

CHÍNH SÁCH VÀ PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở CHO NGƯỜI CAO TUỔI TẠI VIỆT NAM VÀ NHỮNG KINH NGHIỆM TỪ SINGAPORE^(*)

PHẠM MINH TRANG
Trường Đại học Luật Hà Nội

Nhận bài ngày 08/01/2026. Sửa chữa xong 24/02/2026. Duyệt đăng 27/02/2026.

Abstract

Older persons are a group that receives particular attention within the State's social security system, including the provision of basic social services, especially housing. However, in practice, the relevant regulations still reveal certain limitations, which calls for further research and reference to international experience. Singapore is often regarded as a notable model for public housing policy integrated with the strategy of ageing in place. On that basis, this article outlines the current policy and legal framework governing housing for older persons in Vietnam and draws on Singapore's experience to suggest directions for improving the legal framework in response to ongoing population ageing in the coming period.

Keywords: Basic social services, housing, older persons, population ageing, Singapore.

1. Đặt vấn đề

Nhà ở là dịch vụ xã hội cơ bản có ý nghĩa đặc biệt đối với người cao tuổi (NCT), không chỉ bảo đảm điều kiện vật chất tối thiểu mà còn là nền tảng cho cuộc sống độc lập, an toàn và có phẩm giá. Trước xu hướng già hóa dân số, nhiều quốc gia đã phát triển chính sách nhà ở tích hợp chăm sóc và thiết kế thân thiện với NCT. Tại Singapore, chính sách này được triển khai đồng bộ thông qua hệ thống nhà ở xã hội (NOXH) do Hội đồng phát triển nhà ở quản lý, kết hợp với cơ chế tài chính như Quỹ Tiết kiệm Trung ương và khung pháp lý chuyên biệt. Trong khi đó, ở Việt Nam, chính sách nhà ở cho NCT chủ yếu gắn với diện bảo trợ xã hội và chưa đáp ứng đầy đủ nhu cầu đặc thù. Vì vậy, việc nghiên cứu kinh nghiệm của Singapore có ý nghĩa tham khảo quan trọng trong hoàn thiện chính sách và pháp luật tại Việt Nam.

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Dịch vụ nhà ở cho người cao tuổi theo chuẩn mực nhân quyền quốc tế

Dưới góc độ quyền con người, quyền có nhà ở được thừa nhận rộng rãi và ghi nhận trong các văn kiện pháp lý quốc tế quan trọng như Tuyên ngôn quốc tế về Nhân quyền năm 1948 (Điều 25) và Công ước quốc tế về các Quyền kinh tế, xã hội và văn hóa năm 1966 (Điều 11). Theo đó, các quốc gia có nghĩa vụ thừa nhận và từng bước bảo đảm quyền của mọi người được có mức sống đầy đủ, bao gồm nhà ở thích đáng. Cách tiếp cận hiện đại về quyền được có nhà ở, được khẳng định trong Bình luận chung số 4 của Ủy ban Kinh tế, Xã hội và Văn hóa Liên hợp quốc, nhấn mạnh rằng quyền được có nhà ở không chỉ đơn thuần là quyền được sống ở nơi trú ngụ về mặt vật chất mà còn phải đáp ứng các yêu cầu về an toàn, ổn định, khả năng chi trả, khả năng tiếp cận và sự phù hợp với nhu cầu của các nhóm dễ bị tổn thương, trong đó có NCT.

Như vậy có thể thấy rằng bảo đảm dịch vụ nhà ở cho NCT phải đáp ứng đồng thời hai yêu cầu: bảo đảm bình đẳng, không phân biệt đối xử theo độ tuổi; và áp dụng các biện pháp ưu tiên hợp lý nhằm khắc phục những bất lợi thực tế mà NCT phải đối mặt. Điều này đòi hỏi pháp luật quốc gia cần ghi nhận

(*) Bài viết được thực hiện trong khuôn khổ đề tài khoa học cấp cơ sở của Trường Đại học Luật Hà Nội về “Các dịch vụ xã hội cơ bản cho người cao tuổi đáp ứng yêu cầu về quyền con người – Pháp luật Việt Nam và một số quốc gia từ góc độ so sánh”.

Email: trangpm@gmail.com

rõ hơn nghĩa vụ của Nhà nước trong việc phát triển NOXH, hỗ trợ tài chính, cải tạo nhà ở hiện hữu và thiết lập tiêu chuẩn kỹ thuật phù hợp với nhu cầu của NCT.

