

Những vấn đề tồn tại và đề xuất những giải pháp cho công tác triển khai các văn bản quy phạm pháp luật (VP QPPL) liên quan đến lĩnh vực nhà ở xã hội

Trần Quang Khải¹*

¹ Phòng quản lý Nhà và Thị trường Bất động sản, Sở Xây dựng Tỉnh Khánh Hòa

TỪ KHOÁ

Văn bản quy phạm pháp luật lĩnh vực nhà ở xã hội

TÓM TẮT

Trong thời gian qua, Nhà nước luôn quan tâm đến việc xây dựng các cơ chế, chính sách về nhà ở XH, giúp cho người dân có nhu cầu về nhà ở, có cơ hội tiếp cận được chỗ ở an toàn và ổn định. Cho đến nay, đã có nhiều văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở được ban hành. Các chính sách này đã từng bước góp phần giúp người dân có điều kiện cải thiện nhà ở, nhằm nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người dân có điều kiện cải thiện nhà ở. Tuy nhiên các VPQPPL này khi đi vào thực tế gặp phải không ít những khó khăn, bất cập. Bài viết đưa ra những bất cập và các giải pháp khắc phục thực tế tồn tại này.

KEYWORDS

Legal documents on social housing

ABSTRACT

In recent years, with the aim of supporting low-income earners to access safe and stable accommodation, the Government has paid much attention to develop the mechanisms and policies for social housing. Up to now, many legal documents on housing have been issued. These policies have gradually supported civils to improve their houses as well as their material and spiritual life. However, these legal documents, when put into practice, encountered many difficulties and inadequacies. This article presents the inadequacies and solutions to overcome this reality.

1. Đặt vấn đề

Nghị quyết Đại hội đồng Liên hợp quốc khóa 43 ngày 20/12/1988: “Thừa nhận rằng chỗ ở thích hợp và an toàn là quyền cơ bản của con người, là điều cốt tử cho việc hoàn thành các ước vọng của con người”. Nghị quyết cũng nêu rõ: “Giải quyết không tốt vấn đề nhà ở sẽ dẫn đến sự mất ổn về chính trị - xã hội và sẽ cản trở trực tiếp sự phát triển kinh tế”.

Trong lá thư của Chủ tịch Hồ Chí Minh gửi các đại biểu tham dự Hội nghị Kiến trúc sư họp tại chiến khu Việt Bắc trong thời kỳ kháng chiến chống thực dân Pháp (Tháng 4/1948) có câu viết: “Trong 4 điều quan trọng cho dân sinh: ở và đi

nhà ở, đồng thời từng bước góp phần tạo nên bộ mặt đô thị văn minh, hiện đại.

Năm 1991, quán triệt Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ VI, Nhà nước ta đã ban hành Pháp lệnh nhà ở nhằm khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở và khẳng định quyền sở hữu nhà ở là một trong những quyền xứng đáng và hợp pháp của nhân dân.

Cần phải có hệ thống VBPL làm hành lang, đưa hoạt động liên quan đến lĩnh vực này hoạt động hiệu quả.

Trong thời gian công tác tại phòng quản lý Nhà và Thị trường Bất động sản Sở XD tỉnh Khánh Hòa, trực tiếp triển khai các VBPL liên

quan đến lĩnh vực này, tác giả đưa ra một số bất cập và giải pháp mong muốn cải thiện công tác này trong tương lai.

2. Thực trạng của các VBQPPL đã ban hành tác động tới lĩnh vực nhà ở và thị trường BĐS thời gian qua

Nhà ở là một trong những nhu cầu cơ bản, là tài sản quan trọng của mỗi cá nhân, gia đình và xã hội. Trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, nhà ở còn là một hàng hóa đặc thù mang tính kinh tế chính trị - xã hội cao, vừa góp phần vào quá trình phát triển, tăng trưởng kinh tế, vừa giải quyết vấn đề an sinh xã hội, thể hiện bản chất nhân văn của chế độ xã hội chủ nghĩa.

Luật Nhà ở năm 2005 được ban hành đã thể chế hóa đường lối, chủ trương, chính sách trên của Đảng và Nhà nước, tạo hành lang pháp lý xuyên suốt cho hoạt động đầu tư tạo lập, cải tạo, xây dựng nhà ở của các thành phần kinh tế cũng như hoạt động quản lý, sử dụng, vận hành, giao dịch và phát triển nhà ở của các chủ thể này, góp phần đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế-xã hội gắn với ổn định chính trị của đất nước.

Xác định việc phát triển quỹ nhà ở xã hội nhằm phục vụ cho nhu cầu hiện đại hóa, nâng cao chất lượng sống cho người dân, giải quyết bài toán an sinh xã hội. Cùng với mục tiêu tạo bước đột phá thực sự trong chính sách phát triển nhà ở xã hội, Chính phủ đã có những quy định cụ thể cho việc xây dựng nhà ở xã hội, thể hiện

*Liên hệ tác giả: trqkhai90@gmail.com

Nhận ngày 20/03/2022, sửa xong ngày 15/04/2022, chấp nhận đăng 26/05/2022

Link DOI: <https://doi.org/10.54772/jomc.04.2022.374>

quyết tâm hiện thực hóa chính sách về nhà ở bằng một loạt các quyết sách tích cực và các hành lang cơ chế, khuyến khích các doanh nghiệp tham gia thực hiện các dự án nhà ở xã hội.

