ thể là đối tượng được mua nhà ở xã hội; về điều kiện được mua nhà ở xã hội; quy định về trình tự, thủ tục thực hiện mua nhà ở xã hội...

2. Quy định pháp luật về đối tượng được mua nhà ở xã hội

Về đối tượng được mua nhà ở xã hội pháp luật quy định khá đa dạng nhằm tạo mọi điều kiện thuận lợi cho họ có nhà ở và ổn định cuộc sống. Đây cũng thể hiện là một trong những chính sách, pháp luật về an sinh xã hội của Đảng, Nhà nước ta. Các đối tượng được mua nhà ở xã hội bao gồm: người có công với cách mạng; hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn; hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu; người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị; người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; 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; cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức; các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định pháp luật; 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; 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[4]. Như vậy, quy định về đối tượng được mua nhà ở xã hội gồm rất nhiều các trường hợp khác nhau bao gồm cả những người có công với cách mạng được Nhà nước quan tâm chăm sóc cho đến những đối tượng có hoàn cảnh kinh tế khó khăn nhưng vẫn

[2] *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII*, Nxb. Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội 2021, tr. 260.
[3] *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII*, Nxb. Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội 2021, tr. 265.
[4] Điều 49 Luật Nhà ở năm 2014.

được Nhà nước tạo điều kiện để có nhà thuộc sở hữu riêng của mình nhằm tạo điều kiện cho họ được an cư lạc nghiệp. Ngoài ra còn có một số các đối tượng khác như thu hồi đất mà chưa được bồi thường bằng đất, bằng nhà....

Tuy nhiên, trong thực tiễn triển khai thi hành pháp luật đã cho thấy nhiều bất cập khi chúng ta quy định khá nhiều đối tượng được mua nhà ở xã hội không hợp lý và phù hợp với bản chất của nhà ở xã hội. Về bản chất nhà ở xã hội phải được dành cho các đối tượng có thu nhập thấp, không có khả năng lao động, hay những người chịu thiệt thòi trong xã hội hay những người có công với cách mạng... Do vậy, việc quy định các đối tượng được mua nhà ở xã hội bao gồm những đối tượng sau cần phải xem xét lại như: đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật hay các đối tượng là 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. Các đối tượng này đã được hưởng các chính sách khi Nhà nước lấy lại nhà hoặc được Nhà nước bồi thường bằng tiền khi thu hồi đất. Do đó, việc quy định các đối tượng này được hưởng chính sách mua nhà ở xã hội không đảm bảo công bằng đối với các đối tượng khác trong xã hội. Ngoài ra các đối tượng là người dân thường xuyên gặp khó khăn tại các vùng thường xuyên chịu tác động của thiên tai, biến đổi khí hậu lại chưa được tham gia mua nhà ở xã hội.

Hiện nay vẫn có hai cách hiểu khác nhau giữa nhà ở xã hội và nhà ở dành cho người có thu nhập thấp nên nhiều địa phương khi ban hành văn bản vẫn chỉ đề cập đến nhà ở dành cho người có thu nhập thấp mà không bao quát các đối tượng khác theo quy định của Luật Nhà ở. Nhà ở xã hội là khái niệm rộng hơn nhà ở xã hội dành cho người có thu nhập thấp và do đó, những quy định áp dụng cho nhà ở xã hội sẽ được áp dụng cho nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp. Sự không rõ ràng trong quy định hai thuật ngữ này thực tế đã tạo nên sự trùng lặp, khó hiểu, chồng chéo giữa các văn bản pháp luật, đặc biệt trong các văn bản pháp luật do tỉnh, thành phố ban hành.

Việc pháp luật quy định khá nhiều đối tượng được mua nhà ở xã hội nhưng lại quy định mang tính bao quát và chung chung nên không chỉ ra được thứ tự ưu tiên giữa các đối tượng khi mua nhà ở xã hội. Trường hợp có quá nhiều đối tượng cùng mua nhà ở xã hội mà không có quy định về thứ tự ưu tiên giữa các đối tượng đó thì rất dễ dẫn đến trường hợp tùy tiện khi lựa chọn các đối tượng và những đối tượng đáng được mua nhà ở xã hội trước thì không có cơ hội ví dụ như những người có công với cách mạng; hộ gia đình nghèo và cận nghèo...

