

# Bàn về một số lý do trưng mua, trưng dụng nhà ở

## Discussing some reasons for purchasing and requisitioning housing

> ĐINH QUANG TUẤN

Phó Chánh Thanh tra Bộ Xây dựng

### TÓM TẮT

Trưng mua, trưng dụng tài sản nói chung, trưng mua, trưng dụng nhà ở nói riêng được pháp luật quy định chặt chẽ, đặc biệt là quy định rõ các lý do để thực hiện trưng mua, trưng dụng. Trong bài viết này, tác giả đề cập tới các lý do trưng mua, trưng dụng nhà ở trong quy định của một số luật, đối chiếu, so sánh với các quy định của Hiến pháp năm 2013, từ đó đưa ra một số đề xuất, kiến nghị về nội dung này.

**Từ khóa:** Trưng mua; trưng dụng nhà ở; Hiến pháp năm 2013; Luật.

### ABSTRACT

Compulsory purchase and requisitioning of assets in general, compulsory purchase and requisitioning of housing in particular are strictly regulated by laws. Especially that laws provide clearly the reasons for compulsory acquisition and requisitioning of assets. In this article, the author mentions about the reasons for compulsory purchasing and requisitioning housing in the provisions of a number of laws, compares and contrasts them with the provisions of the 2013 Constitution, and thereby proposes a number of suggestions and recommendations on this issues.

**Keywords:** Compulsory purchase and requisitioning of housing; the 2013 Constitution, Law.

### 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Quyền sở hữu nhà ở là một trong các quyền cơ bản, quan trọng nhất của công dân. Do đó, pháp luật của các quốc gia đều có những quy định về bảo vệ quyền sở hữu nhà ở của công dân. Bảo vệ quyền sở hữu nhà ở được hiểu là những biện pháp trong khuôn khổ pháp luật tác động đến hành vi xử sự của con người, nhằm phòng ngừa, ngăn chặn những hành vi xâm hại đến quyền sở hữu, khắc phục những thiệt hại vật chất cho chủ sở hữu. Nhà nước bảo hộ quyền sở hữu nhà ở bằng cách đưa ra những cách thức để bảo vệ chủ sở hữu khỏi những hành vi xâm hại đến quyền sở hữu nhà ở, khắc phục những thiệt hại vật chất cho chủ sở hữu nhà ở, nếu vi phạm thì sẽ phải chịu các chế tài về hình sự, hành chính hay hoặc dân sự. Tuy nhiên, quyền sở hữu nhà ở không phải là quyền tuyệt

đối, mà bị giới hạn trong một số trường hợp nhất định. Cụ thể, Nhà nước có những quy định về trưng mua, trưng dụng nhà ở trong trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh hoặc vì lợi ích quốc gia, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai, nội dung này đã được Hiến định tại khoản 3 Điều 32 Hiến pháp năm 2013[1].

### 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Trưng mua, trưng dụng nhà ở đã được quy định trong hệ thống pháp luật ở Việt Nam, từ văn bản quy phạm có tính pháp lý cao nhất là Hiến pháp, các luật và các văn bản hướng dẫn thi hành. Vậy, các quy định của pháp luật về trưng mua, trưng dụng nhà ở đã đảm bảo thống nhất chưa, có những nội dung nào còn mâu thuẫn, trống chèo. Trong bài viết này, tác giả sử dụng phương pháp phân tích, so sánh, đối chiếu, phương pháp quy phạm để nghiên cứu nội dung về trưng mua, trưng dụng nhà ở.

### 3. CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ TRƯNG MUA, TRƯNG DỤNG NHÀ Ở

Theo khoản 3 Điều 32 Hiến pháp năm 2013 quy định: “*Trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh hoặc vì lợi ích quốc gia, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai, Nhà nước trưng mua hoặc trưng dụng có bồi thường tài sản của tổ chức, cá nhân theo giá thị trường*”. Như vậy, theo Hiến pháp năm 2013, trong trường hợp hợp cần thiết, có bốn lý do (1) vì lý do quốc phòng, an ninh, (2) vì lợi ích quốc gia, (3) tình trạng khẩn cấp, (4) phòng chống thiên tai thì quyền sở hữu tài sản nói chung, quyền sở hữu nhà ở nói riêng sẽ bị hạn chế (các lý do được đánh số thứ tự trong bài viết để dễ theo dõi). Trong các trường hợp đó, Nhà nước sẽ thực hiện một trong hai biện pháp (i) trưng mua hoặc (ii) trưng dụng để hạn chế quyền sở hữu nói trên.

Khoản 1 Điều và khoản 2 Điều 2 Luật Trưng mua, trưng dụng tài sản [2]. quy định:

“1. Trưng mua tài sản là việc Nhà nước mua tài sản của tổ chức (không bao gồm cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập, đơn vị vũ trang nhân dân), cá nhân, hộ gia đình thông qua quyết định hành chính trong trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh và vì lợi ích quốc gia.

2. Trưng dụng tài sản là việc Nhà nước sử dụng có thời hạn tài sản của tổ chức, cá nhân, hộ gia đình, cộng đồng dân cư thông qua quyết định hành chính trong trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh và vì lợi ích quốc gia”.

Như vậy, theo quy định của Luật Trưng mua, trưng dụng tài sản thì chỉ có hai lý do (1) vì lý do quốc phòng và (2) vì lợi ích quốc gia. Luật Trưng mua, trưng dụng tài sản đã bỏ hẹp phạm vi trưng mua, trưng dụng tài sản so với phạm vi được quy định trong Hiến pháp năm 2013, quy định chỉ với 02 lý do thực hiện trưng mua, trưng

dụng tài sản, ít hơn so với Hiến pháp năm 2013 02 lý do - đó là (3) tình trạng khẩn cấp, (4) phòng chống thiên tai.

