



THỰC TIỄN THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ GIAO DỊCH MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI VÀ KIẾN NGHỊ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN

Trịnh Tuấn Anh

Trường Đại học Luật, Đại học Huế, Đường Võ Văn Kiệt, Huế, Việt Nam

* Tác giả liên hệ: **Trịnh Tuấn Anh** <ttanh.uel@gmail.com>

(Ngày nhận bài: 02-06-2024; Ngày chấp nhận đăng: 26-12-2024)

Tóm tắt: Bài viết phân tích và đánh giá thực tiễn thực thi pháp luật về giao dịch mua bán nhà ở xã hội; trên cơ sở chỉ ra những kết quả đạt được và vướng mắc, bất cập phát sinh từ thực tiễn từ đó đề xuất một số giải pháp góp phần từng bước nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật trong thời gian tới.

Từ khóa: Giao dịch mua bán, nhà ở xã hội, luật nhà ở

PRACTICAL ENFORCEMENT OF LAW ON SOCIAL HOUSING TRANSACTIONS AND PROPOSALS FOR IMPROVEMENT

Trinh Tuan Anh

University of Law, Hue University, Vo Van Kiet St., Hue, Vietnam

Correspondence to **Trinh Tuan Anh** <ttanh.uel@gmail.com>

(Received: June 02, 2024; Accepted: December 26, 2024)

Abstract: The article analyzes and evaluates the practical implementation of the legal framework on social housing sales transactions. Based on pointing out the achieved results and problems as well as inadequacies arising from practice, we propose a number of solutions that will contribute to gradually improving the effectiveness of law enforcement in the future.

Keywords: Transactions, social housing, housing law

1. Dẫn nhập

Giao dịch mua bán nhà ở xã hội rất phù hợp với tâm lý của người Việt. Hợp đồng này vừa giúp người dân tiếp cận dễ hơn với quỹ nhà ở giá rẻ, chất lượng tốt, vừa thể hiện trên thực tế quyền có nhà ở, quyền sở hữu tài sản của người dân. Quyền sở hữu tài sản là ngôi nhà của người dân cũng giúp cho tài sản đó tham gia vào thị trường giao dịch bất động sản thông qua các giao dịch: chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho. Ngày 27/11/2023, tại kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XV, Quốc hội đã chính thức thông qua Luật Nhà ở năm 2023, có hiệu lực kể từ ngày 01/08/2024, thay thế Luật Nhà ở năm 2014, với những đổi mới quan trọng tạo cơ chế giải quyết nhiều vướng mắc trong quản lý nhà ở tại Việt Nam; trong đó bổ sung, sửa đổi nhiều quy định về đối tượng, về điều kiện mua, thuê mua nhà ở xã hội. Các quy định này được kỳ vọng sẽ mở ra nhiều cơ hội cho người nghèo, người có thu nhập thấp có thể tiếp cận nhà ở xã hội. Nhìn một cách tổng thể, quy định pháp luật về giao dịch mua bán nhà ở xã hội ngày càng được hoàn thiện và đổi mới để có thể phù hợp hơn với tình hình thực tế. Tuy nhiên, quá trình áp dụng pháp luật trên thực tế cũng còn nhiều vướng mắc, người có thu nhập thấp dù có nhu cầu mua nhà ở xã hội nhưng các điều kiện để được hưởng chính sách nhà ở xã hội từ phía Nhà nước thì lại không đáp ứng. Vì vậy, để giải quyết những khó khăn này đòi hỏi nhiều giải pháp, có sự kết hợp đồng thời cả pháp luật và thực tiễn.

