

PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

● NGUYỄN THỊ THU HIỀN

TÓM TẮT:

Phát triển nhà ở xã hội là mối quan tâm hàng đầu ở Việt Nam hiện nay. Xây dựng và hoàn thiện khung khổ pháp luật về đất đai để phát triển nhà ở xã hội là yêu cầu tiên quyết trong hoạt động này. Bài viết phân tích, tìm hiểu những quy định mới về đất để phát triển nhà ở xã hội của Luật Nhà ở 2023 và Luật Đất đai 2024. Trên cơ sở đó, tác giả đề xuất một số kiến nghị góp phần triển khai thi hành hiệu quả những quy định này của Luật Nhà ở 2023, Luật Đất đai 2024 trong thực tiễn đời sống.

Từ khóa: Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, sửa đổi, bổ sung, đất để phát triển nhà ở xã hội, triển khai thực hiện.

1. Thực trạng về đất để phát triển nhà ở xã hội của Luật Nhà ở năm 2023 và của Luật Đất đai năm 2024

1.1. Quy định về đất để phát triển nhà ở xã hội của Luật Nhà ở năm 2023¹

So với Luật Nhà ở năm 2014, Luật Nhà ở năm 2023 quy định cụ thể, toàn diện hơn về đất để phát triển nhà ở xã hội bên cạnh các quy định về chính sách, những ưu đãi về phát triển loại hình nhà ở này... Điều 83 của Luật Nhà ở năm 2023 đã sửa đổi, bổ sung cụ thể, toàn diện về đất để phát triển nhà ở xã hội với những nội dung cụ thể sau:

Một là, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (UBND cấp tỉnh) phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, bao gồm: quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội độc lập; quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

Đối với khu vực nông thôn, UBND cấp tỉnh căn

cứ điều kiện của địa phương để bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội.

Hai là, tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, căn cứ quy định của Chính phủ, UBND cấp tỉnh quyết định việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

Ba là, đối với các đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này, UBND cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội

đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

Bốn là, quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này phải được bố trí theo đúng nhu cầu được xác định trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực nơi có dự án và phù hợp với nhu cầu sinh sống, làm việc của các đối tượng được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội quy định tại Luật này.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Năm là, căn cứ nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được xác định trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, trong quá trình lập dự toán ngân sách địa phương, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp việc dành ngân sách để đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn, thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án.

Sáu là, đất để phát triển nhà ở xã hội theo dự án bao gồm:

- Đất được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê;
- Đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng nhà ở cho thuê;
- Diện tích đất ở dành để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này;
- Đất do doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 84 của Luật Nhà ở năm 2023.

Bảy là, cá nhân được sử dụng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật Nhà ở năm 2023 để xây dựng nhà ở xã hội.

1.2. Quy định về đất để phát triển nhà ở xã hội của Luật Đất đai năm 2024

Luật Đất đai năm 2024 không có thiết kế một điều luật riêng về đất để phát triển nhà ở xã hội. Loại đất này được đề cập lồng ghép trong nội dung các quy định về quản lý và sử dụng đất đai nói chung, theo đó:

Một là, về phân loại đất. Theo Điều 9 của Luật Đất đai năm 2024, đất để phát triển nhà ở xã hội thuộc loại đất ở thuộc nhóm đất phi nông nghiệp theo điểm a khoản 3 Điều này.

Hai là, việc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để phát triển nhà ở xã hội; giao đất, cho thuê đất để phát triển nhà ở xã hội; quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất để phát triển nhà ở xã hội... thực hiện theo các quy định chung về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất của Luật Đất đai năm 2024... Điều này có ưu điểm là đảm bảo sự bình đẳng trong tiếp cận đất đai, sự bình đẳng về quyền và nghĩa vụ sử dụng đất, song lại chưa làm nổi bật được tính ưu đãi, cơ chế đặc thù trong tiếp cận, sử dụng đất để phát triển nhà ở xã hội.

Ba là, tại Chương XIII. Chế độ sử dụng các loại đất (từ Điều 171 - Điều 222) của Luật Đất đai năm 2024; đặc biệt là tại các Điều 195. Về đất ở nông thôn, Điều 196. Về đất ở đô thị, Điều 197. Về đất xây dựng khu chung cư, Điều 198. Về sử dụng đất để chỉnh trang đô thị và khu dân cư nông thôn lại không quy định cụ thể về đất để phát triển nhà ở xã hội. Có nghĩa là việc sử dụng loại đất này tuân theo quy định chung của Chương XIII về chế độ sử dụng các loại đất...

1.3. Một số nhận xét đối với các quy định về đất đai để phát triển nhà ở xã hội của Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024

Một là, ở các mức độ và phạm vi khác nhau, Luật Đất đai năm 2024 và Luật Nhà ở năm 2023 đều có các quy định về đất để phát triển nhà ở.

- Nếu như Luật Nhà ở năm 2023 thiết kế một điều luật (Điều 83) quy định cụ thể về đất để phát triển nhà ở; trong đó quy định rõ trách nhiệm của UBND cấp tỉnh, đó là: UBND cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo

chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt; đối với khu vực nông thôn, UBND cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội; tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, căn cứ quy định của Chính phủ, UBND cấp tỉnh quyết định việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó, hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội...

