

MẤY VẤN ĐỀ PHÁP LÝ VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI Ở VIỆT NAM HIỆN NAY

TS. BÙI ĐỨC HIỂN (*)

Tóm tắt: Nhà ở xã hội là loại hình nhà ở thuộc sở hữu của cơ quan nhà nước (Trung ương hoặc địa phương) hoặc các loại hình nhà ở được sở hữu và quản lý bởi Nhà nước hay các tổ chức phi lợi nhuận, được xây dựng với mục đích cung cấp nhà ở giá rẻ cho một số đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở dưới hình thức mua, thuê hoặc thuê mua. Trong những năm qua, việc thúc đẩy mua bán nhà ở xã hội đã góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở cho một bộ phận không nhỏ người dân trong xã hội, đặc biệt là những người có thu nhập thấp. Tuy nhiên, thực tiễn thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở xã hội vẫn cho thấy những bất cập, hạn chế trong quy định và thực hiện pháp luật về vấn đề này, đòi hỏi các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phải có nhận thức đúng đắn và hướng giải quyết triệt để.

Từ khóa: nhà ở xã hội; hợp đồng mua bán nhà ở xã hội; xây dựng

Ngày nhận: 19/01/2021

Ngày phản biện: 25/01/2021

Ngày duyệt đăng: 28/4/2021

Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội là một trường hợp cụ thể của loại hợp đồng mua bán nhà ở phải tuân theo các quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và Bộ luật Dân sự năm 2015 về chủ thể, nội dung, hình thức, nguyên tắc ký kết hợp đồng. Cũng giống như hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng mua bán nhà ở xã hội chứa đựng những yếu tố chung ở chừng mực nhất định của một hợp đồng dân sự, đó là việc xác lập quyền, nghĩa vụ của mỗi bên khi tham gia giao kết. Tuy nhiên, do tính đặc thù của đối tượng mua bán là nhà ở xã hội nên các bên trong quan hệ hợp đồng mua bán nhà ở xã hội cũng bị hạn chế quyền tự do hợp đồng như: không được tự ý lựa chọn bên mua, không được tự do về xác định giá mua bán, không được vi phạm về điều kiện được bán, thời gian bán cho các chủ thể khác nhau,...

(*) Viện Nhà nước và Pháp luật, Viện Hàn lâm Khoa học Xã hội Việt Nam.



Khu nhà ở xã hội Ecohome 2 do Capital House làm chủ đầu tư

(Ảnh tư liệu)

Nội dung hợp đồng mua bán nhà ở xã hội do các bên thỏa thuận, thể hiện ý chí, mong muốn của các chủ thể thông qua các điều khoản cơ bản về đối tượng, giá cả, phương thức thanh toán, thời hạn giao tài sản, quyền - nghĩa vụ của các bên, thời điểm phát sinh hiệu lực hợp đồng... Đối với nhà ở xã hội là căn hộ chung cư thì ngoài các nội dung trên, trong hợp đồng mua bán còn phải ghi rõ phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung của chủ đầu tư và người mua căn hộ;

diện tích sàn xây dựng căn hộ; diện tích sàn sử dụng căn hộ để tính tiền mua bán, thuê, thuê mua; khoản kinh phí bảo trì, mức phí và nguyên tắc điều chỉnh mức phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Mặc dù, đã được quy định từ Luật Nhà ở năm 2005, nay là Luật Nhà ở năm 2014 và đã được chỉnh sửa, bổ sung nhiều lần, song thực tiễn mua bán nhà ở xã hội cho thấy vấn đề này vẫn còn nhiều bất cập:

Thứ nhất, về chủ thể của hợp đồng mua bán nhà ở xã hội

Theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, ngày 20/10/2015 của Chính phủ về *phát triển và quản lý nhà ở xã hội*, chủ thể tham gia hợp đồng mua bán nhà ở xã hội gồm bên mua nhà và bên bán nhà. Vì đối tượng mua bán là nhà ở xã hội nên không phải chủ thể nào cũng có quyền tham gia vào quan hệ này mà bên bán nhà phải đáp ứng các điều kiện được bán theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản pháp lý liên quan. Theo quy định của pháp luật nhà ở hiện hành, bên bán nhà ở xã hội có thể là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, còn Nhà nước chỉ đầu tư vào nhà ở xã hội để cho thuê hoặc thuê mua chứ không được bán. Tuy nhiên, quy định này của pháp luật là chưa hợp lý, bởi có những đối tượng là người vô gia cư không có tiền thuê nhà hoặc thuê mua nhà mà muốn có chỗ để cư trú qua đêm nhưng lại không được hưởng chế độ nhà ở xã hội của Nhà nước.