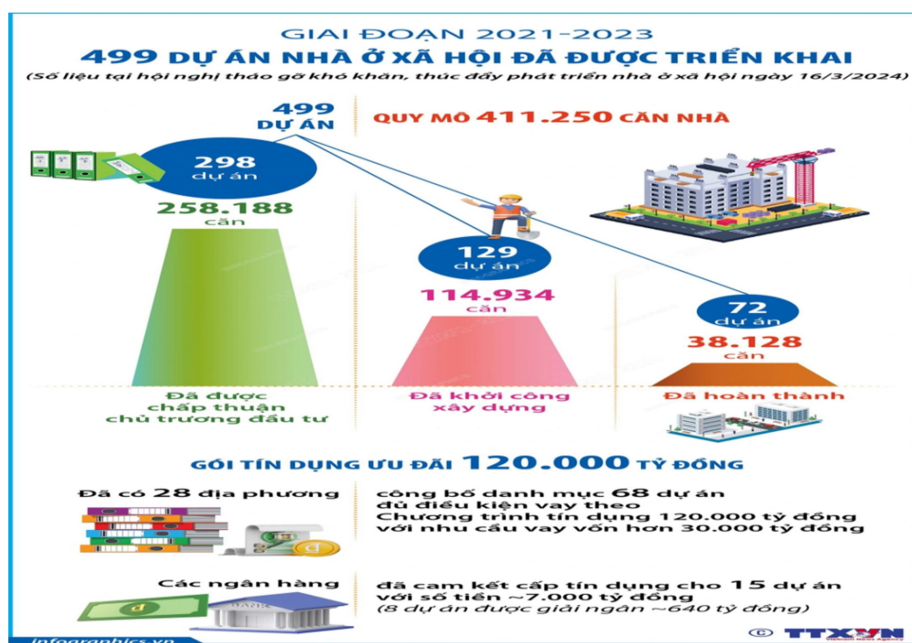
2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về giao dịch mua bán nhà ở xã hội

Theo Bộ xây dựng, tính đến tháng 3/2023, trên địa bàn cả nước đã hoàn thành 307 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị, quy mô xây dựng khoảng 157.100 căn, với tổng diện tích hơn 7.950.000 m². Đang tiếp tục triển khai 294 dự án (bao gồm các dự án đang xây dựng và dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư), với quy mô xây dựng khoảng 288.499 căn, với tổng diện tích khoảng 14.425.000 m², giúp cho hàng trăm nghìn người thu nhập thấp, công nhân được cải thiện nhà ở, có chỗ ở an toàn [4]. Về quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, cả nước hiện đã quy hoạch 1.316 khu đất với quy mô 8.611 ha làm nhà ở xã hội, tăng 5.252 ha so với năm 2020. Trong đó, Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, mỗi địa phương có nhu cầu khoảng 130-140 nghìn căn, còn lại tập trung tại một số địa phương trọng điểm như Đà Nẵng, Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu, Hưng Yên, Bắc Ninh, Vĩnh Phúc, Thái Nguyên [5].

Theo tổng hợp báo cáo của các địa phương, trên địa bàn cả nước đã quy hoạch 1.316 khu đất với quy mô 8.611 ha làm nhà ở xã hội, như vậy so với báo cáo năm 2020 (3.359 ha) thì diện tích đất phát triển nhà ở xã hội đến nay đã tăng thêm 5.252 ha.

Theo đó, một số địa phương quan tâm đến việc quy hoạch quỹ đất phát triển nhà ở xã hội như: Đồng Nai 1.063 ha, TP Hồ Chí Minh 608 ha, Long An 577 ha, Hải Phòng 471 ha, Hà Nội 412 ha.

Về kết quả triển khai thực hiện dự án nhà ở xã hội trong giai đoạn từ năm 2021 đến hết năm 2023, qua tổng hợp báo cáo của các địa phương trên địa bàn cả nước có 499 dự án nhà ở xã hội đã được triển khai với quy mô 411.250 căn, trong đó:



- Số lượng dự án hoàn thành: 72 dự án với quy mô 38.128 căn.
- Số lượng dự án đã khởi công xây dựng: 129 dự án với quy mô 114.934 căn.
- Số lượng dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư: 298 dự án với quy mô 258.188 căn.