- Ngược lại, Luật Đất đai năm 2024 quan niệm đất để xây dựng nhà ở xã hội là một loại đất cụ thể của đất ở thuộc nhóm đất phi nông nghiệp. Chế độ pháp lý về đất ở để phát triển nhà ở xã hội chịu sự quy chiếu, điều chỉnh của các quy định chung của Luật Đất đai năm 2024, bao gồm: các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy định về giao đất, cho thuê đất; quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất... Như trên đã đề cập, việc thiết kế chế độ pháp lý của đất để phát triển nhà ở xã hội của Luật Đất đai năm 2024 có ưu điểm là đảm bảo sự bình đẳng trong tiếp cận đất đai, sự bình đẳng về quyền và nghĩa vụ sử dụng đất, song lại chưa làm nổi bật được tính ưu đãi, cơ chế đặc thù trong tiếp cận, sử dụng đất để phát triển nhà ở xã hội.

Hai là, với việc thiết kế, quy định về đất để phát triển nhà ở xã hội như trong Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024 sẽ tiềm ẩn vướng mắc khi thực thi. Đó là, nếu thực tiễn thực hiện phát sinh tình huống mà việc áp dụng có sự xung đột, mâu thuẫn hoặc có sự khác nhau giữa Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024 về đất để phát triển nhà ở xã hội sẽ gây lúng túng cho các cơ quan thực thi vì không biết áp dụng quy định của đạo luật nào để xử lý. Như vậy, sự chưa thống nhất trong quy định về đất để phát triển nhà ở xã hội giữa Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024 sẽ gây khó khăn cho quá trình triển khai thực hiện,...

2. Kiến nghị về tổ chức triển khai góp phần nâng cao hiệu quả thực hiện các quy định về đất để phát triển nhà ở xã hội

Một là, Thủ tướng Chính phủ cần ban hành chỉ thị về tổ chức thực hiện Luật Nhà ở năm 2023; về tổ chức thực hiện Luật Đất đai năm 2024 nhằm tạo cơ sở pháp lý thống nhất triển khai thực hiện các Đạo luật này trong phạm vi cả nước. Đồng thời, Chính phủ xem xét thành lập Tổ theo dõi thi hành Luật Nhà ở năm 2023; Tổ theo dõi thi hành Luật Đất đai năm 2024; chịu trách nhiệm trước Chính phủ trong việc theo dõi, đôn đốc, kiểm tra và kịp thời tháo gỡ vướng mắc, khó khăn nảy sinh trong quá trình thực hiện nói chung và trong quá trình thực hiện các quy định về đất để phát triển nhà ở xã hội nói riêng.

Hai là, Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Tư pháp, Đài Truyền hình Việt Nam, Đài Tiếng nói Việt Nam, Thông tấn xã Việt Nam và các bộ, ngành, đoàn thể quần chúng, tổ chức chính trị - xã hội, UBND các cấp... tổ chức phổ biến, tuyên truyền, giáo dục về Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 nói chung và những sửa đổi, bổ sung chủ yếu về đất để phát triển nhà ở xã hội nói riêng đến các tầng lớp nhân dân, các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế; các cán bộ, công chức, viên chức nhà nước; các tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, các tổ chức tín dụng, ngân hàng thương mại... Bởi chỉ có hiểu biết đầy đủ, kịp thời mới chấp hành và thực hiện tốt Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024.

Ba là, cần rà soát hệ thống pháp luật để phát hiện những mâu thuẫn, chồng chéo, bất cập giữa Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 với các đạo luật khác có liên quan về đất để phát triển nhà ở xã hội, nhằm kịp thời sửa đổi, bổ sung đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ về nội dung giữa các quy định về vấn đề này của các đạo luật có liên quan.

Bốn là, khi xây dựng các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Nhà ở năm 2023; Luật Đất đai năm 2024, cần thiết kế các giải pháp xử lý những vấn đề còn chưa tương thích, thống nhất hoặc chưa rõ ràng về đất để phát triển nhà ở xã hội của Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024; đồng thời, hướng dẫn về điều khoản chuyển tiếp khi Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành (từ ngày 01/08/2024),... ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

¹ Phần này có tham khảo bài viết “Quy định về đất để phát triển nhà ở xã hội từ ngày 01/01/2025” của tác giả Trần Vũ. Truy cập tại <https://lsvn.vn/quy-dinh-ve-dat-de-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tu-ngay-01-01-2025-1705661752.html>

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội Nước CHXH Chủ nghĩa Việt Nam (2013). Hiến pháp năm 2013
2. Quốc hội Nước CHXH Chủ nghĩa Việt Nam (2014). Luật Nhà ở năm 2014
3. Quốc hội Nước CHXH Chủ nghĩa Việt Nam (2024). Luật Nhà ở năm 2024
4. Trần Vũ (2024), Quy định về đất để phát triển nhà ở xã hội từ ngày 01/01/2025. Truy cập tại <https://lsvn.vn/quy-dinh-ve-dat-de-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tu-ngay-01-01-2025-1705661752.html>

Ngày nhận bài: 12/6/2024

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 29/6/2024

Ngày chấp nhận đăng bài: 13/7/2024

Thông tin tác giả:

ThS. NGUYỄN THỊ THU HIỀN

Giảng viên Khoa Luật Thương mại - Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh

REGULATIONS ON LAND FOR SOCIAL HOUSING DEVELOPMENT

● Master. **NGUYEN THI THU HIEN**

Lecturer, Faculty of Commercial Law, Ho Chi Minh City University of Law

ABSTRACT:

Social housing development is a top concern in Vietnam today. Building and perfecting the legal framework on land for social housing development is a prerequisite task. This paper analyzed and studied new regulations on land for social housing development in the Law on Housing 2024 and the Law on Land 2024. Based on the paper's findings, some recommendations are made to contribute to the effective implementation of these regulations.

Keywords: the Law on Housing 2024, the Law on Land 2024, amendments, supplements, land for social housing development, implementation.