**TIỂU PHẨM PHÁP LUẬT: “DI DỜI VÀ AN CƯ”**

**Nhân vật:**

 • **Ông Hòa:** Chủ sở hữu căn hộ chung cư cũ.

 • **Bà Lan:** Hàng xóm của ông Hòa.

 • **Ông Minh:** Đại diện Ban quản lý tòa nhà.

 • **Bà Thảo:** Cư dân tòa nhà

 • **Anh Phong:** Đại diện cơ quan cưỡng chế.

 *(Ông Hòa và Bà Lan ngồi trò chuyện tại hành lang chung cư. Tiếng nước nhỏ giọt từ đường ống nước bị vỡ, tường nhà lộ ra nhiều vết nứt lớn)*

**Ông Hòa:** Bà Lan ơi, mấy ngày nay thấy chung cư nhà mình có thêm mấy vết nứt, hôm qua mưa lớn ngấm hết cả trần nhà tôi đây.

**Bà Lan:** Nhà tôi cũng thế, nhưng tôi không muốn chuyển chỗ khác, tôi ở đây đã 30 năm rồi.

**Ông Hòa:** Tôi cũng vậy. Nhưng chung cư này xuống cấp nghiêm trọng, cả hệ thống nước, điện đều hỏng hóc, tường thì nứt nẻ. Chắc nhà nước không còn cách nào khác.

*(Ông Minh bước tới, tay cầm thông báo mời họp cư dân tòa nhà)*

**Ông Minh:** Chào ông bà! Hôm nay, tôi vừa nhận được thông báo của Ủy ban nhân dân thành phố về việc tòa nhà này thuộc diện phải di dời do nhà chung cư đã xuống cấp nặng, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ, kết cấu chịu lực chính của công trình và hệ thống cấp, thoát nước không đáp ứng yêu cầu tiêu chuẩn...

**Bà Lan:** Phải dời đi sao? Tại sao không sửa chữa một chút rồi tiếp tục cho người dân sinh sống ở đây? Tôi không đồng ý!

**Ông Minh:** Hiện chung cư mình đã quá cũ rồi, xuống cấp nhiều. Nếu cứ sử dụng sẽ không đảm bảo an toàn cho người dân ở nơi đây bà ạ! Để tối tổ chức họp tôi sẽ thông báo cụ thể. Tối nay, 20h00 mời hai ông bà dự họp tại sảnh tầng 1 tòa nhà!

 *Ban Quản lý tòa nhà tổ chức cuộc họp tại sảnh chung cư. Ông Minh – đại diện Ban Quản lý đứng lên bục với tờ Quyết định di dời trên tay. Mọi người tỏ rõ sự lo lắng và căng thẳng trên khuôn mặt.*

**Ông Minh:** Thưa bà con, sau một thời gian dài sửa chữa, khắc phục rồi các cơ quan chức năng vào kiểm tra, kiểm định chất lượng tòa nhà thì để đảm bảo an toàn cho bà con, Ủy ban nhân dân thành phố đã có Quyết định phá dỡ chung cư này vào tháng 3 tới đây để xây mới. Hiện đã có thông tin về chỗ ở tạm thời cho mọi người, mong mọi người chấp hành theo Quyết định di dời.

**Ông Hòa:** Tại sao chúng tôi phải đi? Chúng tôi gắn bó ở đây bao nhiêu năm, không thể bỏ đi thế này được!

**Ông Minh:** Chúng tôi hiểu nhưng ông hãy nghĩ cho sự an toàn của bản thân mình và gia đình. Các vết nứt đang ngày càng nghiêm trọng, chúng tôi không thể để mọi người ở lại trong điều kiện nguy hiểm như thế này được.

**Bà Lan:** Nếu chúng tôi kiên quyết không chấp hành theo Quyết định di dời thì sao?

**Ông Minh:** Theo quy định, khi quá thời hạn di dời theo quyết định di dời của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không thực hiện việc di dời thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quyết định cưỡng chế di dời.