Trong bối cảnh già hóa dân số, việc tiếp cận nhà ở cho NCT theo chuẩn mực nhân quyền quốc tế không chỉ có ý nghĩa lý luận mà còn định hướng hoàn thiện chính sách và pháp luật quốc gia. Đây là cơ sở đánh giá mức độ bảo đảm quyền con người trong lĩnh vực nhà ở và phát triển các mô hình phù hợp với điều kiện từng nước. Trên nền tảng đó, nhiều quốc gia đã cụ thể hóa quyền có nhà ở của NCT bằng các chính sách hỗ trợ tiếp cận NOXH, trợ giúp tài chính hoặc phát triển mô hình nhà ở chuyên biệt. Việt Nam và Singapore đều thừa nhận các chuẩn mực này và có nghĩa vụ bảo đảm quyền tiếp cận nhà ở của NCT.

2.2. Chính sách và pháp luật Việt Nam về nhà ở cho người cao tuổi

Các Hiến pháp trước đây mới chỉ ghi nhận một số quyền liên quan đến chỗ ở, ví dụ như quyền tự do đi lại, cư trú của công dân, quyền sở hữu tài sản (gồm nhà ở) [10]. Lần đầu tiên, quyền có nơi ở hợp pháp được xác lập tại Điều 22 của Hiến pháp năm 2013. Trên nền tảng đó, pháp luật Việt Nam đã thiết lập một số quy định điều chỉnh vấn đề nhà ở đối với NCT như sau:

2.2.1. Quy định về phát triển nhà ở xã hội

Để đảm bảo tính phổ quát nhà ở với tất cả mọi người, Nhà nước đã triển khai mô hình NOXH, được luật hóa tại Chương VI Luật Nhà ở năm 2023 với tiêu đề “Chính sách về NOXH”. Phân khúc NOXH có một đặc thù khác với nhà ở thương mại đó là đối tượng mua, thuê nhà bị giới hạn trong một số nhóm nhất định [6]. Cụ thể Điều 2 Luật Nhà ở xác định đây là loại hình nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước dành cho các đối tượng chính sách; tiếp đó, Điều 76 liệt kê các nhóm được hưởng chính sách hỗ trợ như hộ nghèo, cận nghèo và một số nhóm yếu thế khác. Tuy nhiên, NCT không được xác định là một nhóm thụ hưởng riêng biệt mà chỉ có thể tiếp cận NOXH khi đáp ứng đồng thời các điều kiện về thu nhập hoặc hoàn cảnh khó khăn.

Về phương diện tổ chức thực hiện, cơ chế triển khai được cụ thể hóa tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý NOXH và Nghị định số 54/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản. Theo đó, đối với NCT thuộc diện bảo trợ xã hội, Nghị định cho phép áp dụng mức miễn, giảm nhất định. Mặc dù vậy, tiêu chí hỗ trợ vẫn chủ yếu dựa trên điều kiện kinh tế của hộ gia đình, chưa thiết lập cơ chế ưu tiên riêng căn cứ vào mức độ phụ thuộc, tình trạng sức khỏe hoặc nhu cầu chăm sóc dài hạn do tuổi tác.

Đáng chú ý, Quyết định 383/QĐ-TTg ngày 21/02/2025 phê duyệt Chiến lược quốc gia về NCT đến năm 2035, tầm nhìn 2045 đã đề ra mục tiêu phát triển mô hình NOXH gắn với chăm sóc cho NCT độc thân, cô đơn, không nơi nương tựa và bảo đảm NCT không phải sống trong nhà tạm, dột nát. Dù không trực tiếp điều chỉnh quan hệ pháp lý cụ thể, Quyết định này có ý nghĩa định hướng chính sách quan trọng, tạo nền tảng cho việc phát triển các mô hình nhà ở tích hợp chăm sóc dài hạn phù hợp với xu hướng già hóa dân số tại Việt Nam.