Với sự quan tâm, chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và sự vào cuộc của các Bộ, ngành, địa phương, việc phát triển nhà ở xã hội trong thời gian vừa qua đã đạt được kết quả quan trọng, nhiều địa phương đã tích cực trong việc thu hút đầu tư, thúc đẩy khởi công xây dựng nhà ở xã hội (như tỉnh Bắc Ninh 15 dự án, 6.000 căn; Bắc Giang 05 dự án, 12.475 căn; Hải Phòng 07 dự án, 11.678 căn; Bình Dương 07 dự án, 6.557 căn; Đồng Nai 08 dự án, 9.074 căn; Bình Dương 07 dự án, 6.557 căn; Thanh Hóa 09 dự án, 4.948 căn...) [6].

Bên cạnh những kết quả đạt được thì thực tiễn thực hiện pháp luật về mua bán nhà ở xã hội ở Việt Nam trong thời gian vừa qua cũng phát sinh một số vướng mắc, bất cập như sau:

Thứ nhất, vướng mắc từ thực tiễn thực hiện quy định về kiểm soát chất lượng nhà ở xã hội.

Những nhà ở xã hội được kỳ vọng trở thành hình mẫu phát triển hay tiên phong cho việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sau này thì chẳng bao lâu lại xuống cấp trầm trọng, trở thành một vấn đề đáng quan ngại. Đơn cử có thể kể đến những cái tên như khu đô thị Đặng Xá đã xuống cấp trầm trọng chỉ sau 02 năm đưa vào sử dụng (từ năm 2015 đến năm 2017) với tường ẩm mốc, bong tróc, gạch rơi vỡ, nhiều thiết bị hư hỏng, những vết nứt lớn chạy dài trên các cột nhà... đe dọa nghiêm trọng đến đời sống của người dân nơi đây [2]. “Khổ như sống trong nhà ở xã hội” – đó là một câu cảm thán về thực tế cuộc sống của người dân thuộc khu nhà ở xã hội chung cư The Easter City và chung cư HQC Plaza tại huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh. Chất lượng nhà ở đi xuống không chỉ biểu hiện bởi tình trạng trần tường thấm dột, thang máy hư hay những vết nứt trên tường mà công tác phòng cháy chữa cháy không được đảm bảo còn trực tiếp đe dọa đến sự an toàn của người dân. Chuông báo động giả liên tục reo gọi, và tệ hơn nữa là tình trạng chập cháy điện mà không có bất kỳ chuông cảnh báo nào được reo lên [3].

Ngay cả những dự án nhà ở xã hội được trang hoàng bằng những danh hiệu, giải thưởng cũng không tránh khỏi tình trạng chất lượng không xứng với danh xưng. Chung cư Flora Anh Đào tại Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh đã từng quảng bá căn hộ được thiết kế theo phong cách và tiêu chuẩn chất lượng Nhật Bản, không những vậy dự án này còn nhận được giải thưởng 5 sao với hạng mục “Khu căn hộ biệt lập tốt nhất Việt Nam”, thuộc giải thưởng Bất động sản châu Á năm 2016. Thế nhưng thực tế chất lượng căn hộ tại đây khiến người mua thất vọng. Người sử dụng nhà ở trong dự án Flora Anh Đào đã phải đâm đơn khởi kiện chủ đầu tư là công ty Nguyên Phúc vì những vấn đề vi phạm chất lượng trầm trọng như cửa sổ làm thô sơ không đảm bảo tính an toàn, tường nhà rỗng mang nhiều vết nứt... ngay từ thời điểm nhà ở còn chưa được bàn giao, mặc dù đã nhận được phản ánh nhưng ban quản lý dự án lại không có động thái khắc phục [4].