*Người dân tại chung cư xôn xao về Quyết định cưỡng chế di dời.*

**Ông Hòa:** Cưỡng chế là cưỡng chế thế nào? Chúng tôi không đi là ép chúng tôi đi bằng được ư?

**Bà Lan:** Tôi phản đối! đi hay không là chuyện của chúng tôi, không ai được phép bắt chúng tôi đi cả. Quyền an cư lạc nghiệp của bà con, cứ thế bảo đi là đi à?

*Người dân xôn xao “Đúng thế”, “không thể ép chúng ta đi như thế được”*

**Ông Minh:** Mọi người cứ bình tĩnh, chúng tôi chỉ làm theo quy định pháp luật và tất cả cũng chỉ muốn tốt cho dân cư của chúng ta. Do đó, chúng tôi mong muốn được sự hợp tác của cư dân để việc di dời diễn ra thuận lợi nhất.

Một số người bất mãn, tự ý bỏ ra về. Cuộc họp kết thúc chóng vánh với nhiều lời bàn tán, ồn ào.

*Hết tháng 3, ông Hòa, bà Lan và một số hộ dân vẫn chưa di dời. Anh Phong đến trao đổi, làm việc.*

**Anh Phong:** Chào ông bà, tôi là đại diện cơ quan cưỡng chế. Theo khoản 1 Điều 74 Luật Nhà ở năm 2023, thì hiện đã quá thời hạn di dời theo quy định mà ông bà không thực hiện việc di dời thì Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành quyết định cưỡng chế di dời. Hôm nay, chúng tôi đến để thực hiện quyết định cưỡng chế như đã thông báo với ông bà từ trước, mong ông, bà phối hợp.

**Ông Hòa:** Tại sao tôi lại phải đi chứ, tôi sống ở đây cả đời rồi, bảo đi là đi thế nào được. Tôi không đi đâu cả!

**Anh Phong:** Thưa ông bà, tòa nhà của ông bà đang ở có kế cấu chịu lực chính của công trình xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể, có nguy cơ sập đổ, không đáp ứng điều kiện tiếp tục sử dụng,...Chúng tôi cũng đã làm theo đúng quy trình, đã thông báo từ trước cho tất cả các cư dân trong tòa nhà. Theo quy định, trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày phương án bồi thường, tái định cư được phê duyệt, chủ đầu tư phối hợp với cơ quan quản lý nhà ở của thành phố báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định di dời và gửi đến Ủy ban nhân dân quận để thông báo trực tiếp đến các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải di dời thực hiện[[1]](#footnote-1).

**Bà Lan:** Chỗ tái định cư có tốt hơn chỗ hiện chúng tôi đang sống không mà bảo chúng tôi đi!

**Anh Phong:** Ông bà yên tâm, ông bà sẽ được bồi thường và tái định cư theo đúng quy định của pháp luật, sẽ không để ông bà phải thiệt đâu ạ.

**Bà Lan:** Chúng tôi không đi, dứt khoát không đi đâu hết!

**Bà Thảo - Một cư dân khác đã di dời lên tiếng:** Tôi thấy anh Phong nên dẫn các ông các bà qua trực tiếp xem nhà mới là được ý mà, cũng có cách đây xa lắm đâu. Chung cư bây giờ xuống cấp rồi, tôi húc một cái còn “rung” trần nhà nữa là, chú cứ để cho các bác ấy sang bên khu tái định cư là họ tự so sánh được mà (cười).

**Ông Hòa:** Bà đã chuyển sang chưa mà bà nói như thật vậy?

**Bà Thảo:** Tôi đã chuyển sang bên đấy rồi, nay về lấy nốt đồ.Bên đó nhà rộng rãi thoáng mát và quan trọng là đêm tôi nằm ngủ tôi không còn sợ trần nhà rơi xuống đầu nữa!

**Bà Lan:** Nhà tôi vẫn ở bình thường, ở đây bao năm có tổ tiên che chở, làm gì có chuyện sập.

**Bà Thảo (đanh đá):** Bà cứ bảo thủ đi, nhà thì nứt, trần thì dột, thế mà vẫn ở cho được, bà có dám cá với tôi nay mai đang ngủ thì từng mảng trần nhà nó không tiếp đất nhà bà chứ hả?