Theo Thông cáo số 298/TC-BXD ngày 28/7/2025 của Bộ Xây dựng về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trong Quý II năm 2025, trong giai đoạn từ năm 2021 đến hết ngày 30/6/2025, cả nước đã triển khai 692 dự án NOXH, đạt khoảng 59,6% so với mục tiêu đề ra tại Đề án phát triển một triệu căn hộ NOXH. Mặc dù Chính phủ có nhiều chính sách thúc đẩy phát triển NOXH, nguồn cung chỉ mới đáp ứng được khoảng 20% nhu cầu hiện hữu trong bối cảnh đô thị hóa và già hoá nhanh chóng tại Việt Nam [7]. Từ thực tiễn đó cho thấy khung pháp lý về NOXH vẫn còn những điểm chưa hoàn thiện, đặc biệt trong việc bảo đảm cơ chế tiếp cận phù hợp đối với NCT, cụ thể là:

Một là, quy trình triển khai dự án NOXH hiện nay có sự tham gia của nhiều cơ quan, đơn vị ở các cấp khác nhau. Luật Nhà ở quy định: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm bố trí quỹ đất dành cho phát triển NOXH (Điều 83); Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là cơ quan chủ quản dự án đầu tư xây dựng NOXH bằng nguồn tài chính công đoàn cho công nhân, người lao động thuộc đối tượng được hưởng chính sách NOXH thuê (Điều 80); Ngân hàng Chính sách xã hội thực hiện cho vay ưu đãi (Điều 77); trong khi đó, chủ đầu tư có trách nhiệm lập và rà soát danh sách đối tượng đủ điều kiện mua, thuê,

thuê mua NOXH (Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP)... Việc phân quyền này tuy bảo đảm kiểm soát nhưng làm gia tăng thủ tục, kéo dài thời gian xử lý do hồ sơ phải qua nhiều bước xác nhận, thẩm tra. Điều này tạo rào cản đáng kể đối với NCT – nhóm thường hạn chế về tiếp cận thông tin, kỹ năng thủ tục và điều kiện đi lại, dẫn đến khó khăn trong việc hoàn thiện hồ sơ và tiếp cận NOXH.

Hai là, chất lượng NOXH hiện chủ yếu được kiểm soát theo quy định chung về quản lý công trình xây dựng, chưa có quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật riêng. Do đó, thiết kế và vận hành NOXH chưa đáp ứng đầy đủ nhu cầu đặc thù của NCT, nhất là về an toàn, khả năng tiếp cận và kết nối hạ tầng. Dù Quyết định 383/QĐ-TTg đã định hướng phát triển NOXH thân thiện với NCT, song vẫn thiếu hướng dẫn cụ thể, dẫn đến nhiều dự án đạt mục tiêu số lượng nhưng chưa phù hợp về chất lượng và hạn chế khả năng tiếp cận của NCT.

2.2.2. Quy định về cơ sở trợ giúp xã hội

Trên cơ sở Điều 17, 18 Luật Người cao tuổi năm 2009, Điều 24 của Nghị định số 20/2021/NĐ-CP quy định chính sách trợ giúp xã hội đối với đối tượng bảo trợ xã hội đã cụ thể hoá về điều kiện để NCT được tiếp nhận tại cơ sở trợ giúp xã hội. Theo đó, đối tượng được tiếp nhận là NCT thuộc hộ gia đình nghèo không có người có nghĩa vụ và quyền phụng dưỡng, không có điều kiện sống ở cộng đồng, có nguyện vọng và được tiếp nhận vào cơ sở trợ giúp xã hội. Khi sinh sống tại những cơ sở này, NCT được bảo đảm các chế độ chăm sóc, nuôi dưỡng cơ bản (Điều 6, Điều 25 Nghị định 20/2021/NĐ-CP).

Theo số liệu báo cáo tổng kết việc thực hiện chính sách trợ giúp xã hội đối với NCT của Bộ Lao động – Thương binh và xã hội, tính đến hết năm 2024, cả nước đã thành lập 425 cơ sở trợ giúp xã hội, trong đó có 46 cơ sở chuyên chăm sóc NCT. Nhiều tỉnh, thành phố đang từng bước chuyển đổi hệ thống cơ sở bảo trợ xã hội sang mô hình cung cấp dịch vụ công tác xã hội, phục vụ các nhóm đối tượng như người già, người tâm thần, trẻ em và người khuyết tật, kết hợp phục hồi chức năng dựa vào cộng đồng [9]. Bên cạnh đó, còn có hàng trăm cơ sở tổng hợp chăm sóc và phục hồi chức năng cho NCT và người khuyết tật, với công suất phục vụ khoảng 20.000 đối tượng. Số liệu về việc nhiều địa phương chuyển đổi cơ sở bảo trợ xã hội sang mô hình cung cấp dịch vụ công tác xã hội và phục hồi chức năng dựa vào cộng đồng cho thấy xu hướng chính sách đang thay đổi theo hướng chuyên nghiệp hóa và đa dạng hóa dịch vụ.

