

Số: /2024/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng 4 năm 2024

DỰ THẢO 3

NGHỊ ĐỊNH

Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về
phát triển và quản lý nhà ở xã hội

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21 tháng 6 năm 2017;

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Tổ chức tín dụng ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều, khoản, điểm quy định tại Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (sau đây gọi là Luật Nhà ở) về:

1. Khoản 2 Điều 83 về quy định việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

2. Khoản 2 Điều 34 về các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

3. Điểm a, điểm b khoản 4 Điều 84 về lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

4. Điểm c, điểm d, điểm đ khoản 2 Điều 85 và khoản 3 Điều 85 về ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (lợi nhuận định mức; diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại; vay vốn với lãi suất ưu đãi), chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó.

5. Điều 82 về loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.

6. Điểm a, điểm b khoản 1, khoản 6 và khoản 8 Điều 78 về điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

7. Khoản 6 Điều 87 về xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn.

8. Khoản 4 Điều 126 về xác định giá nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công; việc miễn, giảm tiền cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công.

9. Khoản 9 Điều 88 và điểm e khoản 1 Điều 89 về việc nộp tiền sử dụng đất khi bán lại nhà ở xã hội.

10. Khoản 4 Điều 89 về trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội.

11. Khoản 2 Điều 94 về điều kiện đảm bảo an toàn về môi trường, quy mô, tỉ lệ diện tích đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

12. Khoản 4 Điều 100 về việc cho thuê và quản lý, sử dụng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

13. Khoản 3 Điều 109 về trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

14. Khoản 5 Điều 77 về hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để mua, thuê

mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân hoặc tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

15. Khoản 4 Điều 117 về vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội.

16. Khoản 2 Điều 125 về thẩm định Đề án bán nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công đang cho thuê.

17. Khoản 10 Điều 88 về cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội.

18. Khoản 2 Điều 191 về quy định chuyển tiếp về nhà ở xã hội.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này được áp dụng đối với các đối tượng sau đây:

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước, nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Luật Nhà ở.

2. Các đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội; được thuê nhà lưu trú công nhân; được mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Luật Nhà ở.

3. Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức khác có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị định này, những từ ngữ sau đây được hiểu như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định này là những người bao gồm vợ, chồng và các con của người đứng đơn nộp hồ sơ mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Các thành viên hộ gia đình được pháp luật công nhận, đăng ký địa chỉ thường trú đã được cập nhật thông tin trong Cơ sở dữ liệu Quốc gia về dân cư, Cơ sở dữ liệu về cư trú theo quy định của Luật Cư trú (kể cả trường hợp người vợ hoặc chồng hoặc các con không cùng nơi đăng ký thường trú).

2. Dự án nhà ở xã hội để cho thuê là dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng chỉ để cho thuê.

3. Dự án đầu tư xây dựng nhà xã hội bao gồm dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại các điểm a, b, c, đ và e khoản 1 Điều 30 của Luật Nhà ở.

4. Đối tượng thu nhập thấp quy định tại khoản 5 Điều 76 Luật Nhà ở là người có mức thu nhập theo quy định tại Điều 30 của Nghị định này.

Chương II

CÁC GIAI ĐOẠN CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI, NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN

Mục 1

GIAI ĐOẠN CHUẨN BỊ DỰ ÁN

Điều 4. Đề xuất dự án

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân sử dụng vốn đầu tư công thì cơ quan, tổ chức được giao chuẩn bị dự án lập đề xuất dự án.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bằng nguồn vốn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 113 của Luật Nhà ở, việc lập đề xuất dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng vốn nhà nước tại doanh nghiệp, pháp luật khác có liên quan.

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân không bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Luật Đất đai thì nhà đầu tư lập đề xuất dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

b) Trường hợp Nhà nước thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thì cơ quan, tổ chức được giao lập đề xuất dự án.

4. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân không sử dụng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật Nhà ở thì ngoài trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có thể giao cơ quan chuyên môn lập đề xuất dự án.

5. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sử dụng nguồn tài chính công đoàn thì Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam *có thể giao cơ quan chuyên môn* lập đề xuất dự án.