Tại các địa phương như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Khánh Hòa và nhiều tỉnh thành khác, đã có mô hình phát triển riêng dự án "Nhà ở xã hội". Ước vọng có một nơi an cư của hàng triệu người thu nhập trung bình và thấp ở các khu đô thị đang dần trở thành hiện thực. Các dự án thí điểm đã được triển khai với nhiều thành phần kinh tế trong xã hội cùng tham gia với nòng cốt là các đơn vị nhà nước lớn của ngành xây dựng và cả các đơn vị ngoài quốc doanh. Các chính sách giúp hoạch định được một chương trình phát triển nhà ở xã hội đồng bộ, cân bằng lợi ích của 3 chủ thể tham gia là nhà đầu tư, nhà phân phối, người sử dụng hướng đến phục vụ tốt các định hướng về an sinh xã hội, nâng cấp và cải tạo chất lượng sống đô thị. Kèm theo đó là quy chế quản lý phù hợp đảm bảo quá trình đầu tư, xây dựng, phân phối sử dụng có chất lượng hợp lý nhất, tiết kiệm được nguồn lực của người dân và xã hội.

3. Chính sách phát triển nhà ở xã hội

Nhà ở xã hội được nêu trong Mục 4 Chương 3 Luật Nhà ở năm 2005. Phát triển nhà ở xã hội được Nhà nước khuyến khích như miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, được miễn giảm các khoản thuế liên quan. Đối tượng được thuê nhà là những người nhập thấp thuộc diện cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân làm việc tại các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và các đối tượng khác theo quy định của Chính phủ, nhưng chưa có nhà ở thuộc sở hữu hay chưa được thuê hay mua nhà ở, hoặc ở chật dưng 5m²/người hay ở nhà tạm, hư hỏng. Nhà ở xã hội đô thị phải là nhà chung cư. Như vậy, theo các quy định trên thì nhà ở xã hội cũng tức là nhà ở cho người thu nhập thấp, nhưng chỉ là nhà cho thuê.

Năm 2007, Thủ tướng Chính phủ ra quyết định số 105/2007 phê duyệt Định hướng chính sách tài chính nhà ở quốc gia đến năm 2020 nhằm mục tiêu thu hút các tổ chức, cá nhân tham gia phát triển các quan hệ tài chính nhà ở thích ứng với cơ chế thị trường và tạo điều kiện trợ giúp các đối tượng chính sách xã hội về nhà ở.

Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20 tháng 04 năm 2009, ban hành một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

Quyết định số 67/2009 của Thủ tướng Chính phủ về một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị thì tên gọi "nhà xã hội" không được đề cập đến nữa, thay vào đó là tên gọi "nhà ở cho người thu nhập thấp" (NTNT), và không chỉ để cho thuê, mà còn cho thuê mua (mua trả góp) hoặc mua trả tiền một lần. Về mặt chính sách, các ưu đãi cho bên cung còn được bổ sung thêm về hỗ trợ tín dụng đầu tư, về cung cấp miễn phí thiết kế và được Nhà nước trợ giúp đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án. Điểm mới là có thêm điều kiện ưu đãi cho bên cần được vay vốn

từ các ngân hàng thương mại với trợ giúp của Nhà nước về lãi suất. Tuy vậy, Thông tư số 181/2009 của Bộ Tài chính lại chỉ đề cập các ưu đãi về thuế nhưng chưa nói gì đến trợ giúp lãi suất.

Riêng đối với nhà ở công nhân các khu công nghiệp, Thủ tướng Chính phủ đã có Quyết định số 66/2009 để áp dụng phương thức xã hội hóa và nêu một số ưu đãi cho chủ đầu tư, đặc biệt là nếu doanh nghiệp tự xây hoặc thuê nhà ở cho công nhân thì được tính là chi phí hợp lý khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Tháng 6 năm 2010, Chính phủ ban hành Nghị định số 71/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, trong đó bổ sung thêm loại nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước để cho thuê.

Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 1 tháng 9 năm 2010, hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 71/2010/NĐ-CP, trong đó nêu rõ nội dung liên quan đến các chính sách hỗ trợ, các tổ chức cá nhân tham gia xây dựng quỹ nhà ở xã hội.

Nghị định 34/2013/NĐ-CP và Thông tư 14/2013/TT-BXD quy định chi tiết về việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước;

Nghị định 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 được cho là văn bản mới nhất, đầy đủ nhất, quy định chi tiết về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, bao gồm các cơ chế chính sách phát triển nhà ở xã hội, cơ chế sử dụng và quản lý nhà ở xã hội và các hình thức xử lý vi phạm, giải quyết khiếu nại, tranh chấp trong quản lý, sử dụng nhà ở xã hội.

Với chủ trương xã hội hoá nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội và huy động nguồn lực của các thành phần kinh tế tham gia vào việc phát triển nhà ở xã hội, Điều 4 Luật nhà ở đã quy định rõ "Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước và nước ngoài đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội". Thực tế này xuất phát từ quan điểm, nhà nước đầu tư phát triển nhà ở xã hội thông qua Quỹ phát triển nhà ở xã hội, đây là tổ chức tài chính của nhà nước hoạt động theo nguyên tắc bảo toàn vốn, bù đắp chi phí phát sinh trong quá trình hoạt động và không vì mục đích lợi nhuận, tính chất xã hội hoá được thể hiện trong việc nhà nước khuyến khích các tổ chức trong và ngoài nước tham gia đầu tư Quỹ nhà ở xã hội. Nghị định 71/2010/NĐ-CP ra đời thể hiện rõ tư tưởng xã hội hoá Nhà ở xã hội đó là việc Nghị định này quy định rõ sự tồn tại 2 loại hình nhà ở xã hội đó là nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước để cho thuê và nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn không phải từ ngân sách nhà nước để mua, cho thuê, cho thuê mua.

Nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội của nhà nước có thể được thực hiện thông qua các quỹ Quỹ phát triển nhà ở, Quỹ phát triển nhà ở xã hội. Trong khi đó nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội không thuộc vốn ngân sách nhà nước được huy động từ nội lực của các tổ chức cá nhân và các tổ chức tín dụng khác thông qua các ưu đãi mà nhà nước áp dụng cho các tổ chức cá nhân tham gia phát triển nhà ở xã hội.