Tuy nhiên, theo quy định hiện hành, điều kiện tiếp nhận NCT vào cơ sở trợ giúp xã hội yêu cầu phải thuộc hộ gia đình nghèo. Quy định này đã hạn chế cơ hội tiếp cận dịch vụ của nhiều NCT, nhất là trong bối cảnh số lượng NCT ngày càng tăng và tình trạng sống cô đơn ngày càng phổ biến [2]. Nhiều NCT không thuộc hộ nghèo nhưng con cái bận rộn hoặc sống xa, không có điều kiện chăm sóc trực tiếp, nếu được tiếp nhận vào cơ sở tập trung sẽ được chăm sóc tốt hơn. Song không phải gia đình nào cũng đủ khả năng kinh tế để sử dụng dịch vụ theo hợp đồng.

2.3. Chính sách và pháp luật Singapore về nhà ở cho người cao tuổi

Singapore là quốc gia có diện tích lãnh thổ nhỏ, mật độ dân số cao và nguồn lực đất đai hạn chế. Trong giai đoạn hậu Chiến tranh thế giới thứ hai, quốc gia này phải đối mặt với cuộc khủng hoảng nhà ở nghiêm trọng [1]. Trong bối cảnh đó, Singapore đã sớm lựa chọn cách tiếp cận mang tính can thiệp mạnh mẽ của Nhà nước thông qua việc xây dựng hệ thống chính sách và khung pháp lý chặt chẽ về đất đai và nhà ở, coi đây là công cụ then chốt để bảo đảm ổn định xã hội và an sinh cho người dân.

2.3.1. Phát triển hệ thống nhà ở xã hội do Hội đồng phát triển nhà ở quản lý

Hệ thống nhà ở của Singapore được điều chỉnh bởi Luật Phát triển Nhà ở (Housing and Development Act) năm 1959, giữ vai trò trung tâm trong việc bảo đảm quyền tiếp cận nhà ở cho người dân nói chung và NCT nói riêng. Đặc biệt, Theo Điều 12, Hội đồng phát triển nhà ở (Housing & Development Board - HDB) được trao thẩm quyền pháp lý toàn diện trong lĩnh vực NOXH, bao trùm từ quy hoạch, xây dựng, cải tạo, tái phát triển đô thị đến quản lý quỹ đất và nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước. Đồng thời, thông qua việc quyết định hỗ trợ tín dụng và tài chính dưới sự phê duyệt của Bộ trưởng, HDB tạo điều kiện cho người dân tiếp cận và sở hữu NOXH.

Đối với NCT, HDB cung cấp nhiều loại hình nhà ở phù hợp với điều kiện tài chính và nhu cầu sinh

hoạt, bao gồm các căn hộ diện tích nhỏ, thiết kế đơn giản, thuận tiện cho sinh hoạt độc lập. Ví dụ như: các căn Studio ra mắt năm 1998 dành cho người từ 55 tuổi trở lên, thuê dài hạn 30 năm, diện tích 35–45 m², trang bị tiện nghi an toàn và thân thiện với người già; căn 2-Room Flexi (2015) dành cho NCT, độc thân và hộ nhỏ, với kỳ hạn thuê linh hoạt từ 15–45 năm...[8].

Đáng chú ý, Singapore vận hành một hệ thống tiết kiệm bắt buộc gọi là Quỹ Tiết kiệm Trung ương (Central Provident Fund – CPF) trên cơ sở Luật Quỹ Tiết kiệm Trung ương năm 1953, sửa đổi năm 2013. Theo Luật, những khoản đóng góp của mỗi cá nhân (và người sử dụng lao động của họ nếu có) được chia ra thành ba tài khoản bao gồm: (1) Tài khoản thông thường dùng cho nhà ở, giáo dục, bảo hiểm và đầu tư; (2) Tài khoản y tế phục vụ chi phí y tế và bảo hiểm y tế; (3) Tài khoản đặc biệt dành cho đầu tư và tiết kiệm khi về hưu [5]. Khi mua NOXH, NCT có thể sử dụng các khoản tiết kiệm tích lũy từ tài khoản OA để thanh toán phần chi phí mua nhà, giúp giảm áp lực tài chính và tăng khả năng tiếp cận nhà ở phù hợp.