3. Quy định pháp luật về điều kiện được mua nhà ở xã hội

Theo số liệu thống kê của Bộ Xây dựng vào cuối năm 2019, nhu cầu nhà ở xã hội toàn quốc trong giai đoạn từ năm 2011 - 2020 cần khoảng 440.000 căn hộ. Trong đó, TP.HCM khoảng 134.000 căn; Hà Nội khoảng 110.000 căn; Bình Dương 41.250 căn; Đồng Nai 36.700 căn; Đà Nẵng 11.500 căn... Cụ thể, theo báo cáo kết quả thực hiện Nghị quyết của Quốc hội liên quan đến lĩnh vực xây dựng thì chương trình phát triển nhà ở xã hội tại khu vực đô thị trên địa bàn cả nước đến nay đã hoàn thành 207 dự án, quy mô xây dựng khoảng hơn 85.810 căn, với tổng diện tích hơn 4.290.500m^2[(5)]. Qua đó, cho ta thấy thời gian qua số lượng nhà ở xã hội hoàn thành còn hạn chế và trong tương lai còn cần rất nhiều cho các đối tượng cần nhà ở.

[(5)] http://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/buc-tranh-nha-o-xa-hoi-nam-2020-lieu-co-tin-hieu-sang-322414.html

Các đối tượng thuộc diện mua nhà ở xã hội trên còn cần các điều kiện sau đây để được hưởng chính sách ưu đãi.

Thứ nhất, các đối tượng phải thuộc một trong những diện sau.

Đối tượng chưa có nhà ở, đang phải đi thuê nhà, mượn nhà hay ở nhờ nhà của người khác hoặc có nhà ở nhưng bị nhà nước thu hồi phục vụ cho việc giải phóng mặt bằng theo quyết định của các cơ quan có thẩm quyền hoặc trường hợp giải tỏa để cải tạo chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp hoặc không được bồi thường bằng nhà ở, đất ở khác.

Đối tượng chưa được nhà nước giao đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai; Đối tượng 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. Đối tượng chưa được tặng nhà tình thương, tình nghĩa. Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống, học tập hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực.

Đối tượng có nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình nhưng nhà ở chật chội, diện tích bình quân của hộ gia đình dưới 10m2/sàn/người. Hay 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 UBND cấp tỉnh nơi có nhà ở.

Thứ hai về điều kiện cư trú: Một trong những điều kiện về cư trú cần thiết là người có nhu cầu mua nhà ở xã hội phải có hộ khẩu thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội. Nếu không có hộ khẩu thường trú thì người có nhu cầu mua nhà ở xã hội phải có đăng ký tạm trú, có hợp đồng lao động thời hạn từ 1 năm về việc có đóng bảo hiểm xã hội của cơ quan bảo hiểm tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội. Trong trường hợp hộ gia định hoặc cá nhân thuộc diện tái định cư phải đảm bảo điều kiện về cư trú do ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Thứ ba, điều kiện về thu nhập thấp: Người thu nhập thấp phải là người không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập cá nhân thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân. Thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; trường hợp là hộ nghèo, cận nghèo thì phải thuộc diện nghèo, cận nghèo theo quy định của Thủ tướng Chính phủ.

Chính sách, pháp luật nhà ở đặt ra cho chúng ta thấy mục tiêu đầu tiên là đảm bảo an sinh xã hội giúp mọi người thuộc diện chính sách và hoàn cảnh khó khăn đều có nhà để ở trên cơ sở đảm bảo quyền của mỗi người dân nhưng đồng thời cũng là chính sách ưu việt của Nhà nước ta. Việc đề ra chính sách pháp luật cũng phải dựa trên cơ sở đảm bảo sự bình đẳng giữa mọi người khi tham gia quan hệ mua nhà ở xã hội. Việc tạo ra sự bình đẳng đó là dựa trên các tiêu chí mà quy định pháp luật đặt ra. Các tiêu chí lựa chọn theo quy định pháp luật hiện hành cho thấy đã dần hướng tới gần hơn các đối tượng cần được hưởng chính sách ưu đãi nhà ở xã hội.

Một trong những điều kiện đặt ra đầu tiên là các đối tượng chưa được hưởng các chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Họ phải có đơn đề nghị hỗ trợ nhà ở và giấy tờ chứng minh về điều kiện hoàn cảnh của mình để được hưởng chính sách ưu đãi của Nhà nước.

Đối với các đối tượng mua nhà ở xã hội nêu trên thì tùy từng trường hợp mà pháp

luật có các yêu cầu phải có các giấy tờ chứng minh cụ thể khác nhau.