Ngày 20/10/2015 Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội đã được ban hành. Nghị định đã quy định rõ:

Chủ đầu tư phải thực hiện bảo lãnh quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Ngày 1/4/2021 Chính phủ đã ban hành Nghị định số 49/2021/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Ngày 11/1/2022 Quốc Hội đã thông qua Nghị quyết số 43/2022/QH15 về chính sách tài khóa tiền tệ hỗ trợ Chương trình Phục hồi kinh tế - Xã hội trong đó đã giao Chính phủ tập trung tháo gỡ các vướng mắc về cơ chế, chính sách, pháp luật liên quan đến nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân và bố trí 02 gói hỗ trợ cho nhà ở xã hội: (1) cho cá nhân vay mua, thuê mua nhà ở xã hội, xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội; (2) hỗ trợ lãi suất thông qua hệ thống các ngân hàng thương mại cho chủ đầu tư vay cải tạo chung cư cũ, nhà ở xã hội, nhà cho công nhân.

3.1. Cơ chế hỗ trợ ưu đãi phát triển nhà ở xã hội

Nhà ở xã hội là sản phẩm đặc biệt, do vai trò đặc biệt mà nhà ở xã hội luôn được Đảng và Nhà nước, các địa phương chú trọng đầu tư phát triển, điều này thể hiện rõ nét trong cơ chế, chính sách khuyến khích đầu tư, xây dựng nhà ở xã hội của Nhà nước và của địa phương nói chung trong đó có Thành phố Hà Nội nói riêng.

3.1.1. Ưu đãi về tiền sử dụng đất

Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất được giao (hoặc thuê) để thực hiện dự án nhà ở xã hội; Được ưu đãi về thuế

+ Thuế giá trị gia tăng: theo quy định thì dịch vụ xây dựng nhà ở xã hội sẽ thuộc diện chịu thuế giá trị gia tăng 5%. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được kê khai khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào của công trình nhà ở xã hội và trang thiết bị kèm theo khi tính thuế giá trị gia tăng phải nộp.

+ Thuế thu nhập doanh nghiệp: chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội sẽ được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và được giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong thời gian 9 năm tiếp theo, được ưu đãi áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong suốt thời gian của dự án.

+ Thuế sử dụng đất: chủ đầu tư dự án sẽ được miễn thuế sử dụng đất trong thời hạn 3 năm kể từ khi được giao đất đối với phần diện tích được Nhà nước giao để thực hiện dự án nhà ở xã hội.

3.1.2. Hỗ trợ tín dụng đầu tư

- Được hưởng các loại hình ưu đãi tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước theo quy định của pháp luật. Vay vốn tín dụng ưu đãi hoặc bù lãi suất theo quy định; vay từ Quỹ phát triển nhà ở hoặc Quỹ tiết kiệm nhà ở (nếu có);

- Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ lãi vay tùy theo khả năng ngân sách của từng địa phương.

3.1.3. Chính sách giá

Nhằm thu hút các tổ chức, cá nhân tham gia phát triển quỹ nhà ở xã hội, thông qua chính sách giá, nhà nước đảm bảo nguyên tắc bù đắp đầy đủ chi phí và thêm phần lợi nhuận định mức (lợi nhuận định mức không lớn hơn 10%) cho các tổ chức, cá nhân khi tham gia dự án phát triển quỹ nhà ở xã hội, cụ thể:

+ Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xây dựng bảo đảm tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng, kể cả lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức theo quy định; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước.

+ Giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xây dựng bảo đảm tính đủ các chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng, kể cả lãi vay (nếu có), chi phí bảo trì, quản lý, vận hành và lợi nhuận định mức theo quy định; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước vào giá thuê, thuê mua.

Các hỗ trợ đầu tư khác:

+ Được nhà nước giao (hoặc cho thuê) các khu đất đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng và đã có hệ thống hạ tầng kết nối ngoài phạm vi dự án.

+ Được cung cấp các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình về nhà ở xã hội cũng như các tiến bộ khoa học kỹ thuật về thi công xây lắp nhằm đảm bảo giảm giá thành xây dựng công trình.

+ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ xem xét, hỗ trợ khoản lãi định mức khi thực hiện dự án, nhưng tối đa không quá 10% tổng mức đầu tư của dự án.

+ Đối với doanh nghiệp tự đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp nhưng không thu tiền thuê nhà hoặc thu tiền thuê với giá thuê không vượt quá mức giá cho thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và các doanh nghiệp thuê nhà để bố trí cho công nhân ở thì chi phí xây dựng nhà ở hoặc chi phí tiền thuê nhà ở được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

+ Được xem xét hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án phát triển nhà ở xã hội;

Tuy những VBQPPL hiện hành liên quan đến lĩnh vực nhà ở xã hội có những hiệu quả nhất định, nhưng vẫn có những điểm hạn chế như sau:

Thứ nhất: Tuy Luật Nhà ở đã ban hành từ năm 2005 nhưng 4 năm sau mới có một số văn bản pháp quy về nhà ở xã hội, còn tên gọi nhà ở xã hội trong các văn bản pháp quy dưới luật lại được đổi thành nhà ở cho NTNT, khiến nhiều người lầm tưởng có hai loại nhà khác nhau.

Thứ hai: Theo Luật năm 2005 và Quyết định số 67/2009, dù tên gọi là gì thì loại nhà ở này đều do nhà nước hoặc tư nhân đầu tư theo chính sách khuyến khích của Nhà nước để cho thuê, cho thuê mua hay để bán, nhưng đến Nghị định số 71/2010 và nhà ở do Nhà nước

xây dựng chỉ cho thuê mà thôi và phần lớn nhà ở xã hội trong giai đoạn này chủ yếu do nhà nước đầu tư.