Cũng theo quy định của pháp luật, bên mua nhà phải là đối tượng được hưởng chế độ mua nhà ở xã hội. Tuy nhiên, pháp luật hiện hành lại quy định các đối tượng được hưởng chế độ nhà ở xã hội theo kiểu liệt kê, dẫn tới không bao quát đầy đủ đối tượng được mua nhà ở xã hội. Hơn nữa, các đối tượng được hưởng chế độ về nhà ở xã hội có điều kiện, hoàn cảnh và nhu cầu không giống nhau, nhưng pháp luật không sắp xếp

thứ tự ưu tiên cho các đối tượng này khi tham gia quan hệ mua bán nhà ở xã hội. Pháp luật cũng chưa đưa ra các tiêu chí để xác định trường hợp nào thì được ưu tiên mua, trường hợp nào được ưu tiên thuê mua hoặc thuê nhà ở xã hội. Mặt khác, điều kiện đặt ra đối với chủ thể được mua nhà ở xã hội được pháp luật quy định khá chi tiết, nhưng lại thiếu cơ chế giám sát việc thực hiện các quy định này (ví dụ: quá trình xác nhận về chỗ ở, về thu nhập tối thiểu...). Một số điều kiện pháp luật đặt ra đối với người được quyền mua nhà ở xã hội cũng chưa phù hợp với thực tiễn, dẫn tới trường hợp một người có thể có nhiều đất, nhưng chưa có nhà ở theo quy định thì vẫn có thể đủ điều kiện mua nhà ở xã hội vì pháp luật chỉ yêu cầu xác nhận là chưa có nhà ở... Ngoài ra, việc tiếp cận các thông tin về nhà ở xã hội để thực hiện mua bán nhà ở xã hội trên thực tiễn còn rất nhiều khó khăn do thông tin còn chưa được phổ biến rộng rãi.

Thứ hai, về giá bán trong hợp đồng mua bán nhà ở xã hội

Như đã phân tích ở trên, nhà ở xã hội là một đối tượng đặc biệt nên bên bán không có quyền tự định đoạt giá bán mà phải căn cứ theo quy định của pháp luật. Luật Nhà ở quy định, giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư, không tính các khoản ưu đãi vào giá bán nhà ở xã hội. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho cơ quan chức năng trực thuộc thực hiện việc thẩm định giá bán nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên phạm vi địa bàn. Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để bán sẽ do chủ đầu tư tự xác định giá, nhưng không được cao hơn khung giá do ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành. Các quy định trên nhằm bảo đảm giá bán nhà ở xã hội luôn ở mức hợp lý hơn nhà ở thương mại để

các đối tượng hưởng chế độ nhà ở xã hội có khả năng tiếp cận. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy, quy định về giá bán nhà ở xã hội như hiện nay vẫn còn những bất cập như: việc quy định chủ đầu tư hưởng lợi nhuận định mức không quá 10% giá bán căn hộ chưa khuyến khích được các chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội vì họ cho rằng mức lợi nhuận này còn thấp. Hơn nữa, phần trăm tiền lãi tính theo giá bán nên có trường hợp chủ đầu tư xác định chi phí đầu tư cao hơn chi phí thực tế để thu được lãi cao hơn. Mặc dù, pháp luật có quy định về trách nhiệm giám sát chi phí đầu tư của các chủ đầu tư, nhưng việc này không dễ dàng và chủ đầu tư cũng có nhiều cách để lách luật nhằm tăng giá trị đầu tư, do đó người có nhu cầu mua nhà ở xã hội càng gặp khó khăn trong việc tiếp cận quyền được có chỗ ở của mình.

Thứ ba, về vấn đề bảo hành trong hợp đồng mua bán nhà ở xã hội

Theo quy định tại Điều 85, Luật Nhà ở năm 2014, tổ chức, cá nhân thi công xây dựng nhà ở phải bảo hành nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng; tổ chức, cá nhân cung ứng thiết bị nhà ở phải bảo hành thiết bị theo thời hạn do nhà sản xuất quy định. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán thì bên bán nhà ở có trách nhiệm bảo hành nhà ở. Bên bán nhà ở có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị thực hiện trách nhiệm bảo hành theo quy định của pháp luật. Mỗi loại nhà ở có thời hạn bảo hành khác nhau. Đối với nhà chung cư, thời hạn bảo hành được tính từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng tối thiểu là 60 tháng; đối với nhà ở riêng lẻ thì thời hạn tối thiểu là 24 tháng. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục hư hỏng 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, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước 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 nhà ở xã hội. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán nhà ở phải thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy, không ít trường hợp chủ đầu tư và bên xây nhà ở xã hội đã không hoặc chậm thực hiện các cam kết về bảo hành nhà ở xã hội, thiếu cơ chế pháp lý cần thiết để giám sát, xử lý, buộc chủ thể có trách nhiệm phải thực hiện việc này.