Thứ nhất, về phân loại đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

Đối tượng là người có công với cách mạng phải có giấy tờ chứng minh về đối tượng theo quy định của pháp luật về người có công với cách mạng, xác nhận về thực trạng nhà ở và chưa được hỗ trợ nhà ở của Nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú cấp;

Đối tượng là những người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;

Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; 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; Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức thì phải có giấy xác nhận của cơ quan, tổ chức nơi đang làm việc về đối tượng và thực trạng nhà ở;

Đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ thì phải có giấy xác nhận đã trả lại nhà ở công vụ do cơ quan quản lý nhà ở công vụ cấp;

Đối tượng là 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 thì phải có xác nhận của cơ sở đào tạo nơi đối tượng đang học tập;

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 thì phải có bản sao có chứng thực chứng minh người đó có tên trong Danh sách thu hồi đất ở, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của cơ quan có thẩm quyền, kèm theo giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi người có nhà, đất bị thu hồi về việc chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở tái định cư.

Thứ hai, về giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú như sau:

Trường hợp đối tượng đăng ký xin mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhà ở xã hội thì phải có bản sao có chứng thực hộ khẩu thường trú hoặc giấy đăng ký hộ khẩu tập thể tại địa phương đó;

Trường hợp đối tượng đăng ký xin mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không có hộ khẩu thường trú theo quy định tại điểm a khoản này thì phải có bản sao có chứng thực giấy đăng ký tạm trú; bản sao có chứng thực hợp đồng lao động có thời hạn từ một năm trở lên tính đến thời điểm nộp đơn hoặc hợp đồng không xác định thời hạn và giấy xác nhận (hoặc giấy tờ chứng minh) về việc có đóng bảo hiểm xã hội của cơ quan bảo hiểm tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi người đó đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Trường hợp đối tượng làm việc cho chi nhánh hoặc văn phòng đại diện tại tỉnh, thành phố nơi có nhà ở xã hội mà việc đóng bảo hiểm thực hiện tại địa phương nơi đặt trụ sở chính thì phải có giấy xác nhận của cơ quan, đơn vị nơi đặt trụ sở chính về việc đóng bảo hiểm.

Thứ ba, giấy tờ chứng minh về điều kiện thu nhập như sau:

Các đối tượng là người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; 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; Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức thì phải có xác nhận của cơ quan, đơn vị mà người đó đang làm việc về mức thu nhập thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân;

Các đối tượng người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị tự kê khai về mức thu nhập của bản thân và chịu trách nhiệm về thông tin tự kê khai. Sở Xây dựng liên hệ với Cục thuế địa phương để xác minh thuế thu nhập của các đối tượng này trong trường hợp cần thiết.

Tuy nhiên, trong khi triển khai thi hành các quy định pháp luật về nhà ở xã hội nói chung và chính sách, pháp luật về các điều kiện được mua nhà ở xã hội nói riêng đã bộc lộ khá nhiều bất cập trong thực tiễn cuộc sống. Cụ thể:

Thứ nhất, quy định về đối tượng là người có thu nhập thấp còn nhiều bất cập. Hiện nay các quy định về quản lý hành chính đối với việc xác định thu nhập không có hiệu quả bởi các đối tượng mua nhà ở xã hội có nhiều nguồn thu nhập khác nhau mà không thể quản lý được bằng biện pháp hành chính. Hơn nữa, bất cập quy định về đối tượng là người có thu nhập thấp còn thể hiện mâu thuẫn trong trong thực tiễn bởi chính những người có thu nhập thấp lại không thể có khả năng mua nhà ở xã hội.

Ví dụ quy định điều kiện mức thu nhập của người được mua nhà ở xã hội ở thành phố Hà Nội. Cục Thống kê là cơ quan hỗ trợ cho UBND Thành phố đưa ra các số liệu thực tế về mức thu nhập trung bình của người dân sinh sống trên địa bàn Hà Nội để làm cơ sở UBND Thành phố quyết định mức thu nhập được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp. 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.

Để xác định khả năng tạo lập nhà ở của từng đối tượng phụ thuộc rất lớn vào thu nhập của cá nhân, tuy nhiên, việc dựa vào một tiêu chí định lượng như mức thu nhập trung bình sẽ nảy sinh hiện tượng tiêu cực và không công bằng đối với mọi người trong xã hội. Sự không công bằng thể hiện giữa những người có thu nhập cận trên của mức thu nhập trung bình và những người có thu nhập dưới mức thu nhập trung bình như hiện nay.

Một trong những quy định bất cập hiện nay là đối tượng mua nhà ở xã hội thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân. Quy định này đã làm thu hẹp đối tượng được mua nhà ở xã hội trong khi các đối tượng có thu nhập thấp cần có nhà ở là rất nhiều. Do đó, không nên căn cứ quy định đóng thuế thu nhập thường xuyên mà nên có quy định căn cứ khác theo hướng mở để đối tượng được mua nhà ở xã hội mang tính rộng rãi và phù hợp với thực tiễn cuộc sống.