**Anh Phong** (nắm bắt cơ hội): Đúng vậy ạ! Việc di dời không chỉ vì an toàn của từng cá nhân mà còn để bảo vệ cả cộng đồng. Nếu xảy ra sự cố, không chỉ bà con mà cả những người xung quanh cũng bị ảnh hưởng.

**Ông Hoà** (thở dài): Được rồi, tôi sẽ đồng ý, nhưng quyền lợi của chúng tôi, các anh lấy gì ra đảm bảo?

**Anh Phong:** Ông bà yên tâm, quyền lợi của mọi người sẽ được đảm bảo đúng quy định pháp luật. Toà nhà mới sẽ được xây dựng với chất lượng cao hơn, an toàn hơn. Còn về việc bồi thường, tất cả sẽ được thực hiện theo quy định. Chúng tôi không để ai chịu thiệt thòi đâu.

**Ông Hòa** (băn khoăn): Nhưng tôi vẫn chưa thấy an tâm. Ở đây tuy cũ nhưng là nhà tôi, bao nhiêu năm chúng tôi ở đây, làm ăn ở đây cũng quen rồi...

**Anh Phong:** Tôi hiểu cảm giác của bác. Nhưng hãy nghĩ đến sự an toàn cho bản thân và gia đình. Nếu tòa nhà này sụp đổ, hậu quả sẽ khó lường. Việc di dời là để mọi người có cơ hội sống tốt hơn. Bị cưỡng chế di dời là điều không ai muốn, ngay cả chúng tôi cũng rất ngại việc phải “ép buộc” các bác như vậy ạ. Mặt khác, các bác cũng sẽ chỉ di dời một thời gian, đến khi xây xong tòa nhà mới thì mình có thể quay về ạ.

**Bà Lan** (lưỡng lự): Vậy anh hứa sẽ theo sát quá trình bồi thường và không để chúng tôi bị thiệt thòi chứ?

**Anh Phong:** Tôi cam kết với bà con ở đây. Nếu có bất kỳ vấn đề gì, bà con có thể phản ánh trực tiếp với chúng tôi.

**Ông Hòa:** Được rồi. Tôi sẽ đi. Nhưng tôi mong anh giữ lời.

**Bà Lan:** Ông Hòa đi tôi cũng đi, mong các anh nói được làm được.

Ông Hòa và bà Lan quay vào bắt đầu thu dọn đồ đạc, mặc dù còn nhiều điều phải lo lắng vì ông bà sắp phải rời xa chỗ ở đã gắn bó, lưu giữ bao nhiêu kỷ niệm của cả gia đình, cũng từ ngôi nhà này, các con của ông bà được sinh ra, lớn lên và trưởng thành, nhưng cũng vì lợi ích chung của mọi người và sự an toàn của bản thân nên ông, bà cũng đành lòng tạm xa nơi này một thời gian. Ông Hòa, bà Lan hi vọng chủ đầu tư sẽ sớm hoàn thành tòa chung cư mới để ông, bà được trở lại trong những căn nhà hiện đại, khang trang hơn trên chính mảnh đất này./.

**TIỂU PHẨM PHÁP LUẬT: CHUNG CƯ HẾT HẠN, TÌNH NGƯỜI CÒN MÃI**

**Nhân vật:**

* **Ông Minh**: Đại diện cư dân, người lớn tuổi, gắn bó lâu năm với chung cư.
* **Chị Hoa**: Một cư dân trẻ, mong muốn cải tạo để có nơi ở an toàn hơn.
* **Anh Thành**: Đại diện cơ quan kiểm định chất lượng nhà ở.
* **Chị Mai**: Cư dân tòa nhà.

*Chung cư Đảo Xanh đã tồn tại 50 năm, các bức tường loang lổ, cầu thang mòn vẹt. Cư dân tập trung dưới sân để nghe thông báo từ cơ quan chức năng về kết quả kiểm định chất lượng nhà ở. Không khí căng thẳng, tiếng xì xào bàn tán mỗi lúc một lớn.*

*Tiếng loa phát thanh vang lên:*

*“Ủy ban nhân dân tỉnh sắp công bố kết quả kiểm định chất lượng chung cư Đảo Xanh. Mời cư dân tập trung tại sân chung cư để nghe thông báo."*