Thứ ba: Trong Luật thì chính sách khuyến khích chỉ bao gồm các ưu đãi cho bên cung, còn bên cầu chỉ được quyền thuê nhà, do đó Nghị định số 71/2010 chỉ hướng dẫn biện pháp giúp đỡ bên cung mà thôi, không đề cập gì đến quy định về Nhà nước trợ giúp lãi suất tiền vay của bên cầu để mua nhà như quy định trong Quyết định số 67/2009 ra trước đó một năm (nhưng không nói rõ tiền trợ giúp lấy từ nguồn nào).

Thứ tư: Khuôn khổ pháp lý cho nhà ở xã hội khá chi tiết về quy trình thủ tục nhưng lại rất sơ sài về mặt tài chính tiền tệ, vì vậy tính khả thi của chính sách không cao, đến nay việc triển khai vẫn còn gặp khá nhiều lúng túng. Trong khi việc quy định quá nhiều thủ tục mang nặng tính hành chính, và cơ chế mua bán, chuyển nhượng nhà ở xã hội khiến cho đối tượng hưởng nhà ở xã hội không quan tâm nhiều đến nhà ở xã hội, dù cầu nhà ở xã hội vẫn còn.

3.2. Các nhân tố ảnh hưởng tới chính sách phát triển nhà ở xã hội

Ảnh hưởng đến các chính sách phát triển nhà ở xã hội gồm rất nhiều yếu tố, trong đó có những yếu tố thuộc môi trường vĩ mô và cả những yếu tố nội tại của chính sách phát triển nhà ở xã hội như: quy trình chính sách, nguồn lực thực hiện chính sách, mức độ phù hợp của chính sách.

3.2.1. Yếu tố thuộc môi trường vĩ mô ảnh hưởng tới chính sách phát triển nhà ở xã hội

- Yếu tố kinh tế

Sự vận hành của xã hội cũng như một chính sách nói riêng bao giờ cũng gắn liền với bối cảnh kinh tế nhất định. Bối cảnh kinh tế được đánh giá thông qua các chỉ tiêu kinh tế vĩ mô như: tốc độ tăng trưởng, chỉ số giá cả, chỉ số chứng khoán, lạm phát. ...và thu nhập bình quân đầu người. Đặc biệt trong đó yếu tố tốc độ tăng trưởng và thu nhập bình quân đầu người là những nhân tố ảnh hưởng lớn tới chính sách phát triển nhà ở xã hội. Khi nền kinh tế tăng trưởng cao, tiềm lực về tài chính, cũng như tích lũy của đối tượng nhà ở xã hội sẽ tăng, kéo theo cung cầu nhà ở xã hội tăng cao, điều này là yếu tố thuận lợi cho việc triển khai thực thi các chính sách phát triển nhà ở xã hội.

- Yếu tố chính trị

Yếu tố này có sự gắn bó trực tiếp tới quan điểm của nhà nước liên quan đến vấn đề phát triển nhà ở xã hội. Điều này thể hiện trên phương diện mức độ quan tâm của nhà nước đối với chính sách phát triển nhà ở xã hội; tính đồng bộ, đầy đủ, rõ ràng và chi tiết của hệ thống pháp luật; năng lực thực thi các chính sách nhà ở xã hội.

- Yếu tố văn hóa xã hội

Các nhân tố ảnh hưởng thuộc yếu tố này thường được nhắc đến, bao gồm: những quan niệm, tư tưởng, đạo đức của cộng đồng về nhà ở, đất ở, về chính sách phát triển nhà ở xã hội, bao gồm các yếu tố như: cơ

cấu dân cư, giới tính, độ tuổi, mật độ, sự gia tăng dân số,... cũng có những tác động nhất định đến chính sách phát triển nhà ở xã hội.

3.2.2. Các yếu tố thuộc về quy trình chính sách nhà ở xã hội

Quy trình chính sách phát triển nhà ở xã hội là chuỗi các bước từ việc hoạch định, ban hành chính sách cho tới việc thực hiện và giám sát thực hiện chính sách nhà ở xã hội. Mỗi bước trong đó đều hàm chứa rất nhiều các nội dung khác nhau, mỗi nội dung có vai trò, ý nghĩa khác nhau trong chính sách phát triển nhà ở xã hội. Tuy nhiên, mỗi yếu tố tác động lên quá trình này đều có ảnh hưởng trực tiếp tới vấn đề phát triển nhà ở xã hội.

3.2.3. Trình chính sách nhà ở xã hội

Hoạch định, ban hành chính sách
Tổ chức thực thi chính sách
Kiểm soát thực hành chính sách

3.3. Yếu tố thuộc về việc hoạch định chính sách phát triển nhà ở xã hội

Yếu tố ảnh hưởng hoạch định, ban hành chính sách phát triển nhà ở xã hội làm rõ nội dung: Xác định mục tiêu của chính sách, mục tiêu của một chính sách phát triển nhà ở xã hội là cái đích mà chính sách đó phải đạt tới. Mục tiêu phải được đề ra dựa trên sự xác định vấn đề đặt ra và phán đoán việc giải quyết vấn đề đó, trong đó có tính đến nguồn lực và khả năng thực hiện mục tiêu. Xây dựng các phương án chính sách: sau khi xác định được mục tiêu của chính sách phát triển nhà ở xã hội, thì công đoạn tiếp theo là tìm kiếm các phương án chính sách. Trong mỗi phương án luôn phải xác định hai yếu tố cơ bản:

* Các giải pháp của chính sách: giúp chúng ta trả lời được câu hỏi phải làm gì để thực hiện mục tiêu?