Tình trạng này vẫn đang kéo dài và cho đến hiện nay, mối lo ngại về sự an toàn khi sinh sống tại nhà ở xã hội vẫn chưa thể chấm dứt đối với những người tham gia nhà ở xã hội. Thế nhưng, vì sự hạn hẹp về tài chính nên họ không có nhiều lựa chọn mà vẫn phải chấp nhận “đánh cược” để tiếp tục ở lại ngôi nhà vốn tràn ngập mối nguy hại. Trong khi đó, ngày 23/4/2023 vừa qua, Chính phủ lại phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”, việc xây dựng hàng loạt với số lượng lớn nhà ở xã hội như thế này mà vẫn chưa có cơ chế nào giúp kiểm soát chất lượng nhà ở xã hội thì yêu cầu giải quyết nhà ở cho người dân vô hình trung vẫn chưa thể được thực hiện khi mối nghi ngại về chất lượng nhà ở xã hội có thể góp phần hạn chế số lượng người tham gia nhà ở xã hội.

Tuy nhiên, vấn đề này lại vẫn chưa thật sự được chú tâm một cách đúng mực, trong khi việc áp dụng những quy định chung về công trình xây dựng hay nhà ở nói chung để xem xét chất lượng nhà ở xã hội là vẫn chưa đủ và chưa phù hợp với những đặc trưng riêng của nhà ở xã hội. Trong báo cáo gửi Ủy ban Kinh tế của Quốc hội về tình hình thị trường nhà ở và tình

hình phát triển nhà ở xã hội vào đầu tháng 5 năm nay, Bộ Xây dựng vẫn chỉ đề cập đến những vấn đề về phát triển nhà ở cho công nhân tại khu công nghiệp, hình thức giao đất, ưu đãi cho chủ đầu tư... mà không đề cập đến tiêu chí về chất lượng [7].

Hay trong hướng dẫn về việc nghiệm thu và bảo đảm chất lượng nhà ở xã hội cho người dân của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh thì việc kiểm tra chất lượng nhà ở xã hội chỉ cần được người dân thực hiện sơ sài qua các phương diện trực quan như việc quan sát các khiếm khuyết về kết cấu và khiếm khuyết thẩm mỹ, nếu không đảm bảo thì để bảo vệ quyền lợi của mình người mua, thuê mua hoặc thuê có quyền khởi kiện ra Tòa án. Việc kiểm tra bằng những biện pháp đơn giản như thế sẽ rất khó cho người không có trình độ chuyên môn cao để nhận diện những khiếm khuyết không thể theo dõi bằng mắt thường. Nếu trong thời gian sinh sống mới xuất hiện dấu hiệu xuống cấp về chất lượng thì người sử dụng đã có nguy cơ gặp nguy hiểm, chưa kể đến quá trình kiện tụng phức tạp và kéo dài tại Tòa án càng khiến người tham gia nhà ở xã hội bị mất đi quyền lợi của mình nhiều hơn.

Thứ hai, vướng mắc từ thực tiễn thực hiện quy định về giá bán nhà ở xã hội.

Trong bối cảnh chi phí đầu tư xây dựng tăng cao như hiện nay, giá nhà ở xã hội có thể bằng giá nhà ở thương mại phân khúc trung cấp. Có thể kể đến như dự án nhà ở xã hội HQC Bình Trưng Đông nằm trên 2 mặt tiền đường Nguyễn Duy Trinh và Đỗ Xuân Hợp (TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh) do Công ty cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân làm chủ đầu tư vừa được khánh thành và bàn giao cho người dân vào cuối năm 2022 đã có giá tăng gần gấp đôi. Cụ thể, năm 2017, chủ đầu tư công bố mở bán chỉ có giá từ 18-22 triệu đồng/m², nhưng đến nay, giá chuyển nhượng trên thị trường thứ cấp của dự án này hiện lên 30-35 triệu đồng/m², tức tăng gần gấp đôi chỉ sau 05 năm [7]. Không chỉ dự án này, hàng loạt dự án nhà ở xã hội tại TP. Hồ Chí Minh sau nửa thập niên ra mắt thị trường với mức ban đầu là 13,8-18 triệu đồng/m², hiện đang được chào bán 29-30 triệu đồng/m² [12].