2.3.2. Phát triển nhà ở chuyên biệt cho người cao tuổi

Bên cạnh NOXH thông thường, Singapore xây dựng khung pháp lý riêng điều chỉnh các cơ sở chăm sóc lưu trú dành cho NCT thông qua Luật Nhà ở lưu trú (Social Residential Homes Act) năm 2025. Đạo luật này tạo cơ sở pháp lý cho việc cấp phép, vận hành và giám sát các “Social Residential Homes”, với mục tiêu bảo đảm an toàn, phúc lợi và nhân phẩm của cư dân (Điều 4). Đây là các cơ sở cung cấp dịch vụ lưu trú kết hợp chăm sóc và hỗ trợ sinh hoạt cho những người không còn khả năng tự chăm sóc đầy đủ, trong đó NCT là nhóm thụ hưởng trọng tâm trong bối cảnh già hóa dân số. Luật cũng đặt ra các yêu cầu nghiêm ngặt về quản trị và bảo vệ cư dân, như thành lập Ban quản lý giám sát, hạn chế việc sử dụng vũ lực hoặc biện pháp hạn chế thân thể, đồng thời bảo đảm quyền riêng tư và bảo mật thông tin (Điều 36–39).

Trong thực tiễn, Singapore đã phát triển nhiều mô hình nhà ở chuyên biệt cho NCT, tiêu biểu là khu phức hợp Kampung Admiralty, kết hợp nhà ở cộng đồng với các dịch vụ y tế, chăm sóc dài hạn và hoạt động xã hội, thương mại [4]. Đặc biệt, mô hình Căn hộ chăm sóc cộng đồng (Community Care Apartments) được triển khai từ năm 2021 tích hợp nhà ở thân thiện cho NCT với các dịch vụ chăm sóc có thể điều chỉnh theo nhu cầu và các hoạt động xã hội, thể hiện sự chuyển dịch chính sách từ chăm sóc tập trung sang hỗ trợ NCT sinh sống độc lập trong cộng đồng, phù hợp với định hướng “già hóa tại chỗ” tại quốc gia này.

2.3.3. Xây dựng và thực thi các tiêu chuẩn kỹ thuật về nhà ở thân thiện với người cao tuổi

Điểm nổi bật trong chính sách nhà ở đối với NCT tại Singapore là sự gắn kết chặt chẽ giữa pháp luật và hệ thống tiêu chuẩn kỹ thuật. Điển hình là SS 605:2015 – Tiêu chuẩn Singapore về nhà ở thân thiện với NCT, đóng vai trò định hướng trong thiết kế và cải tạo không gian sống nhằm bảo đảm an toàn và sự thoải mái. Tiêu chuẩn này đưa ra các hướng dẫn cụ thể về bố trí và điều chỉnh từng khu vực trong nhà để phù hợp với nhu cầu sinh hoạt của NCT, qua đó hỗ trợ các kiến trúc sư, nhà thầu và gia đình trong việc xây dựng môi trường sống thân thiện, an toàn.

Đặc biệt, yêu cầu bảo đảm khả năng tiếp cận trong môi trường xây dựng được đặt ra một cách bắt buộc thông qua Bộ Quy chuẩn về khả năng tiếp cận trong môi trường xây dựng (Code on Accessibility in the Built Environment) do Cơ quan quản lý xây dựng (Building and Construction Authority) ban hành. Khác với tiêu chuẩn SS 605:2015 mang tính định hướng, Bộ Quy chuẩn này có giá trị pháp lý bắt buộc áp dụng đối với các công trình xây dựng mới cũng như các dự án cải tạo, nâng cấp. Nội dung của Bộ Quy chuẩn quy định cụ thể các yêu cầu kỹ thuật nhằm bảo đảm môi trường không rào cản, bao gồm thiết kế ram dốc, thang máy, nhà vệ sinh, lối đi đủ chiều rộng và các yếu tố hỗ trợ di chuyển an toàn cho NCT. Đây được xem là một trong những công cụ pháp lý quan trọng trong chiến lược xây dựng môi trường sống thân thiện với dân số già tại Singapore.

Bên cạnh đó, Singapore còn triển khai Chương trình Tăng cường an toàn nhà ở cho NCT (Enhancement for Active Seniors) do HDB thực hiện [3], dưới sự điều phối chính sách của Bộ Phát triển quốc gia (Ministry of National Development). Từ năm 2012, chương trình hỗ trợ NCT cải tạo căn hộ bằng các hạng mục như lắp tay vịn, sàn chống trượt, bậc dốc thay ngưỡng cửa nhằm giảm nguy cơ tai nạn.

