

## LUẬT NHÀ Ở MỸ VỚI SỰ RA ĐỜI CỦA CÁC CƠ QUAN HỖ TRỢ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Trần Đình Tuấn

Vừa qua, Quốc hội chúng ta đã thông qua Luật nhà ở đầu tiên của Việt Nam với 75,30% số đại biểu có mặt tán thành. Ngày 1/7/2006, Luật nhà ở đã bắt đầu có hiệu lực trên toàn bộ lãnh thổ Việt Nam. Nếu quan niệm làm luật chỉ cho ra được các Bộ luật thì công việc có lẽ đã xong, nhưng nếu tâm niệm rằng điều cơ bản là phải làm sao cho luật phục vụ được cuộc sống, hỗ trợ cho sự phát triển của đất nước thì còn rất nhiều công việc phải làm xung quanh Luật Nhà ở vô cùng quan trọng này.

Chúng tôi cho rằng trong thời gian này, công việc tăng cường thông tin về Luật nhà ở của các nước trên thế giới sẽ giúp cho Luật nhà ở của chúng ta mới ban hành sớm đi vào cuộc sống. Thông thường, người ta sẽ dễ tiếp thu một vấn đề hơn nếu hiểu được sâu sắc về vấn đề đó, nếu có những ví dụ để họ so sánh, đối chứng.

Bởi vậy, dưới đây chúng tôi sẽ giới thiệu một số thông tin cơ bản trong Luật nhà ở của Mỹ để bạn đọc tham khảo, giúp tiếp thu tốt hơn Luật nhà ở của Việt Nam.

Chúng ta đều biết rằng trong khoảng hơn 70 năm qua, tính từ năm 1934 (là năm Mỹ ban hành Luật nhà ở đầu tiên) đến nay, nước Mỹ đã lần lượt thông qua gần 20 Luật nhà ở, trung bình khoảng 4 năm lại có một Luật nhà ở mới, mang tính kế thừa và sáng tạo, bổ sung phù hợp với tình hình phát triển rất nhanh chóng, đa dạng của đất nước.

Chúng tôi cho rằng trong khoảng 20 năm là mốc thời gian thích hợp để nghiên cứu, dự báo, hoạch định tương lai. Bởi vậy, dưới đây chúng tôi sẽ đi sâu phân tích các Luật nhà ở của Mỹ giai đoạn 1934-1954, liên hệ với sự xuất hiện của một số cơ quan chuyên trách phát triển nhà ở của Mỹ, đều được coi là có vị trí đặc biệt trong quá trình Luật nhà ở phản ánh thực tiễn, phát huy tác dụng, thúc đẩy sự phát triển.

Theo tài liệu chúng tôi có được, trong giai đoạn 20 năm (1934-1954), nước Mỹ đã ban hành 4 Luật nhà ở sau:

1. Luật nhà ở Quốc gia (National Housing Act) ban hành năm 1934 - là Luật nhà ở đầu tiên của Mỹ.

2. Luật nhà ở Liên Bang Mỹ (United States Housing Act) ban hành năm 1937.

3. Luật nhà ở (Housing Act) ban hành năm 1949.

4. Luật nhà ở (Housing Act) ban hành năm 1954.

Ngoài các luật đã nêu trên, khi nghiên cứu giai đoạn này chúng ta cũng nên lưu ý tới Luật điều chỉnh Quân nhân (Servicemen's Readjustment Act) ban hành năm 1944 trong đó có nhiều nội dung liên quan tới lĩnh vực phát triển nhà ở của Mỹ, chính sách nhà ở với quân nhân.

Có điều gì chung, mang tính phổ biến trong các Luật nhà ở của Mỹ ban hành trong giai đoạn này? Bước đầu chúng ta có thể thấy rằng tinh thần của các Luật trên đều liên quan tới hai nội dung sau:

1. Tinh thần hỗ trợ để người dân có được nhà ở, để nhu cầu về nhà ở của xã hội được dần dần thoả mãn.

2. Sự ra đời của các cơ quan trong lĩnh vực nhà ở gắn liền với mỗi Luật nhà ở ban hành.

Dưới đây chúng tôi xin đi sâu giới thiệu nội dung thứ hai.

a) *Ban quản lý nhà ở Liên bang (Federal Housing Administration - FHA).*

Ban quản lý nhà ở Liên bang ra đời gắn liền với sự xuất hiện của Luật nhà ở Quốc gia ban hành năm 1934. Luật đã tạo cơ sở pháp lý để FHA ra đời và hoạt động đúng luật, cho phép FHA có chức năng bảo hiểm các khoản vay cầm cố tư nhân đối với các tài sản dùng để ở. Như vậy, các chủ cho thuê nhà đã được bảo vệ khi đối phó với các khoản mất mát có thể xảy ra trong quá trình hoạt động, do đó lĩnh vực cho thuê nhà cung cấp chỗ ở cho những người có thu nhập thấp. Đồng thời, Luật và các hoạt động của FHA còn khuyến khích sử dụng các khoản cầm cố dài hạn, tạo thị trường tài chính cho các hoạt động phát triển nhà ở.