Thứ tư, về vấn đề bảo trì trong hợp đồng mua bán nhà ở xã hội

Điều 86, Luật Nhà ở năm 2014 quy định, chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm thực hiện bảo trì nhà ở. Trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu thì người đang quản lý, sử dụng có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó. Bảo trì nhà ở xã hội bao gồm việc duy tu bảo dưỡng, sửa chữa lớn và sửa chữa đột xuất nhằm duy trì chất lượng nhà ở. Việc bảo trì được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành về công tác bảo trì công trình xây dựng và pháp luật về nhà ở. Pháp luật hiện hành quy định, ngoài việc nộp tiền mua nhà theo quy định thì bên mua nhà còn phải nộp kinh phí bảo trì là 2% giá mua căn hộ ghi trong hợp đồng để thực hiện việc bảo trì phần diện tích thuộc sở hữu chung (phần diện tích còn lại ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của nhà chung cư). Chủ đầu tư có trách nhiệm thu 2% phí bảo trì nhà ở xã hội. Trong vòng 30 ngày kể từ khi nhà ở xã hội được đưa vào sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm lập tài khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại với lãi suất thấp hơn lãi suất tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn để gửi khoản tiền đóng góp kinh phí bảo trì theo quy định. Số tiền lãi phát sinh trong mỗi kỳ gửi tiền tại ngân hàng phải được bổ sung vào kinh phí bảo trì nhà ở

xã hội. Trong thời gian chưa thành lập được ban quản trị nhà chung cư thì chủ đầu tư tạm thời quản lý và sử dụng khoản kinh phí này để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật. Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí này bao gồm cả tiền lãi cho ban quản trị nhà chung cư quản lý sau khi ban quản trị nhà chung cư được thành lập theo quy định trong thời hạn tối đa 30 ngày kể từ ngày có quyết định công nhận ban quản trị của ủy ban nhân cấp huyện để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư. Tuy nhiên, trên thực tế có không ít chủ đầu tư đã không thực hiện đúng các quy định này: không lập tài khoản riêng, sử dụng tiền kinh phí bảo trì vào mục đích kinh doanh, không hạch toán tiền lãi gửi vào quỹ hoặc không thực hiện bảo trì theo đúng quy định, do đó đã dẫn tới những tranh chấp giữa chủ đầu tư với cư dân.

Thứ năm, về trình tự, thủ tục tiến tới ký hợp đồng mua bán nhà ở xã hội

Pháp luật hiện hành có những quy định riêng đối với từng loại dự án nhà ở xã hội do chủ đầu tư khác nhau thì trình tự, thủ tục cũng được thực hiện khác nhau. Ví dụ: đối với dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thì trình tự, thủ tục mua bán sẽ khác so với các dự án được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước và cũng khác so với các dự án nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng. Sau khi hồ sơ mua nhà ở xã hội hợp lệ của hộ gia đình, cá nhân được nộp cho chủ đầu tư thì theo quy định của pháp luật, chủ đầu tư sẽ thực hiện các thủ tục để xét duyệt đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, thực tế cho thấy, các tiêu chí đánh giá để chấm điểm cho người mua nhà còn chưa hợp lý. Ví dụ: căn cứ vào tiêu chí chưa có chỗ ở

mà được chấm 40 điểm thì rất nhiều người vốn đã có đất ở nhưng vẫn được xác nhận là chưa có chỗ ở, vì vậy, hồ sơ của họ vẫn đạt 40 điểm ở hạng mục này. Hơn nữa, người có nhu cầu mua nhà ở xã hội sẽ khác với người có nhu cầu thuê hoặc thuê mua nên việc quy những người này vào cùng một nhóm tiêu chí trên là chưa hợp lý. Đặc biệt, theo quy định của pháp luật, quá trình xét duyệt hồ sơ mua bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư quyết định hoàn toàn mà không quy định cụ thể về sự tham gia của Nhà nước cũng như sự giám sát của các tổ chức, cá nhân, dẫn tới có những trường hợp xét duyệt không bảo đảm tính khách quan, minh bạch, chính xác.