* Các công cụ để thực hiện chính sách: giúp chúng ta trả lời được câu hỏi thực hiện mục tiêu bằng gì?

3.4. Tổ chức thực thi chính sách phát triển nhà ở xã hội

Bước kế tiếp là tổ chức thực thi chính sách, đây là bước đưa chính sách phát triển nhà ở xã hội vào thực tế cuộc sống, trong bước này bao gồm các hoạt động triển khai, phối hợp thực hiện, kiểm tra đôn đốc để chính sách phát huy được vai trò và đảm bảo thực hiện mục tiêu đã đặt ra trong bước hoạch định chính sách. Có thể nói việc tổ chức thực thi chính sách mang tính quyết định đến thành bại của một chính sách. Việc theo dõi, đôn đốc việc thực hiện chính sách là yếu tố quan trọng để đảm bảo các chính sách được thực hiện đúng, và sử dụng có hiệu quả mọi nguồn lực và chính sách phát triển nhà ở xã hội cũng không nằm ngoài quy trình đó. Công tác theo dõi, đôn đốc giúp cho cơ quan ban hành chính sách các cấp nắm bắt được các đối tượng của chính sách, cũng như nắm rõ được tiến trình thực thi chính

sách, qua đó nhận ra những hạn chế để điều chỉnh bổ sung, hoàn thiện nhằm nâng cao hiệu quả của chính sách.

3.5. Kiểm soát

Chính sách đi vào cuộc sống và đạt hiệu quả, cũng như giúp kịp thời phát hiện các sai lệch và sửa chữa khi cần thiết, thì không thể không có hoạt động kiểm soát chính sách. Hoạt động kiểm soát chính sách phát triển nhà ở xã hội bao gồm rất nhiều khâu công việc, cụ thể: thiết lập mạng lưới thông tin phản hồi: thường xuyên thiết lập mạng lưới thông tin phản hồi nhằm nắm bắt cả những thông tin tốt và xấu về các khâu chính sách; kiểm tra sự thực hiện: thường xuyên hoặc định kỳ kiểm tra nhằm đảm bảo chính sách phát triển nhà ở xã hội được thực hiện đúng lộ trình, đúng kế hoạch, từ đó thực hiện điều chỉnh chính sách đáp ứng được những biến động của cung cầu nhà ở xã hội.

Như vậy, có thể thấy rằng các VBQPPL liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường BDS bên cạnh những hạn chế, tồn tại thì nó cũng đã có những tác động tích cực đến đời sống xã hội của người dân, giải quyết được các vấn đề cấp bách về nhà ở, nhất là ở khu vực đông dân cư như thành thị, nhu cầu về nhà ở là rất lớn.

Các VBQPPL này là cơ sở để bảo đảm cho việc thực hiện và áp dụng pháp luật đạt được kết quả cao trong thực tiễn, đồng thời cho phép dự báo được khả năng hiện thực hoá các quy định pháp luật trong đời sống xã hội. Tuy nhiên, để đánh giá chính xác những tác động của VBQPPL có thể được thực hiện định kỳ theo quyết định và trong thời hạn do cơ quan chịu trách nhiệm thực hiện nghiên cứu về kết quả áp dụng văn bản liên quan đặt ra. Bộ trưởng Bộ Tư pháp sẽ tiến hành các đánh giá tác động của Luật ban hành văn bản sau 3 năm thi hành. Các cơ quan quyền lực Nhà nước và các tổ chức được yêu cầu cung cấp thông tin hoặc hỗ trợ thực hiện đánh giá tác động phải cung cấp thông tin hoặc hỗ trợ cơ quan thực hiện đánh giá tác động.

4. Một số tồn tại, hạn chế

- Về cơ chế chính sách phát triển nhà

Vẫn còn nhiều quy định chưa có tính thực tế, chưa khuyến khích các chủ thể tham gia phát triển nhà ở, dẫn đến chưa tạo điều kiện để tăng nguồn cung cho thị trường, làm cho quan hệ cung- cầu về nhà ở vẫn còn mất cân đối và nhiều bất cập.

Trong giai đoạn đầu, kể từ khi Nhà nước ta xóa bỏ cơ chế bao cấp về nhà ở thì các chính sách về nhà ở mới chỉ tập trung vào việc khuyến khích đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để tăng nguồn cung cho thị trường mà chưa quan tâm nhiều đến các cơ chế ưu đãi nhằm phát triển nhà ở giá rẻ cho người nghèo, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị, nên có một bộ phận lớn người dân gặp khó khăn về nhà ở nhưng không có điều kiện về tài chính để tạo lập chỗ ở.

Đến những năm gần đây, mặc dù Nhà nước đã ban hành một số chính sách để khuyến khích đầu tư xây dựng nhà ở giá rẻ cho người nghèo, người có thu nhập thấp tại đô thị nhưng trên thực tế việc triển

khai thực hiện vẫn còn gặp nhiều khó khăn, do chưa tạo ra được các ưu đãi cụ thể để khuyến khích các doanh nghiệp, các cá nhân tham gia đầu tư xây dựng loại nhà ở này, như các cơ chế ưu đãi về thuế, về đất đai, thủ tục đầu tư... Nhà nước chưa có chính sách riêng về đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê nên chưa có một quỹ nhà ở để cho thuê.

Cơ chế, chính sách về đầu tư xây dựng các dự án nhà ở có quy mô lớn, đồng bộ về hạ tầng và chính sách về cải tạo các khu nhà ở, khu chung cư cũ còn chưa đầy đủ và chưa cụ thể, chưa đáp ứng được yêu cầu đặt ra, các địa phương vẫn chủ yếu thực hiện đầu tư xây dựng các dự án nhà ở có quy mô nhỏ, thiếu đồng bộ về hệ thống hạ tầng, đặc biệt là các hệ thống hạ tầng xã hội. Đối với việc cải tạo, xây dựng lại các khu nhà ở cũ thì hầu như chưa được triển khai thực hiện trên thực tế.