6. Trường hợp phải lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 5. Quy hoạch xây dựng để thực hiện dự án

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở được triển khai thực hiện sau khi có quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (sau đây gọi chung là quy hoạch chi tiết) của dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về xây dựng.

2. Yêu cầu về cấp độ quy hoạch để thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Yêu cầu về cấp độ quy hoạch để thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án được thực hiện như sau:

a) Trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án thì áp dụng yêu cầu về quy hoạch theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 21 của Nghị định này;

b) Trường hợp Nhà nước sử dụng quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 3 Điều 84 của Luật Nhà ở thì Nhà nước tổ chức lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của Nghị định này nếu đã xác định các chỉ tiêu về nhà ở xã hội trong quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

Trường hợp quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại chưa xác định các chỉ tiêu về nhà ở xã hội trong dự án thì Nhà nước tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết đối với quỹ đất này làm cơ sở để lựa chọn chủ đầu tư mới theo quy định của Nghị định này.

4. Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch được thực hiện quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về xây dựng.

Điều 6. Quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án

1. Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công thì việc quyết định chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

2. Dự án không sử dụng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn thì việc chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư. Hồ sơ, trình tự, thủ tục, thẩm quyền và thời gian thực hiện việc chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Trường hợp thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án thì việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phải được thực hiện trước khi lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án.

Trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Đất đai thì chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

4. Trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư dự án quy định tại khoản 2 Điều này, cơ quan chủ trì thẩm định chủ trương đầu tư thẩm định các nội dung theo quy định của pháp luật về đầu tư và lấy ý kiến thẩm định của cơ quan quản lý về nhà ở Trung ương hoặc địa phương đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân về các nội dung quy định tại

khoản 5, khoản 6 Điều này.

Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì phải lấy ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đối với nội dung về các yêu cầu của dự án và các nội dung khác (nếu có).

5. Nội dung lấy ý kiến thẩm định về nhà ở trong hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, bao gồm:

a) Tên dự án; tên khu vực trong dự án (nếu có) theo quy định của pháp luật về nhà ở; hình thức lựa chọn chủ đầu tư dự án;

b) Mục tiêu đầu tư của dự án, hình thức đầu tư vốn để phát triển nhà ở; địa điểm, quy mô dự án, diện tích đất dành để xây dựng nhà ở của dự án;

c) Sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở với quy hoạch chi tiết (đối với trường hợp đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt) hoặc quy hoạch phân khu (đối với trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt); trường hợp tại khu vực không có yêu cầu phải lập quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở với các chỉ tiêu về nhà ở theo quy hoạch chung;

d) Sự phù hợp của các nội dung đề xuất về nhà ở với nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm: dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh; dự kiến tổng nhu cầu diện tích sàn nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân tăng thêm trên địa bàn tỉnh trong kỳ chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh; khu vực dự kiến phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phân theo đơn vị hành chính cấp huyện; danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trong Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm cấp tỉnh.

Trường hợp dự án được đầu tư xây dựng giữa 2 kỳ kế hoạch phát triển nhà ở nhưng trong cùng kỳ của chương trình phát triển nhà ở thì phải nêu sơ bộ diện tích nhà ở dự kiến hoàn thành theo các giai đoạn của 2 kỳ kế hoạch;

đ) Sơ bộ về tỷ lệ, số lượng sản phẩm nhà ở và các công trình xây dựng khác trong dự án; tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở (nếu có).

Đối với trường hợp dự án đã có quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp sơ bộ về cơ cấu sản phẩm nhà ở với quy hoạch chi tiết của dự án;

e) Sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án;

g) Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở;

h) Phương án kinh doanh các sản phẩm nhà ở và các công trình xây dựng khác trong dự án;

i) Kế hoạch xây dựng và hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật trước khi khai thác nhà ở (nếu có), công trình hạ tầng xã hội và các công trình khác

trong dự án; kế hoạch và danh mục các khu vực hoặc công trình và dịch vụ công ích sẽ bàn giao trong trường hợp có bàn giao cho Nhà nước;

k) Phương án phân kỳ đầu tư (nếu có);

l) Các cơ chế, chính sách hỗ trợ chủ đầu tư dự án (nếu có).