Chính phủ hỗ trợ 80–95% chi phí tùy mức thu nhập, qua đó bảo đảm khả năng tiếp cận rộng rãi. Cách tiếp cận này cho thấy Singapore không chỉ phát triển nhà ở mới mà còn chú trọng nâng cấp nhà ở hiện hữu để nâng cao an toàn và chất lượng sống cho NCT trong cộng đồng.

2.4. Một số gợi mở cho Việt Nam về nhà ở cho người cao tuổi

Trên cơ sở tham chiếu kinh nghiệm của Singapore, bài viết đề xuất một số định hướng hoàn thiện pháp luật về nhà ở cho NCT như sau:

2.4.1. Thành lập cơ quan chuyên trách quản lý nhà ở xã hội

Việc phân công thẩm quyền cho nhiều cơ quan theo pháp luật Việt Nam dẫn đến chồng chéo, kéo dài thủ tục và tạo rào cản cho NCT khi tiếp cận NOXH. Trong khi đó, tại Singapore, HDB là cơ quan chuyên trách, quản lý toàn bộ quy trình từ thu hồi đất, xây dựng đến phân bổ và hỗ trợ tài chính, qua đó bảo đảm phát triển NOXH hiệu quả và thuận lợi cho nhóm yếu thế, đặc biệt là NCT. Từ kinh nghiệm này, Việt Nam có thể cân nhắc thành lập cơ quan chuyên trách về NOXH nhằm thống nhất quản lý, giảm thủ tục, rút ngắn thời gian xử lý và nâng cao khả năng tiếp cận của NCT đối với loại hình nhà ở này.

2.4.2. Xây dựng quỹ tiết kiệm nhà ở cho người dân

Quỹ CPF Singapore và Quỹ Bảo hiểm xã hội Việt Nam đều vận hành theo nguyên tắc đóng – hưởng nhằm bảo đảm thu nhập khi gặp rủi ro. Tuy nhiên, CPF có tính đa chức năng, cho phép sử dụng quỹ để mua nhà, qua đó hỗ trợ NCT tích lũy và sở hữu nhà ở. Trong khi đó, hệ thống bảo hiểm xã hội Việt Nam chưa có cơ chế hỗ trợ trực tiếp việc sở hữu nhà. Từ kinh nghiệm Singapore, Việt Nam nên xem xét thiết lập một quỹ tiết kiệm nhà ở, cho phép người dân trích một phần thu nhập hàng tháng để tích lũy cho việc mua nhà. Qua đó giúp người dân tích lũy tài chính một cách có kế hoạch, qua đó giảm áp lực lên NOXH và tạo điều kiện để NCT, đặc biệt là nhóm thu nhập thấp, tiếp cận nhà ở một cách bền vững.

2.4.3. Xây dựng khung pháp lý chuyên biệt điều chỉnh về nơi lưu trú dành cho người cao tuổi

Kinh nghiệm từ Singapore cho thấy việc ban hành các đạo luật chuyên biệt, như Luật Nhà ở lưu trú, đã tạo khuôn khổ pháp lý toàn diện cho việc hình thành, vận hành và giám sát các cơ sở cư trú, đồng thời bảo đảm an toàn, sức khỏe và nhân phẩm của NCT. Từ đó, Việt Nam cần nghiên cứu xây dựng một khung pháp lý riêng, hoặc quy định một chương độc lập trong Luật Nhà ở hoặc Luật NCT, để điều chỉnh các mô hình nhà ở dành cho NCT. Khung pháp lý này cần phân loại rõ các hình thức cư trú theo mức độ tự chủ của NCT, từ nhà ở độc lập có hỗ trợ, nhà ở cộng đồng cho NCT, đến các cơ sở cư trú có dịch vụ chăm sóc dài hạn. Việc phân loại này không chỉ giúp Nhà nước xây dựng chính sách phù hợp với từng nhóm NCT, mà còn tạo cơ sở pháp lý minh bạch cho sự tham gia của khu vực tư nhân và các tổ chức xã hội trong cung cấp dịch vụ nhà ở cho NCT, đồng thời bảo đảm cơ chế giám sát, bảo vệ quyền lợi của NCT.