Theo thống kê của Hiệp hội Bất động sản TP. Hồ Chí Minh, hiện nay, một lao động ở độ tuổi 30 trở xuống có mức thu nhập trung bình khoảng 15 triệu đồng/tháng, trừ khoản sinh hoạt phí ở những đô thị lớn như TP. Hồ Chí Minh hay Hà Nội thì còn dư lại khoảng 6 triệu đồng, như vậy cần ít nhất 20 năm mới tích cóp được 1,5 tỷ đồng; còn với mức thu nhập 20-30 triệu đồng/tháng, muốn mua được một căn hộ 1,5 tỷ đồng cũng phải tích cóp trong 10-15 năm. Thực trạng đang diễn ra là giá nhà ở xã hội hiện nay vẫn quá cao so với khả năng chi trả của các đối tượng được hưởng chính sách theo quy định của Luật Nhà ở 2014. Giá bán nhà ở xã hội trung bình hiện nay đang ở mức 15 triệu đồng/m², có khu vực lên tới 21-25 triệu đồng/m² hoặc cao hơn [8]. Mức giá này quá cao so với thu nhập của các đối tượng nằm trong diện ưu đãi, chỉ có thể phù hợp với những đối tượng có thu nhập từ mức trung bình trở lên.

3. Một số giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về giao dịch mua bán nhà ở xã hội

3.1. Hoàn thiện quy định pháp luật về giá bán nhà ở xã hội

Các quy định Luật Nhà ở hiện hành về xác định giá bán nhà ở xã hội đã có những tác động tích cực đến công tác bán nhà ở xã hội. Mặc dù hiện nay Luật nhà ở năm 2023 đã đưa ra các quy định điều chỉnh về xác định giá bán nhà ở xã hội theo hướng tích cực, tiến bộ hơn. Tuy nhiên, vẫn còn một số vấn đề chưa thật sự hoàn thiện. Do đó, cần phải tiếp tục hoàn thiện các quy định về giá bán nhà ở xã hội tại Luật Nhà ở năm 2023 theo hướng như sau: Trong việc xác định giá bán nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng, theo tác giả, Điểm b Khoản 1, Điều 87 Luật Nhà ở năm 2023 không nên chỉ quy định là giá bán “*Không được tính các khoản ưu đãi quy định tại các Điểm a, b, đ, g và h Khoản 2 Điều 85 của Luật này và kinh phí bảo trì do người mua phải nộp theo quy định tại Điều 152 của Luật này*”, thay vào đó, cần quy định trong trường hợp xác định giá bán thì “*không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 85 của Luật*”. Bởi vì ngoài Khoản 1, 2, 5, 6 và 7 Điều 82 thì những khoản ưu đãi còn lại cũng không được tính khi xác định giá bán nhà ở xã hội, chẳng hạn như: ưu đãi được hưởng lợi nhuận định mức 10% đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội; ưu đãi được dành một phần quỹ đất trong phạm vi dự án hoặc một phần diện tích sàn thuộc phần khối để công trình theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để xây dựng, kinh doanh công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại; ưu đãi được bán nhà ở xã hội và chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với nhà ở đó cho các đối tượng; các ưu đãi khác (nếu có). Và nếu Luật Nhà ở năm 2023 không ghi nhận tất cả các khoản ưu đãi trong Điều 85 là những khoản không được tính khi xác định giá bán thì không phù hợp, những khoản ưu đãi còn lại tại Điều 85 cũng cần phải thuộc nhóm không được tính để xác định giá bán nhà ở xã hội không do Nhà nước đầu tư xây dựng.