Nhà nước cũng chưa có chính sách để điều tiết thị trường nhà ở nhằm đảm bảo cho thị trường nhà ở phát triển cân bằng, đặc biệt là điều tiết về giá cả, các phân khúc nhà ở, các loại nhà ở và quản lý chặt chẽ hoạt động môi giới sàn giao dịch bất động sản nên vẫn còn mất cân bằng giữa các loại nhà ở, giá cả nhà ở vẫn cao hơn so với thực tế, người có nhu cầu thực sự về chỗ ở thì không có khả năng tạo lập nhà ở, trong khi những người tham gia đầu tư thì lại có điều kiện thực hiện đầu tư làm cho giá nhà ở quá cao vì phải qua nhiều khâu trung gian.

Nhà nước chưa có chính sách cụ thể về việc cung cấp các thông tin có liên quan trong lĩnh vực bất động sản như: thông tin về quy hoạch, chính sách, các dự án, thông tin về giá cả... nên các doanh nghiệp, các nhà đầu tư và người mua bán, cho thuê nhà ở vẫn còn thiếu nhiều thông tin, gây khó khăn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh. Đây cũng là nguyên nhân dẫn đến thị trường nhà ở phát triển không minh bạch, không lành mạnh và thiết bền vững.

- Sự thiếu đồng bộ giữa các chính sách về nhà ở với các chính sách về đất đai, đầu tư, quy hoạch và tài chính.

Các chính sách có liên quan đến lĩnh vực nhà ở mặc dù đã được ban hành khá nhiều nhưng vẫn chưa đồng bộ, chưa thông nhất và còn gây nhiều khó khăn cho hoạt động kinh doanh nhà ở của các doanh nghiệp.

Quy hoạch xây dựng được coi là yếu tố quan trọng cần đi trước một bước, tuy nhiên hiện nay vấn đề quy hoạch xây dựng, đặc biệt là quy hoạch chi tiết các khu vực đô thị, cụm dân cư nông thôn vẫn còn thiếu và chưa đồng bộ, các quy định về lập quy hoạch xây dựng tại khu vực nông thôn vẫn còn chung chung, chưa rõ ràng đã dẫn đến công tác lập, phê duyệt quy hoạch còn rất chậm, nhiều nơi vẫn còn bỏ trống về quy hoạch.

Thủ tục trong đầu tư xây dựng nhà ở được quy định theo pháp luật về nhà ở và pháp luật về đầu tư chưa có sự thống nhất, việc Luật Đầu tư quy định các chủ đầu tư trong nước phải làm thủ tục để đăng ký đầu tư hoặc cấp giấy chứng nhận đầu tư đã gây thêm thủ tục phiền hà, làm tăng chi phí và mất nhiều thời gian cho các chủ đầu tư.

Các quy định thủ tục thu, nộp tài chính (tiền sử dụng đất, tiền thuê đất), các khoản thuế, lệ phí, phí liên quan đến vấn đề nhà ở vẫn còn rườm rà, gây khó khăn cho các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư,

kinh doanh nhà ở. Quy định về thủ tục nộp thuế thu nhập cá nhân khu chuyển nhượng bất động sản còn phức tạp, mất nhiều thời gian.

Các quy định về việc tạo quỹ đất cho phát triển nhà ở, đặc biệt là để xây dựng nhà ở giá thấp, các quy định về giao đất, cho thuê đất vẫn mang nặng tính xin - cho, chưa có tính cạnh tranh cao thông qua đấu thầu, đấu giá nên nhiều chủ đầu tư mặc dù đã được giao đất làm dự án nhưng không có khả năng tài chính để thực hiện dự án, dẫn đến làm chậm tiến độ thực hiện, làm hạn chế nguồn cung nhà cho thị trường, dẫn đến hiện tượng sốt giá nhà đất gây mất ổn định trong hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản.

Cơ chế về thu chênh lệch địa tô trong sử dụng đất đai vẫn chưa được đặt ra, nhiều khu vực có dự án nhà ở, dự án khu đô thị mới được triển khai xây dựng, các doanh nghiệp đã đầu tư kinh phí để xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, tuy nhiên Nhà nước vẫn chưa có chính sách để điều tiết chênh lệch địa tô của những đối tượng được hưởng lợi từ việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được xây dựng.

- Giá nhà ở tăng cao gây ảnh hưởng không tốt đến việc tạo lập về chỗ ở của người dân.

Do các chính sách được ban hành còn chưa đồng bộ nên trong thời gian vừa qua, giá nhà ở luôn tăng cao, vượt qua khả năng tài chính của một bộ phận lớn dân cư, đã dẫn đến sức ép về nhà ở ngày càng tăng, đặc biệt là nhà ở tại khu vực đô thị, nhiều người dân, đặc biệt là những người có thu nhập trung bình và thu nhập thấp không thể tạo lập được chỗ ở cho bản thân và gia đình.

- Tình trạng mất cân đối về tỷ trọng các loại nhà ở, khoảng cách về điều kiện ở của người dân ngày càng chênh lệch cao.

- Sự thiếu đồng bộ trong chính sách đầu tư xây dựng nhà ở tại khu vực nông thôn.

- Mô hình tổ chức phát triển nhà ở chưa đáp ứng yêu cầu trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

- Hệ thống tài chính nhà ở còn thiếu đồng bộ.

- Các thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở còn rườm rà, phức tạp.

- Công tác chỉ đạo thực hiện một số chương trình, chính sách về nhà ở còn nhiều tồn tại.

- Chính sách nhà ở công vụ chưa thống nhất trong công tác đầu tư xây dựng và quản lý.