2.4.4. Hoàn thiện hệ thống tiêu chuẩn kỹ thuật và cơ chế thực thi nhằm bảo đảm tính phù hợp, an toàn và khả năng tiếp cận của nhà ở đối với người cao tuổi

Trên thực tế, nhiều NCT tại Việt Nam hiện nay vẫn sinh sống trong những ngôi nhà không bảo đảm an toàn, tiềm ẩn nguy cơ tai nạn sinh hoạt, trong khi hệ thống tiêu chuẩn xây dựng và cải tạo nhà ở chưa thực sự lồng ghép đầy đủ các yêu cầu về khả năng tiếp cận và sử dụng đối với NCT. Kinh nghiệm từ Singapore là rất khả thi cho Việt Nam trong việc xây dựng và hoàn thiện hệ thống tiêu chuẩn kỹ thuật theo hướng tích hợp các yêu cầu về nhà ở thân thiện với NCT, đồng thời mở rộng phạm vi áp dụng không chỉ đối với công trình công cộng mà cả NOXH và các loại hình nhà ở khác có sự hỗ trợ của Nhà nước.

3. Kết luận

Trong bối cảnh già hóa dân số nhanh, hoàn thiện chính sách và pháp luật về nhà ở cho NCT vừa là yêu cầu quản lý xã hội, vừa là nghĩa vụ bảo đảm quyền con người. Kinh nghiệm Singapore cho thấy cần xây dựng khung pháp lý đồng bộ, tích hợp nhà ở với chăm sóc dài hạn và tiêu chuẩn môi trường sống thân thiện. Điều này gợi mở cho Việt Nam hướng đa dạng hóa loại hình nhà ở, tăng cường tiêu chuẩn kỹ thuật và phát triển mô hình nhà ở gắn với chăm sóc cộng đồng, nhằm bảo đảm NCT được sống an toàn, độc lập và có phẩm giá./.

Tài liệu tham khảo

- [1] Civil Service College (2007). *Homes for a Nation — Public Housing in Singapore*. Nguồn: <https://knowledge.csc.gov.sg/ethos-is-sue-02/public-housing-in-singapore/?utm>, truy cập ngày 10/01/2026.
- [2] Đỗ Thị Dung (2018). *Bất cập trong quy định về chế độ bảo trợ xã hội đối với người cao tuổi ở Việt Nam và kiến nghị sửa đổi*. Nguồn: <https://danchuphapluat.vn/bat-cap-trong-quy-dinh-ve-che-do-bao-tro-xa-hoi-doi-voi-nguoi-cao-tuoi-o-viet-nam-va-kien-nghi-sua-doi-1-1801.html>, truy cập ngày 10/01/2026.
- [3] Housing and Development Board. *Enhancement for Active Seniors (EASE) Programme*. Nguồn: <https://www.hdb.gov.sg/residential/living-in-an-hdb-flat/for-our-seniors/ease>, truy cập ngày 10/01/2026.
- [4] Housing & Development Board. *Kampung Admiralty*. Nguồn: <https://www.hdb.gov.sg/residential/where2shop/explore/woodlands/kampung-admiralty>, truy cập ngày 12/01/2026.
- [5] Ministry of Manpower. *What is the Central Provident Fund (CPF)*. Nguồn: <https://www.mom.gov.sg/employment-practices/central-provident-fund/what-is-cpf?utm>, truy cập ngày 12/01/2026.
- [6] Nguyễn Thị Thanh Thuý (2021). *Thực trạng sử dụng nhà ở xã hội tại Hà Nội hiện nay*. Tạp chí Khoa học xã hội Việt Nam, số 10.
- [7] Ngô Việt Hùng, Nguyễn Thị Tuyết Dung, Ngô Ngọc Bảo (2025). *Determinants of Social Housing Supply: An Empirical Assessment in the Context of Vietnam*. International Journal of Sustainable Construction Engineering and Technology, Vol. 16, No. 2.
- [8] PropertyGuru (2024). *How much do HDB Studio Apartments For the Elderly in Singapore Cost?*. Nguồn: <https://www.propertyguru.com.sg/property-guides/pgf-senior-hdb-flat-and-property-financing-options-58966?utm>, truy cập ngày 13/01/2026.
- [9] Sở Y tế Thành phố Hà Nội (2025). *Gắn cải cách công vụ, hành chính với chất lượng chăm sóc, nuôi dưỡng người cao tuổi và trẻ em tại Trung tâm Bảo trợ xã hội 3 Hà Nội*. Nguồn: <https://soyte.hanoi.gov.vn/tin-tuc-su-kien/gan-cai-cach-cong-vu-hanh-chinh-voi-chat-luong-cham-soc-nuoi-duong-nguoi-cao-tuoi-va-tre-em-tai-trung-tam-bao-tro-xa-hoi-3-ha-noi-2849251108121421744.html>, truy cập ngày 12/01/2026.
- [10] Vũ Công Giao (2023). *Quyền có chỗ ở thích đáng theo luật nhân quyền quốc tế và những yêu cầu đặt ra với pháp luật Việt Nam*. Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, số 08 (480), tháng 04.