3.2. Hoàn thiện quy định pháp luật về chất lượng nhà ở xã hội

Đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân luôn là vấn đề được Nhà nước quan tâm. Tuy nhiên, việc mở rộng hệ thống nhà ở xã hội luôn vấp phải một mâu thuẫn cố hữu là việc dung hòa giữa giá cả phải chăng với đảm bảo chất lượng nhà ở. Xuất phát từ những yếu tố xã hội như chính sách của Nhà nước, đối tượng tham gia nhà ở xã hội, chủ đầu tư... mà giá thành thường trở thành yếu tố vượt trội được quan tâm nhiều hơn cả, mà dường như cũng là yếu tố duy nhất để đánh giá tính phù hợp của nhà ở xã hội đối với người tham gia nhà ở xã hội mà những yêu cầu về chất lượng lại bị xem nhẹ. Vì vậy, cần phải có những biện pháp giúp khắc phục tình trạng nhà ở xã hội xuống cấp và tìm kiếm công cụ giúp Nhà nước kiểm soát chất lượng nhà ở xã hội tốt hơn.

Hệ thống đánh giá tiêu chí nhà ở đã được áp dụng ở một số các quốc gia và xem đây là thước đo để kiểm soát mức độ đạt/không đạt của nhà ở. Ở Thụy Sĩ, hệ thống đánh giá nhà ở SEL (Système d'Evaluation of Logement) đã được phát triển từ năm 1974, hệ thống này sẽ được

dùng để phân tích các tiêu chí về chất lượng của nhà ở mà có sự tham gia đóng góp kinh phí từ nhà nước. Có 25 tiêu chí được lựa chọn, chủ yếu là dựa trên 3 khía cạnh: vị trí, môi trường xung quanh và không gian sống, đơn cử có thể kể đến một số yêu cầu về diện tích sử dụng, thiết bị gia dụng, đo lường và đảm bảo cân bằng, tiện ích nội khu... [9]. Ở Bồ Đào Nha cũng áp dụng phương pháp MC.FEUP được phát triển bởi JM Costa vào năm 1995 từ một luận án tiến sĩ nhằm mục đích bao quát tất cả các vấn đề, trong ngắn hạn hay dài hạn, ảnh hưởng đến cuộc sống của người sử dụng nhà ở và hiệu quả xây dựng. Cũng như phương pháp SEL, MC.FEUP cung cấp một hệ thống mà mục tiêu chính là đánh giá chất lượng nhà ở. Cấp độ thứ 2 bao gồm 2 mục tiêu phức tạp: hiệu quả của xây dựng và hiệu quả của việc sử dụng không gian được chia thành nhiều mục tiêu nhỏ như an toàn xây dựng, phòng cháy, vật liệu bền vững, thiết kế không gian... [10]. Kết quả cuối cùng của hai phương pháp này đều sẽ cho ra con số tính toán cụ thể dựa trên thang điểm của từng tiêu chí nhỏ, bên cạnh đó sẽ là sự bổ sung cho ý kiến từ các chuyên gia, các kiến trúc sư hàng đầu. Kết quả đánh giá chất lượng nhà ở xã hội dựa trên các tiêu chí trực quan và phản ánh tính chuyên môn cao sẽ cung cấp một hệ thống đo lường tính toán và phản ánh chính xác chất lượng thực tế của nhà ở xã hội.

Nếu Việt Nam có thể phát triển hệ thống đánh giá chất lượng nhà ở như trên và luật hóa thành những quy định cụ thể sẽ có thể cung cấp một công cụ quan trọng cho nhà nước – chủ thể cung cấp vốn nhà ở xã hội và người tham gia nhà ở xã hội – chủ thể chịu tác động trực tiếp từ nhà ở xã hội kiểm soát được chất lượng thực tế của nhà ở xã hội để từ đó đưa ra những lựa chọn phù hợp. Đối với điều kiện kinh tế xã hội ở Việt Nam, việc áp dụng cứng nhắc những mô hình đánh giá chất lượng nhà ở đã tồn tại ở một số quốc gia là chưa phù hợp. Theo nhận định của tác giả, trước tiên cần đề cập đến những khía cạnh đang cần sự quan tâm sâu sắc, bao gồm:

Một là, vị trí của công trình nhà ở xã hội: gần trung tâm đô thị; gần các điểm dịch vụ tiện ích như chợ, cơ sở y tế, trường học...