Thứ hai, đối với các trường hợp thuộc đối tượng mua nhà ở xã hội phải có Giấy xác nhận của cơ quan, tổ chức nơi đang làm việc về đối tượng và thực trạng nhà ở. Khi triển khai quy định này trên thực tế, người mua nhà gặp nhiều khó khăn khi xin Giấy xác nhận nội dung vì cơ quan, tổ chức nơi người mua nhà đang làm việc không thể nắm được các khoản thu nhập hoặc về hiện trạng nhà ở. Hoặc nhiều trường hợp không muốn xác nhận về thực trạng nhà ở của nhân viên do ngại liên quan đến trách nhiệm nếu xác nhận không chính xác.

Thứ ba, chưa có văn bản hướng dẫn quy định cụ thể nào về tiêu chí xét duyệt theo thứ tự ưu tiên đối với các đối tượng có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Như đã phân tích ở trên do có quá nhiều đối tượng được mua nhà ở xã hội nhưng không quy định rõ về thứ tự ưu tiên giữa các đối tượng trong cùng một sự án. Thực tiễn cho thấy thiếu quy định nêu rõ các điều kiện của những đối tượng cần được ưu tiên. Ví dụ: Đối với người có công với cách mạng mà

chưa có nhà để ở thì được mua nhà ở xã hội, điều kiện là họ có giấy tờ chứng minh là người có công và giấy tờ đó là điều kiện được ưu tiên so với những đối tượng khác.

Thứ tư, quy định xác định thực trạng chỗ ở hiện nay còn nhiều lỗ hổng, thiếu đồng bộ nên đã trực tiếp ảnh hưởng đến tính chính xác và công bằng khi áp dụng chính sách nhà ở xã hội vì thực tế rất khó xác định nếu các đối tượng có nhiều chỗ ở tại các tỉnh, thành phố khác nhau thậm trí có cả nhà ở nước ngoài. Hoặc xác nhận chỗ ở dưới 10m^2/người/hộ gia đình cũng rất khó xác nhận. Mặt khác, sự phức tạp của các thủ tục hành chính liên quan xác định thực trang chỗ ở đã tao điều kiên cho viêc khai gian dối hoặc gây ra sách nhiễu của chính quyền địa phương.

Thứ năm, pháp luật quy định các đối tượng được hưởng chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội phải có các giấy tờ để chứng minh mình đủ điều kiện được hưởng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, đối với những trường hợp làm giả giấy tờ hoặc khai báo không trung thực hay nhiều cơ quan, tổ chức muốn tạo điều kiện cho người trong cơ quan mình có nhà ở mà tùy tiện xác nhận. Vậy câu hỏi đặt ra là đối tượng khai báo gian dối hoặc làm giả giấy tờ có phải chịu trách nhiệm pháp lý không? Và cơ quan, tổ chức ký xác nhận Giấy tờ có chịu trách nhiệm liên quan không? Đây là một trong những kẽ hở của pháp luật do chưa quy định chế tài đối với đối tượng khai báo gian dối và trách nhiệm đối với các cơ quan tổ chức có liên quan. Ở đây, cho thấy trách nhiệm theo dõi, phát hiện và xử lý đối với các trường hợp vi phạm khi xét điều kiện mua nhà ở rất lỏng lẻo; pháp luật chưa quy định về cơ chế phối hợp, trao đổi và cung cấp thông tin giữa các cơ quan chức năng. Đồng thời không ràng buộc được trách nhiệm kiểm tra, giám sát đối với các đối tượng mua nhà ở xã hội.

4. Một số kiến nghị sửa đổi, bổ sung quy định về đối tượng mua nhà ở xã hội

Nhằm thể chế hóa quan điểm, chính sách của Đảng tại Đại hội Đảng lần thứ XIII và yêu cầu đẩy mạnh, mở rộng nhà ở xã hội trong thời gian tới thì các quy định về nhà ở xã hội cần phải hoàn thiện sửa đổi, bổ sung đáp ứng được yêu cầu đặt ra như sau:

Về đối tượng được mua nhà ở xã hội

Về đối tượng được mua nhà ở xã hội cần xác định lại nhằm thực hiện đúng mục đích đảm bảo an sinh xã hội do Đảng và Nhà nước ta đặt ra. Thực hiện đúng bản chất của nhà ở xã hội là dành cho những người có hoàn cảnh khó khăn, có thu nhập thấp, người có công với cách mạng... Do vậy, các đối tượng như đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật hay các đối tượng là 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... không nên quy định là các đối tượng được mua nhà ở xã hội vì các đối tượng này đã được hưởng các chính sách, pháp luật khi Nhà nước lấy lại nhà hoặc được Nhà nước bồi thường bằng tiền khi thu hồi đất. Việc quy định các đối tượng này được hưởng chính sách mua nhà ở xã hội không đảm bảo công bằng đối với các đối tượng khác trong xã hội.