Thứ sáu, về thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở xã hội

Dưới góc độ lý luận pháp luật, cần có sự phân định rõ ràng về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở xã hội. Theo đó, thời điểm có hiệu lực đối với hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với chủ đầu tư là tổ chức thì hợp đồng có hiệu lực từ khi bên cuối cùng ký vào hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác, vì hợp đồng ký với chủ đầu tư là tổ chức không bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Trong khi đó, hợp đồng mua bán nhà ở do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

Về thời điểm chuyển giao quyền sở hữu nhà ở xã hội, theo quy định tại Điều 12, Luật Nhà ở năm 2014, đối với trường hợp thuê mua nhà ở xã hội riêng lẻ thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp mua bán nhà ở xã hội giữa chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội với

người mua thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao nhà ở hoặc kể từ thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư.

Nhằm bảo đảm quyền sở hữu nhà ở cho người mua và tính ổn định trong mua bán nhà ở xã hội, nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn ngoài ngân sách thì người mua chỉ được bán hoặc thế chấp sau 5 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua nhà ở theo hợp đồng đã ký với bên bán và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp chưa đủ thời hạn 5 năm thì chỉ được thế chấp với ngân hàng để vay tiền mua chính căn hộ đó. Trường hợp muốn bán lại thì chỉ được bán cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội hoặc đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định với giá bán không vượt quá giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm và thời điểm bán (khoản 4 Điều 62, Luật Nhà ở năm 2014; khoản 4, 5 Điều 19, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội).

Việc quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán và chuyển giao quyền sở hữu nhà ở xã hội có ý nghĩa quan trọng trong việc xác lập quyền, nghĩa vụ trách nhiệm của các bên trong quan hệ mua bán nhà ở. Đối chiếu với các quy định pháp luật về nhà ở và pháp luật đất đai có thể thấy, thời điểm chuyển giao quyền sở hữu giữa quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất không giống nhau. Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 188, Luật Đất đai năm 2013 đã quy định rõ thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất là thời điểm hợp đồng chuyển nhượng được công chứng/ chứng thực chuyển nhượng quyền sử dụng

đất đăng ký vào sổ địa chính. Đây cũng là thời điểm chuyển giao quyền sở hữu từ người chuyển nhượng sang người nhận chuyển nhượng. Còn hợp đồng mua bán nhà ở xã hội có hiệu lực khác với thời điểm chuyển quyền sở hữu như đã trình bày ở trên.

Vấn đề đặt ra là đối với nhà ở xã hội riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân đầu tư, xây dựng vừa có đất vừa có nhà thì thời điểm chuyển giao quyền sở hữu được xác định thế nào? Tác giả bài viết cho rằng, nếu hộ gia đình, cá nhân không đăng ký đầu tư để xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất đó mà họ thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thời điểm chuyển quyền sở hữu phát sinh được quy định tại Điều 188, Luật Đất đai năm 2013, tức là thời điểm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được đăng ký trong sổ địa chính. Còn nếu diện tích đất trên được hộ gia đình, cá nhân làm hồ sơ xây dựng nhà ở xã hội để bán thì họ sẽ được hưởng các ưu đãi về thuế, tiền sử dụng đất trong quá trình đầu tư, và khi bán nhà ở xã hội gắn liền với đất ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu sẽ là thời điểm bên mua thanh toán hết tiền mua và nhận bàn giao nhà. Quy định này nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chủ đầu tư khi bán nhà ở xã hội. Trong khi đó, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng thường yêu cầu bên mua thanh toán gần đủ số tiền khi hợp đồng được đăng ký vào sổ địa chính, số tiền còn lại bên mua phải thanh toán trước khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hiện nay, việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của hộ gia đình, cá nhân vẫn chưa được pháp luật hiện hành quy định cụ thể (hộ gia đình, cá nhân xây nhà ở xã hội cần những điều kiện gì?, trình tự, thủ tục để được hưởng ưu đãi của Nhà nước thực hiện thế nào?...).

Thứ bảy, về việc bán lại nhà ở xã hội cho chủ thể

Theo quy định của pháp luật hiện hành, người mua nhà ở xã hội không được bán nhà cho người không thuộc đối tượng được mua nhà ở xã hội trong thời hạn tối thiểu 5 năm dưới mọi hình thức, kể từ thời điểm trả hết tiền mua nhà theo hợp đồng đã ký với bên bán. Quy định này khá bất tiện cho người mua nhà ở xã hội vì có thể do nhiều lý do mà họ không sử dụng nhà ở đến 5 năm nhưng cần phải bán. Trong khi việc bán lại cho chủ đầu tư lại chưa được pháp luật quy định rõ thời hạn giao dịch thanh toán như thế nào, trong trường hợp người bán nhà cần tiền cũng rất khó có thể bảo đảm sẽ lấy được tiền ngay sau khi nhà được chuyển lại cho chủ đầu tư. Do đó, hiện nay, việc mua lại căn hộ này theo kiểu trao tay, hợp đồng ủy quyền hoặc hợp đồng đặt cọc có lập vi bằng cho tổ chức, cá nhân bên ngoài diễn ra khá phổ biến.