Hai là, tổng thể công trình: hướng nhà, chiếu sáng, thông gió, cơ sở hạ tầng xung quanh, các chỉ tiêu quy hoạch, môi trường sống an toàn, môi trường sống trong lành.

Ba là, tiêu chí về xây dựng: chất lượng nguyên vật liệu, độ kiên cố của công trình, thiết kế thoát hiểm, phòng cháy chữa cháy, hệ thống điện – nước, chống ẩm – chống thấm trần và sàn nhà, cách âm chống ồn, bố trí tường vách.

Bốn là, tiêu chí về sử dụng: thang máy, thang bộ, hành lang, tiện ích cho người khuyết tật, tiện ích công cộng, nội thất cơ bản, diện tích nhà ở, số lượng phòng trong nhà.

Bên cạnh những tiêu chí chủ yếu dựa vào các khía cạnh về công nghệ – kỹ thuật trong xây dựng, đảm bảo tính an toàn và độ bền vững của công trình nhà ở xã hội thì cần có những tiêu chí hướng đến chất lượng sử dụng nhà ở giúp người ở có không gian sinh sống thoải mái và đảm bảo tiếp cận với những tiện ích một cách tốt nhất. Theo mô hình này, thang điểm đánh giá chất lượng sẽ căn cứ vào từng mức giá của nhà ở xã hội. Trong đó, những tiêu chí về xây

dựng cần được quan tâm sát sao ngay từ thời điểm ban đầu trước khi công trình khởi công xây dựng, một mặt giúp nguồn vốn của nhà nước cho nhà ở xã hội được cung cấp một cách có hiệu quả, mặt khác giúp kiểm soát từ sớm chất lượng của công trình. Việc đánh giá chất lượng cũng cần được thực hiện liên tục và định kỳ để có thể củng cố và sửa chữa kịp thời. Do đó, để có thể phát triển và hoàn thiện những tiêu chí này và phản ánh trong các văn bản pháp luật rất cần có một hệ thống chuyên môn hóa cao để việc đánh giá và áp dụng các tiêu chí này được tiến hành hiệu quả và áp dụng rộng rãi trên thực tế [11].

Kết luận

Phát triển mô hình nhà ở xã hội nhằm mục đích đảm bảo người yếu thế trong xã hội có khả năng tiếp cận nhà ở, điều đó thể hiện tính nhân văn trong quản lý nhà nước. Ở nước ta, nhà nước đã quan tâm tới vấn đề nhà ở của người yếu thế trong xã hội từ những năm 70 của thế kỷ XX. Ở thời điểm hiện tại, các thành phố lớn thu hút nhiều người về lao động và sinh sống thì việc phát triển nhà ở xã hội để đảm bảo người dân có chỗ ở ổn định là cần thiết. Nhà nước vẫn xác định phát triển nhà ở xã hội là một trong những giải pháp quan trọng trong vấn đề an sinh xã hội [13]. Hiện nay, Luật Nhà ở năm 2023 thay thế Luật Nhà ở năm 2014 đã có nhiều sửa đổi, bổ sung để tạo điều kiện thuận lợi cho người có thu nhập thấp tiếp cận dễ dàng hơn với nhà ở xã hội. Tuy nhiên, các quy định trong Luật Nhà ở năm 2023 vẫn còn tồn tại một số hạn chế như đã phân tích ở trên cũng như các khó khăn trong việc áp dụng pháp luật trên thực tế đã trở thành rào cản khiến cho người có thu nhập thấp khó tiếp cận với nhà ở xã hội. Vì vậy, với một số kiến nghị về mặt pháp luật và thực tiễn, bài viết hi vọng sẽ góp phần hoàn thiện chính sách pháp luật về nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp cũng như tạo điều kiện để nhóm đối tượng này được hưởng trọn vẹn các chính sách mà Nhà nước đã trao.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Trần Vang Phú (2021), *“Pháp luật về nhà ở xã hội”*, Nxb. Chính trị quốc gia.
2. Dương Thị Vân (2020), *Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội theo pháp luật Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ, Trường Đại học Luật, Đại học Huế.
3. Nguyễn Bá Thuận (2017), Một số vướng mắc trong thi hành pháp luật về mua bán nhà ở xã hội tại thành phố Hà Nội, *Tạp chí Công thương điện tử*; truy cập tại: <https://tapchicongthuong.vn/bai-viet/mot-so-vuong-mac-trong-thi-hanh-phap-luat-ve-mua-ban-nha-o-xa-hoi-tai-thanh-pho-ha-noi-50948.htm>, truy cập lần cuối ngày 01/4/2025.