6. Nội dung thẩm định về nhà ở trong hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, bao gồm:

a) Việc đáp ứng các điều kiện làm chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đầu tư, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan (trừ trường hợp đã lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan).

b) Các nội dung quy định tại khoản 5 Điều này.

7. Trường hợp Nhà nước sử dụng quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 3 Điều 84 của Luật Nhà ở thì trước khi tổ chức lựa chọn chủ đầu tư mới, cơ quan có thẩm quyền phải thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Nghị định này.

8. Trường hợp điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án quy định tại khoản 2 Điều này thì căn cứ vào khoản 5 hoặc khoản 6 Điều này để thực hiện thẩm định các nội dung về nhà ở có đề xuất điều chỉnh.

9. Việc quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội thay thế hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 83 của Luật Nhà ở phải được nêu rõ trong quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

10. Cơ quan, người có thẩm quyền chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung được giao có ý kiến thẩm định về nhà ở trong hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư tại khoản 4 Điều này, không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

Điều 7. Lựa chọn chủ đầu tư dự án

1. Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn thì việc xác định chủ đầu tư dự án được áp dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Luật Xây dựng và pháp luật về đầu tư công.

2. Đối với dự án sử dụng nguồn vốn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 113 của Luật Nhà ở thì việc xác định chủ đầu tư dự án được áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của Luật Xây dựng.

3. Đối với dự án không sử dụng vốn quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều

này thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện thông qua một trong các hình thức dưới đây:

a) Chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 84 của Luật Nhà ở;

b) Đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 84 của Luật Nhà ở;

c) Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 84 của Luật Nhà ở.

4. Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều này thực hiện theo quy định tại Điều 20 và Điều 21 của Nghị định này.

5. Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 3 Điều này thì văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư là văn bản xác định chủ đầu tư dự án.

Trường hợp có nhiều nhà đầu tư thuộc diện được chấp thuận đồng thời theo quy định tại điểm này thì các nhà đầu tư này phải ủy quyền cho một nhà đầu tư có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 35 của Luật Nhà ở để được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư được ủy quyền đó làm chủ đầu tư dự án.

6. Trường hợp phải dành quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 17 của Nghị định này thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó trực tiếp thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích quỹ đất này.

Trường hợp Nhà nước sử dụng quỹ đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Điều 20, Điều 21 của Nghị định này.

Điều 8. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án

1. Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Trường hợp chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trong phạm vi dự án theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở thì việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo quy định của

pháp luật về đất đai.

3. Quyết định giao đất, cho thuê đất phải ghi rõ phần diện tích phải nộp tiền sử dụng đất trong trường hợp chủ đầu tư dự án thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trong phạm vi dự án.

4. Trường hợp chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước.

Điều 9. Thực hiện các thủ tục liên quan khác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư

1. Sau khi lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này, chủ đầu tư dự án phải thực hiện các thủ tục liên quan như thỏa thuận đấu nối hạ tầng, cam kết bảo vệ môi trường trong trường hợp phải có cam kết thực hiện giải pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy và chữa cháy và thực hiện các thủ tục khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

2. Tùy theo tính chất của dự án và điều kiện cụ thể, chủ đầu tư có thể thực hiện tuần tự hoặc đồng thời các thủ tục quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án

1. Chủ đầu tư phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi xây dựng, trừ trường hợp chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng hoặc trường hợp Nhà ở xã hội riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân khi xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Việc thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Trên cơ sở kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng, người quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư có trách nhiệm phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

4. Hồ sơ, trình tự thủ tục, thẩm quyền lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Mục 2

GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN DỰ ÁN

Điều 11. Khảo sát, lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng

1. Trên cơ sở dự án được phê duyệt theo quy định tại Điều 10 của Nghị định này, chủ đầu tư lập, phê duyệt nhiệm vụ khảo sát, chuẩn bị mặt bằng, rà phá bom mìn (nếu có), khảo sát xây dựng để thiết kế xây dựng dự án theo quy định của pháp luật xây dựng.

2. Các bước thiết kế xây dựng và việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 12. Cấp phép xây dựng

1. Sau khi phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, chủ đầu tư đề nghị cấp Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng.