Cần quy định bổ sung về thứ tự ưu tiên giữa các đối tượng được mua nhà ở xã hội trong đó chú trọng đến người có công với cách mạng; hộ gia đình nghèo và cận nghèo...

Trong thời gian tới cần quy định mở rộng chủ thể được hưởng nhà ở xã hội nhất là những đối tượng ở những thành phố lớn nơi có nhà ở rất khó khăn và các đối tượng khác bao gồm cả những đối tượng người dân tại các vùng thường xuyên chịu tác động của thiên tai, biến đổi khí hậu.

Về điều kiện được mua bán nhà ở xã hội

Thứ nhất, nhằm tạo điều kiện cho các chủ thể được tiếp cận nhà ở xã hội thuận lợi nên bỏ quy định đối với những người có thu nhập thấp mà nên quy định tùy từng vùng, miền và các tỉnh, thành phố khác nhau thì có các quy định của từng vùng đó cho phù hợp với điều kiện hòa cảnh và nhu cầu của từng địa phương. Việc quy định đối tượng mua nhà ở xã hội thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân không phù hợp với các địa phương vùng sâu, vùng xa. Do đó, không nên căn cứ theo khung phải đóng thuế thu nhập thường xuyên mà nên có hình thức khác để đối tương được mua nhà ở xã hôi mang tính rộng rãi và phù hợp với thực tiễn cuộc sống của từng địa phương.

Thứ hai, đối với các trường hợp thuộc đối tượng mua nhà ở xã hội phải có Giấy xác nhận của cơ quan, tổ chức nơi đang làm việc về đối tượng và thực trạng nhà ở đề nghị nên quy định việc đối tượng mua nhà ở xã hội phải cam kết về tự chịu trách nhiệm về việc khai báo thực trạng nhà ở của mình. Trong trường hợp họ khai sai nhằm mục đích trục lợi thì có các chế tài đi kèm ví dụ như hủy hợp đồng mua bán, bồi trường vi phạm hợp đồng...

Thứ ba, cần bổ sung quy định về tiêu chí xét duyệt theo thứ tự ưu tiên đối với các đối tượng có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Ví dụ: Đối với người có công với cách mạng mà chưa có nhà để ở thì được mua nhà ở xã hội, điều kiện là họ có giấy tờ chứng minh là người có công và giấy tờ đó là điều kiện được ưu tiên so với những đối tượng khác.

Thứ tư, bổ sung quy định về chế tài đối với các đối tượng được hưởng chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội có hành vi khai gian dối hoặc làm giả các giấy tờ để chứng minh mình đủ điều kiện được hưởng theo quy định pháp luật.

Thứ năm, việc quy định để cho chủ đầu tư xét duyệt hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội không đảm bảo tính khách quan và chính xác vì vậy bổ sung quy định trong quá trình xét duyệt hồ sơ và quá trình phân phối nhà ở xã hội có sự tham gia giám sát của đại diện những người có thu nhập thấp trong quá trình kiểm tra, xác nhận đối tượng đủ điều kiện thụ hưởng nhà ở xã hội hoặc tham gia của bên thứ ba độc lập là các tổ chức xã hội.

Kết luận

Chính sách, pháp luật về nhà ở xã hội trong thời gian tới cần tiếp tục hoàn thiện nhằm thực hiện chủ trương của Đảng tại Đại hội lần thứ XIII và yêu cầu thực tiễn cuộc sống đang đặt ra với chúng ta. Chính sách, pháp luật về nhà ở xã hội cần cụ thể hóa đường lối của Đảng trong công cuộc xây dựng và đổi mới đất nước trong thời gian tới. Đó là tư tưởng chỉ đạo góp phần thực hiện an sinh xã hội, ổn định xã hội và đó cũng là điều kiện để phát triển xã hội một cách bền vững.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII*, Nxb. Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội 2021.

2. Luật Nhà ở năm 2014.

3. Luật Thuế thu nhập cá nhân.

4. Luật Thuế giá trị gia tăng.

5. Luật Cư trú năm 2020.

6. Bộ luật Lao động sửa đổi năm 2012.

7. Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 20 tháng 10 năm 2015 Về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

8. "Bức tranh" nhà ở xã hội năm 2020: Liệu có tín hiệu sáng? *http://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/buc-tranh-nha-o-xa-hoi-nam-2020-lieu-co-tin-hieu-sang-322414.html*