4. Báo Tuổi trẻ (2024), *499 dự án nhà ở xã hội đã được triển khai từ năm 2021-2023*; truy cập tại: <https://tuoitre.vn/499-du-an-nha-o-xa-hoi-da-duoc-trien-khai-tu-nam-2021-2023-20240320131330321.htm>, truy cập lần cuối ngày 01/4/2025.
5. Phan Nam (2022), *Phát triển nhà ở xã hội còn nhiều khó khăn*; truy cập tại: <https://vneconomy.vn/phat-trien-nha-o-xa-hoi-con-nhieu-kho-khan.htm>, truy cập lần cuối ngày 01/4/2025.
6. Báo điện tử Chính Phủ (2024), *Chính phủ hợp với các địa phương về phát triển nhà ở xã hội*; truy cập tại: <https://baochinhphu.vn/tong-thuat-chinh-phu-hop-voi-cac-dia-phuong-ve-phat-trien-nha-o-xa-hoi-10224031606210965.htm>, truy cập lần cuối ngày 01/4/2025.
7. Dương Thanh Hải (2017), *Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Học viện Khoa học xã hội.
8. Tấn Việt, *Phát hiện nhiều người mua nhà ở xã hội không đúng đối tượng*, truy cập tại: <https://plo.vn/bat-dong-san/phat-hien-nhieu-nguoi-mua-nha-o-xa-hoi-khong-dung-doi-tuong-879747.html>, truy cập lần cuối ngày 01/4/2025.
9. Ngọc Tân, Đà Nẵng: Nóng tình trạng mua bán nhà ở xã hội trái phép, Báo Đầu tư Bất động sản, truy cập tại: <https://bds.tinnhanhchungkhoan.vn/bat-dong-san/da-nang-nong-tinh-trang-mua-ban-nha-o-xa-hoi-trai-phep-210868.html>, truy cập lần cuối ngày 01/4/2025.
10. Diệu Hoa, *Cảnh báo tin giả mua bán nhà ở xã hội*, Tạp chí Tài chính, truy cập tại: <http://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/canh-bao-tin-gia-mua-ban-nha-o-xa-hoi-324708.html>, truy cập lần cuối ngày 01/4/2025.
11. Trần Vang Phủ, Lưu Hoàng Dũng, Lê Minh Viễn (2019), *Bất cập trong quy định pháp luật về nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp và kiến nghị hoàn thiện*, *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, Số 9, tr.43-47, truy cập tại: <https://tcdclpl.moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/thi-hanh-phap-luat.aspx?ItemID=629>, truy cập lần cuối ngày 01/4/2025.
12. Phạm Hồng Điệp (2014), *Pháp luật về mua bán nhà ở xã hội*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.
13. Trịnh Thị Quế (2017), *Thực hiện pháp luật về nhà ở xã hội tại Việt Nam hiện nay*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.