*Không khí bàn tán của cư dân vô cùng sôi nổi, Ông Minh - một cư dân lớn tuổi lên tiếng.*

**Ông Minh**: Lại kiểm với chả định. Nhà này ở mấy chục năm rồi, cứ rỗi hơi kiếm chuyện.

*Chị Hoa bước tới, tay dắt theo cậu con trai.*

**Chị Hoa:** Bác Minh ơi, kiểm định là để bảo đảm an toàn, bác đừng nặng nề vấn đề này quá! Chung cư dạo này bắt đầu có hiện tượng xuống cấp rồi, không biết nhà bác thế nào, còn nhà cháu dạo này trời mưa dột, ẩm mốc hết nhà. Nhà cô Chinh cạnh nhà cháu ấy, hôm trước vừa bị vỡ đường ống nước. Khổ nỗi, nhà cháu có con nhỏ nên việc đảm bảo sức khỏe, môi trường an toàn luôn phải được ưu tiên ạ!

**Ông Minh** *(bực bội):* Ai mà chả biết điều đó, tôi thấy nhà tôi vẫn ở được tốt, do người trẻ các cô sinh sống không biết giữ gìn, chả cần kiểm tra gì ở đây!

**Chị Mai**: Thôi bác ạ, cái gì cũng có lý do. Mọi người tập trung đông đủ rồi, nghe xem họ nói sao.

*Anh Thành, đại diện cơ quan kiểm định chất lượng chung cư Đảo Xanh, từ tốn bước lên sảnh, tay cầm tờ thông báo kết quả kiểm định, ánh mắt đầy sự nghiêm nghị.*

**Anh Thành**: Kính thưa các cư dân, theo kết quả kiểm định chất lượng được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng vào ngày 07/9 vừa qua, căn cứ Điều 58 Luật Nhà ở năm 2023, chung cư Đảo Xanh được đưa vào sử dụng vào năm 1974, đến nay là năm 2024 đã hết hạn sử dụng theo hồ sơ thiết kế. Dựa trên kết quả kiểm định chất lượng, hiện trạng cho thấy kết cấu công trình đã xuống cấp nghiêm trọng, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ kết cấu chịu lực chính của công trình, hệ thống hạ tầng kỹ thuật cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải không đáp ứng yêu cầu của tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện. Vì vậy, cần phải phá dỡ để bảo đảm an toàn cho người sử dụng nhà chung cư và yêu cầu về cải tạo, chỉnh trang đô thị. Tuy rất tiếc nhưng theo cơ quan quản lý, chung cư Đảo Xanh của chúng ta thuộc trường hợp phải tháo dỡ theo khoản 2 Điều 59 Luật Nhà ở năm 2023 để cải tạo.

*Tiếng xì xào ban đầu lác đác, rồi lan dần như sóng, ồn ào náo nhiệt, khuấy động cả sân.*

**Ông Minh** *(ngắt lời):* Nhà đang ở được, giờ lại bảo hết hạn! Chúng tôi ở đây quen rồi, giờ nói dỡ là thế nào? Các anh toàn viện cớ để dẹp chỗ cũ xây mới, kiếm lợi thôi!

**Anh Thành** *(dịu giọng)*: Bác Minh ạ, chúng cháu hiểu, các bác đã ở đây lâu, có nhiều kỷ niệm với nơi này. Tuy nhiên, Luật quy định cũng đã rõ, thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định theo hồ sơ thiết kế và tình trạng thực tế. Chung cư của mình đã đạt ngưỡng tối đa về thời gian sử dụng và hiện đang xuống cấp nghiêm trọng, có nguy cơ đổ sập bất cứ lúc nào. Bác nghĩ xem, nếu chẳng may có chuyện gì xảy ra, thì ai sẽ chịu trách nhiệm ạ?

*Chị Hoa chen vào.*

**Chị Hoa**: Cháu đồng ý với anh Thành. Cháu còn con nhỏ, mỗi lần mưa gió là lo thót tim. An toàn của mọi người mới là điều quan trọng nhất.

**Anh Thành**: Vâng! Chị Hoa nói đúng ạ. Nếu chẳng may xảy ra mưa bão hoặc động đất thì tòa nhà mình không chịu nổi đâu ạ. Vì vậy, việc cải tạo hay xây dựng lại là bắt buộc để bảo đảm an toàn tính mạng và tài sản cho cư dân thôi ạ!