Khi đặt Luật nhà ở mới ban hành vào bối cảnh kinh tế - xã hội của Mỹ tại thời điểm Luật ra đời chúng ta sẽ thấy tính thực tiễn, tính hợp lý của Luật nhà ở cùng tính hệ thống của một xã hội đang hướng tới mục tiêu. Năm 1934 được khởi đầu bằng sự kiện quan trọng: Tổng thống Roosevelt ký Đạo luật tái cấp tài chính cho vật cầm cố ở trang trại. Đạo luật này yêu cầu việc thiết lập cơ quan cầm cố Liên bang, nó sẽ giúp đỡ những người nông dân trong việc nhận được tiền cầm cố thông qua việc cung cấp các khoản tín dụng dễ dàng hơn được hỗ trợ bởi các công khố phiếu. Tiếp đó, bằng sắc lệnh hành chính, Tổng thống đã lập ra Ngân hàng xuất nhập khẩu Washington nhằm khuyến

khích buôn bán giữa Mỹ với nước ngoài. Đầu tháng 6/1934, Quốc hội thông qua đạo luật phá sản công ty cho phép một tập đoàn đang đối mặt với sự phá sản tổ chức lại theo cách thức mới nếu như 2/3 các chủ nợ chấp thuận. Ngày 28/6/1934, Quốc hội thông qua Luật nhà ở Quốc gia, thiết lập Ban quản lý nhà ở Liên bang nhằm bảo hiểm các khoản tiền vay ngân hàng và thành lập các khoản vay khác cho xây dựng, phục hồi và sửa chữa các căn hộ cá nhân.

b) *Cơ quan quyền lực nhà ở Liên bang Mỹ (United States Housing Authority).*

Luật nhà ở Liên bang Mỹ ra đời năm 1937 đã tạo cơ sở pháp lý cho sự ra đời của cơ quan quyền lực nhà ở Liên bang Mỹ. Trong thời gian này nhu cầu thuê nhà ở giá thấp tăng lên ở khắp các địa phương trong nước, song một mình chính quyền địa phương không sao đáp ứng được đòi hỏi chính đáng này của cộng đồng dân cư. Trước tình hình đó, Luật nhà ở Liên bang ban hành năm 1937 đã cho phép thành lập Cơ quan Quyền lực nhà ở Liên bang với các chức năng quan trọng và thiết thực là: Tự cấp việc xây dựng nhà ở công cộng cho thuê giá thấp mà chính quyền địa phương triển khai.

Sau một thời gian hoạt động, đến năm 1942 cơ quan này đã đổi tên thành Ban quản lý nhà ở công cộng Liên bang (The Federal Public Housing Administration) và sau đó đến năm 1947 đổi thành Ban quản lý nhà ở công cộng (The Public Housing Administration).

c) *Cơ quan tái thiết đô thị (The Urban Redevelopment Agency).*

Trước tình hình biến đổi, nước Mỹ đã nghiên cứu chỉnh lý, bổ sung và ban hành Luật nhà ở năm 1949, tạo cơ sở pháp lý cho sự ra đời Cơ quan Tái thiết Đô thị.

Khi này Chiến tranh thế giới lần thứ hai đã kết thúc, nước Mỹ đang có những điều kiện kinh tế - xã hội để tạo dựng một hình sắc mới. Bởi vậy Luật đã cho phép Cơ quan Tái thiết Đô thị chức năng và quyền giảm tới 3/4 chi phí giải toả các khu ổ chuột ở các địa phương cũng như các chi phí tái thiết đô thị. Theo Luật này, các khu dân cư đô thị và các khu đô thị cũ nát không còn thích hợp sẽ được chỉnh sửa triệt để, dọn sạch các toà nhà và có thể đem bán cho các tổ chức tái thiết tư nhân.

Ở đây chúng ta đã thấy được hình bóng của việc xã hội hoá công tác chỉnh trang nhà ở và tái thiết đô thị. Việc cho phép các tổ chức tư nhân tham gia vào sự nghiệp chung vốn trước đây chỉ được coi là công việc của duy nhất nhà nước, độc quyền nhà nước - với sự chỉ huy trực tiếp là nhạc trưởng: Cơ quan Tái thiết Đô thị.

Như vậy, ở nước Mỹ, trên thực tế quá trình phát triển nhà ở gắn liền với quá trình hoàn thiện Luật nhà ở và cùng với nó là hoàn thiện các cơ quan chuyên trách về nhà ở. Các cơ quan này có tầm vóc Liên bang, tập trung chức năng cơ bản và sau hơn 30 năm hoàn thiện là sự xuất hiện của một Bộ, thành viên nội các - Bộ phát triển nhà ở và Đô thị Mỹ.

Hiện nay Mỹ đang là cường quốc kinh tế thế giới, đồng thời Mỹ cũng là cường quốc xây dựng với giá trị toàn ngành đạt hơn 1.000 tỷ USD/năm và trong lĩnh vực nhà ở, Mỹ cũng đang đứng đầu thế giới ở nhiều tiêu chí. Theo số liệu mà Cục thống kê (Census Bureau) và Hiệp hội xây dựng chuyên ngành hàng đầu Mỹ vừa công bố thì riêng quý I/2005 ngành xây dựng Mỹ đã tăng +9% so với cùng kỳ năm trước, trong đó tăng trưởng xây dựng nhà ở tư nhân tăng +13%, tăng trưởng xây dựng nhà không dùng để ở tư nhân tăng +7%. Doanh số xây dựng nhà ở toàn nước Mỹ năm 2005 sẽ vượt 100 tỷ USD.

Như vậy, việc nghiên cứu quá trình hoàn thiện các cơ quan chuyên trách nhà ở của Mỹ trong tiến trình hoàn thiện Luật nhà ở của Mỹ đối với chúng ta hoàn toàn mang tính thực tiễn sâu sắc. Chúng tôi suy nghĩ rằng tốc độ phát triển nhà ở của Việt Nam có những đặc điểm đặc thù và vào khoảng vài chục năm nữa ở Việt Nam sẽ xuất hiện một cơ quan phát triển nhà ở và đô thị có tầm vóc lớn ■

---

#### *Tài liệu tham khảo:*

1. Luật nhà ở Mỹ
2. Bách khoa toàn thư
3. Tạp chí Xây dựng Quốc tế, các số năm 2005, 2006, 2007.