- Chính sách quản lý sử dụng nhà ở thực tế vẫn còn nhiều tồn tại, vướng mắc, nhất là đối với nhà chung cư.

- Chính sách nhà ở cho cán bộ, công chức còn tồn tại bất cập như: chính sách về nhà ở đối với cán bộ, công chức chưa đảm bảo sự công bằng giữa các đối tượng. Do quỹ nhà ở có hạn nên chính sách phân phối nhà ở không đáp ứng được nhu cầu cho tất cả cán bộ, công chức.

5. Nguyên nhân của các tồn tại, bất cập nêu trên

- Nhận thức về vấn đề nhà ở còn chưa cao.

- Chất lượng của các cơ chế, chính sách về nhà ở còn chưa cao.

- Cải cách thủ tục hành chính còn chậm, quản lý Nhà nước về nhà ở còn nhiều bất cập.

- Cơ cấu, tổ chức bộ máy quản lý Nhà nước về nhà ở còn yếu.

- Đầu tư vốn để xây dựng nhà ở cho các đối tượng xã hội còn thấp.

- Xuất phát điểm của nền kinh tế còn thấp.

6. Các giải pháp và kiến nghị

6.1. Giải pháp

Có thể nói, đánh giá tác động của văn bản pháp luật là quá trình được thực hiện từng bước một cách logic nhằm đánh giá, so sánh để lựa chọn phương án/ giải pháp để giải quyết các vấn đề về mặt chính sách trước khi cơ quan có thẩm quyền quyết định sẽ can thiệp như thế nào để giải quyết vấn đề của xã hội. Do đó, việc thực hiện nghiêm túc và tuân thủ đúng quy định về đánh giá tác động văn bản quy phạm pháp luật theo Luật Ban hành văn bản sẽ giúp đơn vị chủ trì soạn thảo văn bản có thể xem xét tổng thể và toàn diện một vấn đề, đánh giá cụ thể về mặt tích cực và mặt tiêu cực của các phương án giải quyết vấn đề, từ đó tham mưu cho cơ quan có thẩm quyền hướng giải quyết thích hợp và chuẩn xác hơn. Về phía cơ quan ban hành văn bản, đánh giá tác động văn bản quy phạm pháp luật giúp tạo điều kiện để các thành viên Chính phủ, đại biểu Quốc hội thảo luận, quyết định phương án giải quyết vấn đề một cách phù hợp và hiệu quả.

Trong quá trình xây dựng, ban hành VBQPPL các cơ quan Nhà nước cần phải lấy ý kiến, lắng nghe ý kiến của người dân để bàn bạc, nghiên cứu tiếp thu nhằm làm cho các chính sách được đề xuất sau khi được luật hóa sẽ phù hợp và đáp ứng được yêu cầu của cuộc sống. Sự tham gia này là một trong những điều kiện quan trọng và không thể thiếu giúp bảo đảm tính khả thi của văn bản trong thực tiễn thi hành, bảo đảm pháp luật sát dân, gần dân, phản ánh được ý chí, nguyện vọng của đông đảo quần chúng nhân dân góp phần bảo đảm hài hòa các quyền, lợi ích trong xã hội. Có thể thấy, việc lấy ý kiến của các đối tượng trực tiếp chịu sự điều chỉnh của luật, của các chuyên gia, nhà khoa học, của người dân có ý nghĩa vô cùng quan trọng.

Thứ nhất, thông qua việc lấy ý kiến của người dân người hoạch định chính sách sẽ có thông tin về thực tế cuộc sống để đưa ra được những quy định phù hợp với các điều kiện xã hội hiện có. Từ đó văn bản pháp luật sẽ có tính khả thi cao, tránh được bệnh chủ quan duy ý chí áp đặt từ một phía. Trên thực tế, có những văn bản pháp luật rất cần thiết ban hành nhưng lại thiếu điều kiện xã hội để thực thi.

Thứ hai, nếu như kết quả lấy ý kiến nhóm đối tượng tác động của văn bản cho thấy văn bản pháp luật phù hợp với tâm tư nguyện vọng lợi ích của đa số quần chúng nhân dân thì văn bản sẽ dễ dàng đi vào cuộc sống. Niềm tin của nhân dân đối với chính quyền sẽ được củng cố. Ngược lại nếu văn bản pháp luật không phù hợp với lợi ích của một số nhóm nào đó thì quy trình lấy ý kiến văn bản là cơ hội để các cơ quan có thẩm quyền có những biện pháp tuyên truyền để người dân nâng cao nhận thức trách nhiệm với cộng đồng xã hội. Từ đó tránh được hiện tượng người dân phản ứng khi lợi ích của họ bị ảnh hưởng dưới tác động của văn bản.

Thứ ba, đây cũng là một hình thức tuyên truyền mang tính tích cực chủ động để người dân nghiên cứu thảo luận tiếp cận trước một bước với văn bản pháp luật tạo điều kiện thuận lợi để văn bản đi vào cuộc sống khi được chính thức ban hành.

Để nâng cao chất lượng dự thảo văn bản quy phạm pháp luật, để văn bản khi được ban hành có sự đồng thuận cao, để việc lấy ý kiến dự thảo văn bản quy phạm pháp luật thể hiện được đúng ý nghĩa, vai trò và tầm quan trọng trong việc xây dựng pháp luật, cần:

-Thực hiện nghiêm quy định của Luật Ban hành VBQPPL về quy trình xây dựng, lấy ý kiến đối với văn bản.

- Hướng dẫn về cơ chế trong việc lấy ý kiến của đối tượng chịu sự tác động trực tiếp, trong đó quy định rõ ràng hơn về chủ thể tiến hành lấy ý kiến, xác định rõ hơn sản phẩm của việc lấy ý kiến đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp cũng như chế tài để đảm bảo thực hiện nội dung này.