**Ông Minh** *(ngẫm nghĩ, giọng mềm hơn)*: Chung cư bị phá rồi, thì chúng tôi sẽ ở đâu?

*Anh Thành tiến tới gần bác Minh, nói bằng giọng chân thành.*

**Anh Thành:** Bác Minh ạ, mọi cư dân sẽ được Ủy ban nhân dân thành phố bố trí chỗ ở tạm thời trong thời gian chờ xây dựng lại. Tổ dân phố sẽ phối hợp với chính quyền các cấp để hỗ trợ cư dân mình trong thời gian tới ạ.

**Ông Minh:** Thật không? Tôi nghe chuyện chỗ khác, người ta hứa mà chẳng thấy đâu.

**Anh Thành:** Bác có thể yên tâm, thành phố mình cũng đang có chủ trương phá dỡ, cải tạo lại các chung cư cũ với phương châm đảm bảo quyền lợi tối đa cho người dân. Thành phố cũng đang chỉ đạo rất quyết liệt việc này bác ạ. Bọn cháu có không muốn làm cũng không được ạ.

**Chị Mai:** Bác Minh ạ! Con bác đều ở xa và họ cũng lo lắng cho bác. Cháu tin là họ cũng mong muốn bố mình được ở trong một chung cư mới, khang trang và an toàn hơn bác ạ. Chung cư mình xuống cấp đến độ lên cả báo rồi mà bác.

**Ông Minh** *(Ngẩng đầu lên, mắt rưng rưng):* Chắc là các cô cậu nói đúng. Nhưng mà...

**Chị Hoa:** Bác Minh, cháu hứa sẽ giúp bác chuyển đồ. Mọi người trong khu mình sẽ cùng nhau hỗ trợ bác.

*Cậu bé con chị Hoa tiến tới, nắm lấy tay ông Minh.*

**Cậu bé:** Ông ơi, khi nào nhà mới xây xong, hai ông cháu lại ra sân chơi đá bóng ông nhỉ?

**Ông Minh** *(Mỉm cười, vuốt tóc cậu bé):* Được rồi, nhớ giữ lời cùng hỗ trợ tôi chuyển nhà đấy nhé!

*Anh Thành gật đầu, nhìn mọi người với ánh mắt hy vọng.*

**Anh Thành:** Cảm ơn mọi người đã lắng nghe. Tôi mong rằng chúng ta sẽ cùng nhau vượt qua giai đoạn khó khăn này để xây dựng một tương lai tốt đẹp hơn./.

**TIỂU PHẨM PHÁP LUẬT: TẤM LÒNG NGƯỜI MẸ**

**Nhân vật:**

* Bà Linh: mẹ Hùng – sinh viên, gia đình thuộc hộ cận nghèo tại nông thôn.
* Bà Hằng: mẹ Quân – sinh viên, bố là liệt sỹ.
* Ông Giang: Trưởng thôn.

*Trong căn nhà đơn sơ, bà Linh đang quét dọn. Bà Hằng bước vào.*

**Bà Hằng:** Chào chị Linh, chị đang ốm thế này không ngồi nghỉ ngơi, còn lọ mọ làm gì vậy?

**Bà Linh:** Chị Hằng đấy à? mời chị vào nhà. Nay chị không phải ra đồng à?

**Bà Hằng:** Hôm qua, tôi vừa đưa thằng Quân lên phố đi xin việc làm thêm. Có đôi chuyện muốn qua đây thủ thỉ với chị.

**Bà Linh:** Quân mới năm nhất mà đã đi làm rồi sao, tuổi này cứ để nó yên tâm mà học hành chứ?

**Bà Hằng:** Nó bảo sinh viên ở trên đấy muốn kiếm việc có đồng ra đồng vào vì sợ mẹ dưới này vất vả, tôi cũng một thân một mình nuôi con, cháu nó trưởng thành vậy tôi cũng mừng nhưng mà luôn dặn thằng bé đừng lao động quá sức là được.

