TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Đề xuất mới về đối tượng được ưu tiên mua nhà ở xã hội

18:11 31/10/2025

Theo Bộ Xây dựng, cần có cơ chế ưu đãi, cho phép người dân, hộ gia đình bị thu hồi đất được ưu tiên mua nhà ở xã hội tại dự án đó mà không cần đáp ứng điều kiện về nhà ở, điều kiện về thu nhập cũng như không phải thực hiện bốc thăm.

Theo Bộ Xây dựng, cần có cơ chế ưu đãi, cho phép người dân, hộ gia đình bị thu hồi đất được ưu tiên mua nhà ở xã hội tại dự án đó mà không cần đáp ứng điều kiện về nhà ở, điều kiện về thu nhập cũng như không phải thực hiện bốc thăm

Bộ Xây dựng đang dự thảo Nghị quyết của Chính phủ về một số cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật và chỉ tiêu pháp lệnh đột phá phát triển nhà ở xã hội.

Bộ Xây dựng cho biết, tại khoản 1 Điều 96 Luật Đất đai quy định: "*1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi*

thường bằng đất nông nghiệp hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở."

Tại khoản 1 Điều 98 Luật Đất đai quy định: "*1. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi.*"

Tại khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai quy định: "*1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại đối với đất sử dụng có thời hạn hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở.*"

Như vậy, pháp luật về đất đai đã có quy định về bồi thường về nhà ở khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất ở. Tuy nhiên trên thực tế cơ chế này hầu như chưa được áp dụng rộng rãi do địa phương không có sẵn quỹ nhà để bố trí, chưa có hướng dẫn cụ thể về quy trình, tiêu chí, định giá nhà bồi thường; trong khi tâm lý người dân muốn nhận tiền hơn là nhận nhà, còn chủ đầu tư ngại bố trí quỹ nhà vì ảnh hưởng đến cơ cấu sản phẩm.

Những bất cập này khiến tiến độ thu hồi đất và giải phóng mặt bằng tại nhiều địa phương bị kéo dài, đặc biệt với các dự án nhà ở xã hội và khu đô thị mới. Người dân chậm được bố trí chỗ ở ổn định, phát sinh khiếu nại; doanh nghiệp không có mặt bằng sạch để triển khai dự án, làm chậm mục tiêu phát triển ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội...

Theo pháp luật về nhà ở:

Tại Khoản 10 Điều 76 Luật Nhà ở quy định "*Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp 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*" là đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội nếu đáp ứng điều kiện chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có dự án nhà ở xã hội nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu; không yêu cầu đối tượng này đáp ứng điều kiện về thu nhập.

Như vậy, pháp luật về nhà ở đã có quy định hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất mà chưa được nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở, nếu đáp ứng điều kiện chưa có nhà, hoặc diện tích nhà ở bình quân đầu người dưới mức tối thiểu thì được mua, thuê mua nhà ở xã hội.

Để tạo cơ chế khuyến khích người dân nhanh chóng bàn giao đất cho nhà nước khi thu hồi làm nhà ở xã hội, giúp sớm có quỹ đất sạch, cần có cơ chế ưu đãi, cho phép người dân, hộ gia đình bị thu hồi đất được ưu tiên mua nhà ở xã hội tại dự án đó mà không cần đáp ứng điều kiện về nhà ở, điều kiện về thu nhập cũng như không phải thực hiện bốc thăm.

Tại dự thảo, Bộ Xây dựng đề xuất cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc phát triển nhà ở xã hội, trong đó nêu rõ:

Đối tượng là người được bố trí tái định cư theo hình thức mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất hoặc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư dự án để phát triển nhà ở xã hội thì được ưu tiên mua, thuê mua nhà ở xã hội mà không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và điều kiện về thu nhập, trừ trường hợp đã được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

Bộ Xây dựng đang lấy ý kiến góp ý dự thảo này trên Cổng Thông tin điện tử của Bộ./.

Theo chinhphu.vn