2. Việc cấp Giấy phép xây dựng đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Hồ sơ, trình tự thủ tục, thời gian, thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 13. Thi công xây dựng, vận hành công trình xây dựng và kinh doanh sản phẩm của dự án

1. Sau khi được cấp Giấy phép xây dựng, chủ đầu tư phải gửi thông báo khởi công xây dựng đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Sau khi khởi công, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm cung cấp thông tin liên quan đến dự án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 38 của Nghị định này.

Đối với dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 68 của Nghị định này.

3. Việc thi công đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

4. Sau khi nhà ở, công trình xây dựng khác của dự án đầu tư xây dựng nhà ở đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về Kinh doanh bất động sản thì chủ đầu tư được thực hiện việc kinh doanh sản phẩm nhà ở và công trình xây dựng khác theo quy định.

Chủ đầu tư lập, trình cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định.

Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều 24 của Nghị định này trước khi đưa sản phẩm nhà ở thương mại vào kinh doanh (nếu có).

Điều 14. Nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng

1. Chủ đầu tư phối hợp với nhà thầu và các đơn vị có liên quan tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng theo từng giai đoạn và toàn bộ công trình trong dự án, thực hiện lập hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Hồ sơ, trình tự, thủ tục, thời điểm nghiệm thu hoàn thành công trình xây

dựng đưa vào sử dụng, trách nhiệm, tổ chức thực hiện nghiệm thu nhà ở, các công trình trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

Mục 3

GIAI ĐOẠN KẾT THÚC DỰ ÁN

Điều 15. Bàn giao, quyết toán hợp đồng xây dựng và các thủ tục khác trong giai đoạn kết thúc dự án

1. Công trình nhà ở và các công trình xây dựng khác trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở chỉ được bàn giao đưa vào sử dụng sau khi được nghiệm thu hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đối với việc bàn giao nhà chung cư thì còn thực hiện theo quy định tại Điều 16 của Nghị định này.

Đối với trường hợp là khu đô thị thì việc bàn giao phần hạ tầng đô thị phải tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quản lý phát triển đô thị.

2. Chủ đầu tư thực hiện quyết toán hợp đồng xây dựng, quyết toán dự án hoàn thành, xác nhận hoàn thành công trình, bảo hành công trình xây dựng, bàn giao các hồ sơ liên quan và các công việc cần thiết khác theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Tùy từng loại dự án, việc kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình, đánh giá đầu tư xây dựng công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận cho các chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp các chủ sở hữu tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

5. Hồ sơ, trình tự thủ tục, thẩm quyền thực hiện các bước trong giai đoạn kết thúc dự án được thực hiện theo pháp luật về xây dựng, giám sát đánh giá đầu tư, đất đai, thuế và pháp luật có liên quan.

Điều 16. Bàn giao nhà ở

1. Việc bàn giao nhà ở được thực hiện theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 37 của Luật Nhà ở.

2. Việc bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và bàn giao nhà ở trong dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng, pháp luật nhà ở, pháp luật về quản lý đô thị.

3. Trường hợp nhà ở là nhà chung cư thì việc bàn giao căn hộ chung cư còn phải thực hiện theo hướng dẫn tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

4. Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho người mua, thuê mua căn hộ nhà chung cư một (01) bộ hồ sơ sao y từ bản chính các giấy tờ theo quy định tại khoản 2 Điều này. Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao hoặc bàn giao không đầy đủ các giấy tờ theo quy định tại điểm này thì người mua, thuê mua căn hộ nhà chung

chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm về các vấn đề liên quan xảy ra khi không bàn giao hoặc bàn giao không đầy đủ hồ sơ nhà chung cư.

Chương III

VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI

Mục 1

VIỆC DÀNH DIỆN TÍCH ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI TRONG DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI HOẶC BỐ TRÍ TẠI VỊ TRÍ KHÁC NGOÀI PHẠM VI DỰ ÁN HOẶC ĐÓNG TIỀN TƯƠNG ĐƯƠNG

Điều 17. Việc dành một phần diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội

1. Khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị là loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án phải quyết định việc chủ đầu tư dự án đó dành 20% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

2. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có ranh giới dự án nằm trên phạm vi ranh giới của nhiều đơn vị hành chính, trong đó có ít nhất 01 đô thị loại III trở lên thì chủ đầu tư dự án dành 20% tổng diện tích đất ở của dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 18. Việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1. Đối với trường hợp thuộc diện phải bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 17 của Nghị định này nhưng chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đó (thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 83 của Luật Nhà ở), có diện tích đất ở tương đương với quỹ đất 20% phải dành của dự án, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và có vị trí trong cùng đô thị (cấp quận) nơi có dự án đó thì chủ đầu tư đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận bố trí quỹ đất này để xây dựng nhà ở xã hội thay thế quỹ đất 20% của dự án.