Bên cạnh đó, các quy định về trưng mua, trưng dụng nhà ở được quy định tại pháp luật chuyên ngành, cụ thể là được quy định trong Luật Nhà ở năm 2014 [3]. và Luật Nhà ở năm 2023[4].

Khoản 2 Điều 5 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: “Nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không bị quốc hữu hóa. Trường hợp thật cần thiết vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai, Nhà nước quyết định trưng mua, trưng dụng, mua trước nhà ở hoặc giải tỏa nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì Nhà nước có trách nhiệm bồi thường, hỗ trợ và thực hiện chính sách tái định cư cho chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật”. Như vậy, theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014, có 5 lý do để thực hiện trưng mua, trưng dụng nhà ở, bao gồm: (1) vì mục đích quốc phòng, an ninh; (2) phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; (3) tình trạng khẩn cấp; (4) phòng, chống thiên tai; (5) trong tình trạng chiến tranh. Luật Nhà ở năm 2014 quy định nhiều

hơn Hiến pháp năm 2013 01 lý do để thực hiện trưng mua, trưng dụng nhà ở - đó là lý do “trong tình trạng chiến tranh”.

Khoản 2 Điều 7 Luật Nhà ở năm 2023 (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2025) quy định dẫn chiếu trưng mua, trưng dụng nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật về trưng mua, trưng dụng tài sản, cụ thể: “Nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân không bị quốc hữu hóa. Trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh hoặc vì lợi ích quốc gia, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai thì Nhà nước quyết định mua trước nhà ở hoặc giải tỏa nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

Trường hợp mua trước nhà ở thì Nhà nước có trách nhiệm thanh toán theo giá thị trường; trường hợp giải tỏa nhà ở thì Nhà nước có trách nhiệm bồi thường, hỗ trợ và thực hiện chính sách tái định cư cho chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật. Trường hợp trưng mua, trưng dụng nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật về trưng mua, trưng dụng tài sản”.

Từ các quy định của Hiến pháp năm 2013, Luật Trưng mua, trưng dụng tài sản, Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Nhà ở năm 2023, ta có Bảng sau:

	Hiến pháp năm 2013	Luật Trưng dụng, trưng mua tài sản	Luật Nhà ở năm 2014	Luật Nhà ở năm 2023
Vì lý do quốc phòng, an ninh	Cho phép	Cho phép	Cho phép	Cho phép
Vì lợi ích quốc gia,	Cho phép	Cho phép	Cho phép	Cho phép
Tình trạng khẩn cấp	Cho phép	Không cho phép	Cho phép	Không cho phép
Phòng chống thiên tai	Cho phép	Không cho phép	Cho phép	Không cho phép
Trong tình trạng chiến tranh	Không cho phép	Không cho phép	Cho phép	Không cho phép

Như vậy, theo Bảng trên, cho thấy, tất cả các quy định về trưng mua, trưng dụng nhà ở của Luật Trưng mua, trưng dụng tài sản, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Nhà ở năm 2023 đều không đồng bộ, thống nhất với Hiến pháp năm 2013. Từ các nội dung nêu trên, cho thấy, sự khúc xạ Hiến pháp bởi luật về nội dung trưng mua, trưng dụng tài sản xảy ra theo hai chiều hướng sau:

Chiều hướng thứ nhất: Các Luật quy định về lý do trưng mua, trưng dụng nhà ở nhiều hơn, mở rộng hơn so với lý do được quy định trong Hiến pháp năm 2013. Trường hợp này xảy ra với Luật Nhà ở năm 2014.

Chiều hướng thứ hai: Các luật quy định về lý do trưng mua, trưng dụng nhà ở ít hơn, bó hẹp hơn so với lý do được quy định trong Hiến pháp năm 2013. Trường hợp này xảy ra với Luật Trưng mua, trưng dụng tài sản và Luật Nhà ở năm 2023.

#### 4. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Khoản 1 Điều 119 Hiến pháp năm 2013 quy định: “Hiến pháp là luật cơ bản của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, có hiệu lực pháp lý cao nhất” và “Mọi văn bản pháp luật khác phải phù hợp với Hiến pháp”. Do đó, nội dung về trưng mua, trưng dụng nhà ở được quy định trong Luật Trưng mua, trưng dụng tài sản, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Nhà ở năm 2023 phải phù hợp với Hiến pháp năm 2013. Mọi quy định của các văn bản pháp luật không phù hợp với Hiến pháp đều là vi hiến. Sự vi phạm hiến pháp phá vỡ tính bất di bất dịch của trật tự hiến pháp, có thể dẫn đến sự vi phạm quyền con người.

Một Nhà nước pháp quyền và dân chủ buộc phải đảm bảo sự tuân thủ hiến pháp, bảo vệ hiến pháp. Vì vậy, từ kết quả phân tích của bài viết, chúng tôi đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền rà

soát, sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật về trưng mua, trưng dụng nhà ở, bảo đảm thống nhất với quy định của Hiến pháp năm 2013, bảo đảm tính tối thượng của Hiến pháp, xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

#### TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Quốc hội (2013), Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
- [2] Quốc hội (2008), Luật Trưng mua, trưng dụng tài sản.
- [3] Quốc hội (2014), Luật Nhà ở.
- [4] Quốc hội (2023), Luật Nhà ở.