BÀI HỌC KINH NGHIỆM TỪ THÀNH CÔNG CỦA CÔNG AN...

Tiếp theo trang 255

4. Kết luận

Thành công rực rỡ của Công an tỉnh Ninh Bình tại Đại hội Khỏe “Vi an ninh Tổ quốc” lần thứ IX và Hội thi Điều lệnh, quân sự, võ thuật CAND lần thứ VI không chỉ dừng lại ở những tấm huy chương hay vị trí cao trên bảng tổng sắp. Đây là kết quả tất yếu của một quá trình đầu tư bài bản, sự chỉ đạo quyết liệt của Đảng ủy, Ban Giám đốc và tinh thần khổ luyện của mỗi cán bộ, chiến sĩ. Những bài học kinh nghiệm về công tác tổ chức, huấn luyện và phát huy sức mạnh đoàn kết được rút ra từ thực tiễn này sẽ là tiền đề quan trọng để Công an tỉnh tiếp tục nâng cao chất lượng phong trào thi đua. Tin tưởng rằng, với khí thế chiến thắng, lực lượng Công an Ninh Bình sẽ tiếp tục rèn đức, luyện tài, xây dựng hình ảnh người chiến sĩ Công an mẫu mực, tinh nhuệ, sẵn sàng hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ bảo vệ an ninh Tổ quốc và bình yên hạnh phúc của nhân dân trong tình hình mới. Sức mạnh của Công an tỉnh Ninh Bình tại Đại hội Khỏe và Hội thi lần này không chỉ nằm ở kỹ thuật hay thể lực mà còn là sự hội tụ của tinh thần đoàn kết và ý chí quyết tâm cao độ. Trong suốt hành trình 8 ngày đêm nỗ lực, sự phối hợp nhịp nhàng và niềm tin tuyệt đối giữa ban huấn luyện và các vận động viên đã tạo nên một “bức tường thép” về tinh thần. Bản lĩnh của người chiến sĩ CAND đã được tôi luyện để tỏa sáng đúng lúc, giúp đoàn tuyển tự tin tranh tài sòng phẳng với 91 đơn vị khác trên toàn quốc. Thành tích xếp hạng Năm toàn đoàn tại Đại hội Khỏe là minh chứng rõ nét nhất cho tinh thần không lùi bước, khẳng định sức mạnh của sự đoàn kết và tư thế sẵn sàng chinh phục mọi đỉnh cao của Công an tỉnh Ninh Bình.

Tài liệu tham khảo

- [1] Ban Chấp hành Trung ương (2022). *Nghị quyết số 12 NQ/TW, ngày 16/3/2022 về đẩy mạnh xây dựng lực lượng Công an nhân dân thật sự trong sạch, vững mạnh, chính quy, tinh nhuệ, hiện đại, đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ trong tình hình mới*.
- [2] Bộ Công an (2025). *Báo cáo tổng kết Đại hội Khỏe “Vi An ninh Tổ quốc” lần thứ IX và Hội thi Điều lệnh, quân sự, võ thuật Công an nhân dân lần thứ VI, năm 2025*.
- [3] Bộ Công an (2021). *Thông tư số 02/2021/TT-BCA, ngày 11/01/2021 quy định về xử lý vi phạm điều lệnh Công an nhân dân*.
- [4] Bộ Công an (2020-2025). *Báo cáo tổng kết công tác Công an từ năm 2020-2025*.
- [5] Bộ Công an (2023). *Báo cáo tổng kết Hội thi Quân sự, võ thuật cho lực lượng trực tiếp chiến đấu trong Công an nhân dân lần thứ 2*.
- [6] Cục Công tác chính trị (2025). *Báo cáo kết quả công tác Điều lệnh, quân sự, võ thuật trong Công an nhân dân*.
- [7] Công an tỉnh Ninh Bình (2025). *Báo cáo tổng kết Đại hội Khỏe “Vi An ninh Tổ quốc” lần thứ IX và Hội thi Điều lệnh, quân sự, võ thuật Công an nhân dân lần thứ VI*.