Có thể khẳng định, phát triển nhà ở xã hội là một định hướng lâu dài, quan trọng của Đảng và Nhà nước nhằm thực hiện chính sách xã hội đối với một số đối tượng đặc thù, bảo đảm quyền được có nhà ở của công dân. Để thực hiện tốt chính sách xã hội này, đòi hỏi phải tiến hành thường xuyên, liên tục, đồng bộ nhiều giải pháp, từ việc hoàn thiện hệ thống pháp luật đến tổ chức thực hiện pháp luật: xác định rõ các đối tượng được hưởng chế độ nhà ở xã hội theo từng hình thức mua, thuê mua, thuê dựa trên nhu cầu và khả năng của họ; quy định chủ đầu tư nhà ở xã hội là Nhà nước được xây nhà ở xã hội không chỉ để cho thuê, thuê mua mà còn có thể phục vụ mục đích bán, bán sau khi thuê và để hỗ trợ những người vô gia cư, những người mất nhà ở trong trường hợp khẩn cấp; những tổ chức, cá nhân đầu tư vào nhà ở xã hội không chỉ được hỗ trợ về lãi vay, tiền sử dụng đất hay tiền thuê đất mà còn được xem xét hỗ trợ khi đầu tư vào các dự án khác; giá bán nhà ở xã hội có thể sửa đổi theo hướng cân nhắc mức giá tuyệt đối cao nhất hằng năm

đối với từng khu vực, từng dự án nhà ở xã hội (bảo đảm giá nhà ở xã hội phải thấp hơn giá nhà ở thương mại tại khu vực đó); khuyến khích chủ đầu tư ứng dụng công nghệ để bảo đảm tiêu chuẩn chất lượng xây dựng nhà ở xã hội; tăng cường giám sát từ phía Nhà nước, cộng đồng, tổ chức, cá nhân và truyền thông đối với hoạt động xác nhận hồ sơ mua bán nhà ở xã hội, tránh để lọt người không đủ điều kiện được mua, trong khi người thực sự có đủ điều kiện lại không được mua; thanh tra, kiểm tra, giám sát, phát hiện và xử lý kịp thời vi phạm của chủ đầu tư, người mua và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong mua bán nhà ở xã hội; thực hiện công khai, minh bạch và yêu cầu trách nhiệm giải trình trong suốt quá trình mua bán nhà ở xã hội, từ đó góp phần bảo đảm quyền con người được có nhà ở. Tóm lại, trong thời gian tới cần xây dựng, hoàn thiện chính sách tổng thể nhà ở xã hội tại Việt Nam giai đoạn 2021-2030, trong đó có vấn đề pháp lý về hợp đồng mua bán nhà ở xã hội, nhằm đề xuất cơ chế chính sách về phát triển nhà ở xã hội phù hợp với tình hình thực tế, xu hướng phát triển của Việt Nam giai đoạn 2021-2030. Nếu không có những giải pháp đột phá liên quan đến vấn đề pháp lý trong mua bán nhà ở xã hội thì bài toán an cư của đại bộ phận người thu nhập thấp vẫn sẽ bị bỏ ngỏ. ♦

1. Xem: Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 20, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, ngày 20/10/2015 của Chính phủ về *phát triển và quản lý nhà ở xã hội*.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Thị Minh Phượng: “Hợp đồng mua bán nhà ở theo pháp luật Việt Nam”, Luận án Tiến sĩ Luật học, Học viện Khoa học xã hội, Hà Nội, 2016.
2. Đinh Gia Cảnh: “Pháp luật về mua, bán nhà ở xã hội từ thực tiễn thành phố Hà Nội”, Luận văn Thạc sĩ Luật kinh tế, Học viện Khoa học xã hội, Hà Nội, 2014.
3. Dương Việt Dũng: “Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội theo pháp luật Việt Nam”, Luận văn Thạc sĩ Đại học Quốc gia Hà Nội, 2014.
4. Đỗ Thị Hồng Ánh: “Chính sách nhà ở xã hội và mua bán nhà ở xã hội”, Khóa luận tốt nghiệp, Đại học Luật Hà Nội, 2015.