2. Trường hợp được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; bổ sung danh mục dự án phát triển nhà ở xã hội trong kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm cấp tỉnh; chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm cơ sở để chủ đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phần diện tích đất thay thế quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi diện tích đất thay thế quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 19. Việc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại và chấp thuận chủ đầu tư dự án đó thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với các trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 5ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 10ha tại các đô thị loại II và loại III.

2. Số tiền mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định tại khoản 1 Điều này, bao gồm:

a) 20% tổng giá trị tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của phần diện tích đất ở dành để xây dựng nhà ở xã hội tính theo suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật được cơ quan chức năng ban hành, áp dụng tại thời điểm dự án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư.

3. Số tiền chủ đầu tư nộp theo quy định tại khoản 2 Điều này phải được nộp vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn, thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án theo quy định tại khoản 5 Điều 83 của Luật Nhà ở.

Mục 2

CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 20. Lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội trong trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư quan tâm

1. Trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư quan tâm đăng ký làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 84 của Luật Nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án thực hiện chấp thuận nhà

đầu tư để làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khi đáp ứng đủ các điều kiện, tiêu chí sau:

- a) Vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đất đai để thực hiện dự án;
- b) Đáp ứng yêu cầu hồ sơ mời quan tâm theo quy định tại khoản 5 Điều 21 của Nghị định này;
- c) Có kinh nghiệm thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

2. Quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại Điều này là văn bản xác định chủ đầu tư dự án.

Điều 21. Lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thông qua hình thức đấu thầu

1. Điều kiện đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư bao gồm:

a) Đáp ứng các điều kiện theo quy định của dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và có sử dụng đất quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 23/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;

b) Không thuộc các trường hợp quy định tại điểm a và c khoản 4 Điều 84 Luật Nhà ở;

c) Đã có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư;

d) Có quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định của pháp luật.

Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt thì phải thuộc khu vực đã được phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực có yêu cầu phải lập quy hoạch phân khu, hoặc đã được phê duyệt quy hoạch chung đối với khu vực không yêu cầu lập quy hoạch phân khu.

Đồng thời, khu đất dự kiến thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực để quy định bằng văn bản các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch và các yêu cầu liên quan về kết nối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

2. Tổ chức tham gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 126 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, Điều 4 Nghị định số 23/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 của Chính phủ và quy định của Nghị định này.

3. Việc lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu thực hiện theo quy định của Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023 và Nghị định số 23/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 của Chính phủ.

4. Phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu được thể hiện thông qua tiêu chuẩn và yêu cầu trong hồ sơ mời thầu sau đây:

a) Tiêu chuẩn, phương pháp đánh giá về năng lực, kinh nghiệm áp dụng như quy định của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP (về phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu đối với dự án áp dụng phương thức một giai đoạn một túi hồ sơ);

b) Tiêu chuẩn, phương pháp đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư áp dụng như quy định của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP (về phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu đối với dự án áp dụng phương thức một giai đoạn một túi hồ sơ);

c) Tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển nhà ở/nhà ở xã hội của địa phương áp dụng như quy định của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP (về phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu đối với dự án áp dụng phương thức một giai đoạn một túi hồ sơ) trong đó không áp dụng tiêu chí M3.

5. Các mẫu hồ sơ mời quan tâm và hồ sơ mời thầu thực hiện theo quy định sau đây:

a) Được áp dụng như các mẫu quy định của pháp luật về đấu thầu (trong đó không áp dụng giá trị m3);

b) Việc chỉnh sửa các mẫu hồ sơ quy định tại khoản này phải đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật về đấu thầu.