- Có cơ chế cụ thể để khắc phục những hạn chế liên quan đến phương thức và đối tượng lấy ý kiến dự thảo văn bản. Cần mở rộng, phát huy trí tuệ toàn dân, đặc biệt là đội ngũ nhà khoa học, chuyên gia, cơ quan chuyên môn có trách nhiệm, tránh hình thức. Việc lấy ý kiến nhân dân cần cụ thể hóa và được thực hiện bởi quy định chặt chẽ hơn theo quy trình cụ thể, như từ yêu cầu thực tiễn để đề xuất dự án luật, xác định trách nhiệm, lấy ý kiến xây dựng kênh thông tin tuyên truyền dự thảo luật, văn bản quy phạm pháp luật, gọi mở các vấn đề cần lấy ý kiến, khuyến khích sự tham gia cơ chế giải trình, tiếp thu, phản hồi ý kiến, bố trí thời gian hợp lý để toàn dân có đủ điều kiện đóng góp ý kiến, như vậy sẽ thu thập được nhiều ý kiến, nâng cao hiệu quả dự thảo luật và đảm bảo tính khả thi, tính lâu bền của dự án luật.

- Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm lấy ý kiến thực hiện nghiêm túc, đúng quy trình lấy ý kiến theo quy định của Luật ban hành, khắc phục được triệt để tính hình thức trong việc tổ chức lấy ý kiến; việc tổng hợp, đánh giá và phản ánh một cách khách quan, đầy đủ những diễn biến từ thực tiễn cuộc sống có vai trò hết sức quan trọng đối với cơ quan xây dựng văn bản, không chỉ giúp việc xây dựng được các quy định phù hợp với điều kiện của thực tiễn xã hội, phù hợp với tâm tư, nguyện vọng của người chịu sự tác động trực tiếp, đưa người dân vào đúng vị trí của họ trong quá trình xây dựng luật mà đây cũng sẽ là một hình thức tuyên truyền chủ động để người dân được tiếp cận trước với luật, pháp lệnh và khi ban hành sẽ đạt tính khả thi cao.

-Phát huy vai trò của các đoàn đại biểu, đại biểu Quốc hội của các tỉnh, thành phố để tiếp cận sâu rộng hơn trong nhân dân thông qua việc lấy ý kiến cử tri. Tiếp xúc cử tri là căn cứ vào mục đích, yêu cầu của cuộc tiếp xúc cử tri, đại biểu Quốc hội lựa chọn các nội dung để báo cáo, trao đổi với cử tri. Như vậy, nếu các đại biểu Quốc hội quan tâm, phối hợp chặt chẽ với Chính phủ, với cơ quan xây dựng văn bản quy phạm pháp luật ngay từ đầu thì các cơ quan xây dựng

pháp luật sẽ có nhiều thông tin từ thực tế hơn và thông tin đa chiều từ nhân dân, từ đối tượng điều chỉnh của văn bản, của chính quyền địa phương, của chuyên gia làm cơ sở cho việc soạn thảo văn bản có chất lượng cao.

Bên cạnh việc quy định trình tự, thủ tục chặt chẽ giữa các cơ quan Nhà nước với nhau thì cần nâng cao chất lượng, hiệu quả của việc tham gia, góp ý của các cơ quan, tổ chức và toàn thể nhân dân trong quá trình xây dựng, ban hành VBQPPL, đó là một trong những giải pháp quan trọng để đảm bảo nguyên tắc dân chủ trong xây dựng pháp luật, để đáp ứng mục tiêu xây dựng hệ thống pháp luật thống nhất, đồng bộ, minh bạch, khả thi, dễ tiếp cận, hiệu lực và hiệu quả.

6.2. Một số kiến nghị

- Cần có sự đồng bộ giữa các chính sách về nhà ở với các chính sách về đất đai, đầu tư, quy hoạch và tài chính.

- Điều chỉnh sự mất cân đối về tỷ trọng các loại nhà ở, khoảng cách về điều kiện ở của người dân ngày càng chênh lệch cao.

- Cần có sự đồng bộ trong chính sách đầu tư xây dựng nhà ở tại khu vực nông thôn.

- Xây dựng mô hình tổ chức phát triển nhà ở đáp ứng yêu cầu trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

- Hệ thống tài chính nhà ở cần có sự đồng bộ.

- Loại bỏ sự rườm rà, phức tạp của các thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở.

- Công tác chỉ đạo thực hiện một số chương trình, chính sách về nhà ở cần được điều chỉnh cho hợp lý và hiệu quả hơn.

- Về chính sách hỗ trợ cải thiện nhà ở cho người có công với cách mạng cần rõ ràng, minh bạch...

- Việc kiểm tra, thanh tra và xử lý cá hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở cần được thực hiện thường xuyên và triệt để.

Tài liệu tham khảo

- [1]. Nghị quyết Đại hội đồng Liên hợp quốc khóa 43 ngày 20/12/1988
- [2]. Thư của Chủ tịch Hồ Chí Minh gửi các đại biểu tham dự Hội nghị Kiến trúc sư VN tháng 4/1948
- [3]. Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 1 tháng 9 năm 2010,
- [4]. Nghị định 34/2013/NĐ-CP và Thông tư 14/2013/TT-BXD quy định chi tiết về việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước;
- [5]. Ngày 20/10/2015 Nghị định 100/2015/NĐ- CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội
- [6]. Ngày 1/4/2021 Chính phủ đã ban hành Nghị định số 49/2021/NĐ- CP về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ- CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
- [7]. Ngày 11/1/2022 Quốc Hội đã thông qua Nghị quyết số 43/2022 QH15 về chính sách tài khóa tiền tệ hỗ trợ Chương trình Phục hồi kinh tế.