**Bà Linh:** Thế cũng được, Hùng nhà tôi đang muốn định cư ở trên thành phố luôn, bảo trên này đang vừa học vừa kiếm tiền được. Nhưng chị biết đấy, hoàn cảnh nhà tôi thế này thì tiền đâu mà cho nó mua nhà ở thành phố.

**Bà Hằng:** Đấy, mới bảo nay sang tỉ tê vài câu với chị thì não cá vàng quên mất. Tôi vừa đi họp ở thôn về, các bác trong thôn hôm nay phổ biến cái chính sách gì mà theo Luật Nhà ở năm 2023, cái Luật mới có hiệu lực thi hành năm 2024 này đấy. Thì mình có thể là đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách nhà ở xã hội đó.

**Bà Linh:** Ồ, tôi ở quê làm nông, ít biết mấy cái thứ này lắm. Mà nhà ở xã hội là gì thế, có phải nhà nghĩa tình của các chương trình từ thiện hay chiếu trên ti vi không chị?

**Bà Hằng:** Không chị ạ. Cái này tôi nghe các bác thôn mình bảo đây là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở đấy. Đại khái là cái chính sách này là Nhà nước tạo điều kiện cho những đối tượng như mình được mua hoặc thuê nhà với giá rẻ hơn. Chị yên tâm tôi nghe kĩ lắm còn ghi lại nữa mà.

**Bà Linh:** Hóa ra chị sang đây là định bàn chuyện mua cái “nhà ở xã hội” với tôi à. Nhưng mà gia đình tôi là hộ cận nghèo, lấy đâu ra tiền mà mua (cười).

**Bà Hằng:** Thế là chị chưa biết rồi, gia đình chị là hộ cận nghèo, còn tôi là thân nhân liệt sĩ, cả hai đều đủ điều kiện, *(vừa nói vừa lấy ra quyển sổ ghi chép),* mình là đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023. Gia đình chị là trường hợp tại khoản 2 Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn còn nhà tôi thuộc trường hợp tại khoản 1 là thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng. Tôi cũng hỏi bác trưởng thôn về trường hợp của tôi rồi.

**Bà Linh:** Bác ấy nói sao?

**Bà Hằng:** Bác ấy bảo tôi là thân nhân liệt sỹ nên có thể thuộc trường hợp được hưởng chính sách giảm 70% tiền thuê nhà theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 100 của Nghị định số 131/2021/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và các biện pháp thi hành Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng.

**Bà Linh:** Thật tốt quá! Nhưng mà thủ tục chắc phức tạp lắm nhỉ?

**Bà Hằng:** Cũng không quá khó đâu chị. Chỉ cần mình có giấy xác nhận của địa phương về tình trạng nhà ở và thuộc diện ưu tiên. Sau đó nộp hồ sơ lên cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện để được xét duyệt.

*Bà Linh và Bà Hằng đang bàn chuyện rôm rả thì ông Giang đến.*

**Ông Giang:** Bà Linh có nhà không?

**Bà Linh:** Tôi đây!

**Ông Giang:** Nhà tôi có ít cá mới đánh trong ao, mang sang cho cô với cháu Hùng.

**Bà Linh:** Cảm ơn gia đình anh chị! Mời anh vào nhà uống nước, chị Hằng cũng đang ở đây và có việc muốn xin ý kiến bác được không ạ? Nãy giờ nói chuyện rôm rả quá nhưng mà nhiều vấn đề chúng tôi chưa hiểu lắm (cười).

**Ông Giang:** Thôi được để tôi nán lại một chút.

Trong nhà, bà Hằng vẫn đang ngồi ngẫm nghĩ quyển sổ ghi chép những thông tin từ buổi họp thôn, nhìn thấy ông Giang bước vào, bà Hằng bắt đầu câu chuyện.

**Bà Hằng:** May quá bác đây rồi, lúc sáng em nghe mà cũng câu được câu mất, giờ hai chị em đang ngồi bàn về điều kiện hưởng chính sách nhà ở xã hội mà không hiểu gì hết. Như hoàn cảnh của chúng em đây thì được thuê hay được mua nhà vậy?