6. Nhà đầu tư trúng thầu làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thông qua hình thức đấu thầu khi đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị định số 23/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và có tổng điểm các tiêu chí cao nhất với thang điểm 100 (trường hợp tổng điểm các tiêu chí bằng nhau thì lựa chọn nhà đầu tư có các tiêu chí cao hơn theo thứ tự quy định tại khoản này đảm bảo nguyên tắc nội dung trước đã có nhà đầu tư đáp ứng thì không xem xét đến nội dung sau) theo quy định sau:

a) Tiêu chí về giá bán, giá cho thuê mua, giá cho thuê (lựa chọn nhà đầu tư có đề xuất mức giá thấp hơn): từ 35 đến 40 điểm (trường hợp xác định tiêu chí giá bán trong đấu thầu thì không thực hiện thẩm định giá, áp dụng trong trường hợp có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500);

b) Tiêu chí về năng lực tài chính để thực hiện dự án (lựa chọn nhà đầu tư có tỷ lệ vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản cao hơn): từ 5 đến 10 điểm;

c) Tiêu chí về kinh nghiệm thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở (lựa chọn nhà đầu tư có kinh nghiệm đã thực hiện nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở hơn): từ 5 đến 10 điểm;

d) Tiêu chí về sự phù hợp của phương án đầu tư kinh doanh dự án với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và các yêu cầu của hồ sơ mời thầu: từ 13 đến 15 điểm;

đ) Tiêu chí về tính khả thi của giải pháp ứng dụng công nghệ xây dựng do nhà đầu tư đề xuất: từ 1 đến 2 điểm;

e) Tiêu chí về đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: từ 5 đến 10 điểm; đối với trường hợp dự án đã có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thì các nhà đầu tư đều được điểm tối đa;

g) Tiêu chí về tiến độ thực hiện dự án, đưa công trình vào sử dụng (Lựa chọn nhà đầu tư có đề xuất thời gian thực hiện ngắn nhất): từ 3 đến 5 điểm;

h) Tiêu chí về phương án, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có): từ 1,5 đến 3 điểm; đối với trường hợp dự án ứng trước bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với mức tối thiểu 10% tổng mức đầu tư thì các nhà đầu tư đều được điểm tối đa;

i) Tiêu chí về đóng góp phúc lợi xã hội cho người lao động tại địa phương: từ 1,5 đến 3 điểm;

k) Tiêu chí về bảo vệ môi trường, tiết kiệm năng lượng, tỷ lệ sử dụng đất, tài nguyên tại khu vực thực hiện dự án: từ 1 đến 2 điểm.

7. Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu thầu theo quy định tại Điều này là văn bản xác định chủ đầu tư dự án.

Mục 3

ƯU ĐÃI CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 22. Lợi nhuận định mức

1. Lợi nhuận định mức của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại điểm c khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở được xác định tối đa bằng 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (gồm: công trình nhà ở xã hội, công trình hoặc hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) trong dự án) phân bổ cho phần nhà ở xã hội.

Chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại thời điểm trình thẩm định, bao gồm: chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (nếu có), chi phí xây dựng, chi phí thiết bị,

chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác, chi phí dự phòng.

3. Chi phí đầu tư xây dựng công trình hoặc hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) trong dự án và chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư tại khoản 2 Điều này được phân bổ đều cho tổng diện tích đất ở và đất thương mại dịch vụ (nếu có) trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

4. Chi phí đầu tư xây dựng hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại khoản 2 Điều này được tính cho cả dự án bao gồm: chi phí đầu tư hệ thống giao thông, hệ thống cung cấp năng lượng, hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước và xử lý nước thải, hệ thống quản lý chất thải rắn, hệ thống vệ sinh công cộng, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác thuộc phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 23. Diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hưởng cơ chế ưu đãi về diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại quy định tại điểm d khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở.

2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên phần diện tích đất quy định tại khoản 1 Điều này thì nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích xây dựng nhà ở thương mại tính theo pháp luật về đất đai.

3. Diện tích đất để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại được xác định trong tổng diện tích phần đất thương mại, dịch vụ của dự án. Diện tích đất để xây dựng nhà ở thương mại được xác định trong tổng diện tích đất ở của dự án. Việc xác định cụ thể diện tích đất để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại được thực hiện khi lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết của dự án nhưng trong mọi trường hợp không vượt quá 20% tổng diện tích đất ở của dự án.

4. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại trên phần diện tích đất hoặc dành phần diện tích sàn nhà ở của dự án để kinh doanh dịch vụ, thương mại thì không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất hoặc sàn này, trừ trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng phần diện tích đất hoặc sàn này.

Phần diện tích sàn nhà ở để làm kinh doanh dịch vụ, thương mại nêu tại khoản này trong mọi trường hợp không vượt quá 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án, không bao gồm phần diện tích bố trí để phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung của các hộ dân cư trong phạm vi dự án (khu vực sinh hoạt cộng đồng, trạm y tế, nhà trẻ mẫu giáo và các công trình hạ tầng thiết yếu khác phục vụ cho đời

sống của cư dân tòa nhà) và diện tích làm chỗ để xe theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư.

5. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có nhiều khối nhà thì chủ đầu tư được lựa chọn gộp chung toàn bộ phần diện tích sàn nhà ở để kinh doanh dịch vụ, thương mại của từng khối nhà vào phần diện tích sàn nhà ở để kinh doanh dịch vụ, thương mại của một hoặc vài khối nhà và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích này.

Điều 24. Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó

1. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 83 của Luật Nhà ở thì chủ đầu tư được hưởng các ưu đãi quy định tại khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở, Điều 22 và Điều 23 của Nghị định này.

2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 3 Điều 83 của Luật Nhà ở thì chủ đầu tư được hưởng ưu đãi quy định tại khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở, Điều 22 và Điều 23 của Nghị định này.

Điều 25. Vay vốn ưu đãi của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn

Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng thực hiện cho vay ưu đãi tuân thủ quy định pháp luật hiện hành về hoạt động cho vay của Ngân hàng Chính sách xã hội và tổ chức tín dụng đối với khách hàng là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn theo quy định sau:

1. Điều kiện được vay vốn
 - a) Có dự án đầu tư phát triển nhà ở xã hội đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;
 - b) Đã được lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan;
 - c) Đủ điều kiện vay vốn theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng;
 - d) Áp dụng biện pháp bảo đảm trong hoạt động cho vay theo quy định của pháp luật.
2. Mức vốn vay:
 - a) Đối với xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua: Mức cho vay tối đa bằng 70% tổng mức đầu tư của dự án, phương án vay và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay;

b) Đối với xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê: Mức cho vay tối đa bằng 80% tổng mức đầu tư dự án hoặc phương án vay và không vượt quá 80% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay.

3. Thời hạn vay:

a) Đối với dự án đầu tư nhà ở xã hội để bán thì thời hạn cho vay tối thiểu là 05 năm và tối đa không quá 10 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên;

b) Đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua thì thời hạn cho vay tối thiểu là 10 năm và tối đa không quá 15 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên;

c) Đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì thời hạn cho vay tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 20 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên;

d) Trường hợp khách hàng có nhu cầu vay với thời hạn thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu quy định tại các điểm a, b và c khoản này thì được thỏa thuận với ngân hàng về thời hạn cho vay thấp hơn.

4. Thực hiện trả nợ gốc và lãi tiền vay theo quy định của tổ chức tín dụng cho vay.

5. Lãi suất vay:

a) Lãi suất cho vay ưu đãi của Ngân hàng Chính sách xã hội do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Hội đồng quản trị cho từng thời kỳ;

b) Lãi suất cho vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Ngân hàng nhà nước Việt Nam công bố đảm bảo lãi suất thấp hơn tối thiểu 2% so với lãi suất cho vay trung, dài hạn bình quân của các ngân hàng thương mại nhà nước trên thị trường trong từng thời kỳ.

6. Giải ngân vốn vay: Vốn vay được giải ngân theo tiến độ thực hiện và đề nghị của chủ đầu tư. Số tiền giải ngân từng đợt căn cứ vào khối lượng hoàn thành công trình theo điểm dừng kỹ thuật.