**Bà Linh:** Bà từ từ để bác ý ngồi xuống cái đã chứ!

**Ông Giang:** À chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội thì có nhiều hình thức thực hiện lắm, chẳng hạn như hỗ trợ tặng cho nhà ở này, miễn giảm tiền sử dụng đất để xây nhà này…rất đa dạng. Còn về việc thuê hay mua thì tùy vào điều kiện tài chính của gia đình các cô có thể phù hợp với phương thức nào.

**Bà Linh:** Nếu thằng Hùng muốn định cư ở thành phố, có lẽ tôi sẽ hùn hết vốn liếng để mua nhà ở xã hội, vì suy cho cùng nếu thuê thì cũng không khác gì thuê trọ, vẫn chịu cảnh nay đây mai đó lắm.

**Ông Giang:** Nếu các cô muốn mua, thuê mua nhà ở xã hội thì căn cứ Luật Nhà ở năm 2023 tại khoản 1 Điều 78 phải đáp ứng các điều kiện sau:

(1) Điều kiện về nhà ở: phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó, chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó 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.

(2) Điều kiện về thu nhập thì không cần, cô Linh là hộ cận nghèo thuộc nông thôn còn cô Hằng là vợ liệt sỹ, bản thân là đối tượng được giảm tiền thuê nhà như tôi nói với cô lúc sáng rồi. Nhưng nếu cô muốn mua nhà thì điều kiện áp dụng có thể tương tự như cô Linh.

**Bà Linh:** Thế thì tốt quá. Để cho cháu nó có chỗ ở ổn định, chắc tôi cố tích góp mua nhà ở xã hội vậy.

**Bà Hằng:** Thằng Quân nhà tôi cũng vậy. Cháu nó cũng chưa xác định lập nghiệp trên thành phố, nhưng giá tiền trọ lại quá cao nên nếu thuê nhà ở xã hội là quá được rồi.

**Ông Giang:** Cô Hằng nếu cô thuê nhà ở xã hội thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và thu nhập quy định tại khoản 1 Điều 78 tôi vừa đề cập đâu nhé. Cứ chuẩn bị đầy đủ giấy tờ liên quan là được rồi.

**Bà Linh:** Như hoàn cảnh của tôi thì có được hỗ trợ vay vốn mua nhà ở xã hội không bác nhỉ?

**Ông Giang:** Tất nhiên là có thể rồi, Luật Nhà ở năm 2023 tại Điều 78 đã quy định rõ, để được vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải có hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội và đáp ứng điều kiện vay vốn theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng. Tự dưng cũng quên mất, để tôi “sợt’ mạng đọc cho các cô cái này, quý lắm mới nói thêm cho đấy (cười), điều kiện để vay vốn ưu đãi mua nhà ở xã hội của đối tượng như cô Linh. Theo khoản 1 Điều 48 Nghị định 100/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở thì phải đáp ứng các điều kiện:

- Có nguồn thu nhập và có khả năng trả nợ theo cam kết với Ngân hàng Chính sách xã hội;

- Có Giấy đề nghị vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội;

- Có Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội với chủ đầu tư theo quy định của Nghị định này và của pháp luật về nhà ở;

- Thực hiện bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay theo quy định của pháp luật. Ngân hàng Chính sách xã hội, chủ đầu tư và người vay vốn phải quy định rõ phương thức quản lý, xử lý tài sản bảo đảm trong Hợp đồng ba bên.

**Bà Linh:** Cũng nhiều điều kiện vậy à? Tôi nghe mà cũng không nhớ được hết. Để hôm nào thằng Hùng về, hai mẹ con sẽ nghiên cứu thêm ạ. Cảm ơn anh nhiều.

**Bà Hằng:** Đúng là trưởng thôn của mình cái gì cũng biết. Mà cũng không còn sớm nữa, làm phiền chị Linh quá buổi hôm nay rồi. Tôi phải về đi cào cỏ đây.

**Ông Giang:** Ôi thôi, vợ bảo đi một xíu mà mải buôn chuyện quá quên giờ về rồi. Thôi tạm biệt các bà nhé, lúc nào trong buổi họp thôn gần nhất, chúng ta lại trò chuyện thêm./.

1. Khoản 2 Điều 24 Nghị định 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. [↑](#footnote-ref-1)