Điều 26. Ưu đãi hộ gia đình, cá nhân vay vốn để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để cho thuê

Hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng hoặc sửa chữa, cải tạo nhà ở để đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê thì được vay vốn ưu đãi theo quy định sau:

1. Có đủ vốn tối thiểu tham gia vào phương thức vay vốn theo quy định của Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định.

2. Có khả năng trả nợ theo cam kết với tổ chức tín dụng cho vay vốn.

3. Có Giấy đề nghị vay vốn để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

4. Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với công trình nhà ở cần xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa.

5. Có phương án tính toán giá thành, có giấy phép xây dựng đối với trường hợp yêu cầu phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp có giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định của pháp luật thì được xem xét cho vay vốn phù hợp với thời hạn được tồn tại của công trình.

6. Thực hiện bảo đảm tiền vay bằng giá trị quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở hoặc tài sản khác theo quy định của pháp luật.

7. Mức vốn vay, thời hạn vay, việc thực hiện trả nợ gốc và lãi tiền vay, lãi suất vay, giải ngân vốn vay thực hiện như quy định tại khoản 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 25 của Nghị định này.

8. Cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thuê theo quy định tại khoản 4 Điều 85 của Luật Nhà ở thì được vay vốn ưu đãi đáp ứng các quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5 và khoản 6 Điều này và phải lập dự án đầu tư. Không được kinh doanh sản phẩm nhà ở xã hội dưới hình thức mua bán. Trong quá trình triển khai, phải báo cáo về cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo định kỳ 03 tháng.

Mục 4

LOẠI NHÀ VÀ TIÊU CHUẨN DIỆN TÍCH NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 27. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án

1. Trường hợp nhà ở xã hội là căn hộ chung cư được đầu tư xây dựng theo dự án thì phải đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Phải được thiết kế, xây dựng khép kín, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, phù hợp tiêu chuẩn áp dụng theo quy định của pháp luật;

b) Tiêu chuẩn diện tích sử dụng mỗi căn hộ tối thiểu là 25m², tối đa là 70m²;

c) Được điều chỉnh tăng tiêu chuẩn diện tích sử dụng căn hộ tối đa, nhưng mức tăng không quá 10% so với diện tích sử dụng căn hộ tối đa là 70m² và bảo đảm tỷ lệ số căn hộ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có diện tích sử dụng trên 70m² không quá 10% tổng số căn hộ nhà ở xã hội trong dự án.

2. Trường hợp nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ được đầu tư xây dựng theo dự án thì chỉ được đầu tư xây dựng tại xã thuộc vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi theo quy định của Thủ tướng Chính phủ, phải đảm bảo các quy định sau:

a) Phải được thiết kế, xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

b) Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao nhà ở riêng lẻ tuân thủ quy hoạch nông thôn hoặc quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) Tiêu chuẩn diện tích lô đất nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ không vượt quá 70m², hệ số sử dụng đất không vượt quá 1,0 lần.

Điều 28. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để cho thuê

1. Trường hợp xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của hộ gia đình, cá nhân thì phải đảm bảo các quy định sau:

a) Trường hợp nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô từ 20 căn hộ trở lên thì phải đáp ứng các quy định tại khoản 1 Điều 57 của Luật Nhà ở;

b) Trường hợp nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ thì phải đáp ứng các quy định tại khoản 3 Điều 57 của Luật Nhà ở.

2. Trường hợp xây dựng dãy nhà ở 01 tầng để cho thuê thì phải đảm bảo các quy định sau:

a) Phải được xây dựng khép kín (có phòng ở riêng, khu vệ sinh riêng) theo tiêu chuẩn xây dựng;

b) Diện tích sử dụng bình quân cho mỗi người để ở không nhỏ hơn 8m² (không tính diện tích khu phụ);

c) Phải đáp ứng các quy định về chất lượng công trình xây dựng từ cấp IV trở lên theo pháp luật về xây dựng;

d) Bố trí mặt bằng xây dựng nhà ở và các hạng mục công trình xây dựng khác trong dãy nhà ở 01 tầng khu đất phải bảo đảm điều kiện giao thông thuận lợi, vệ sinh môi trường và điều kiện khắc phục sự cố (cháy, nổ, sập đổ công trình...).

Mục 5

**ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ
VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI**

Điều 29. Điều kiện về nhà ở

1. Trường hợp chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình được xác định khi đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật Nhà ở và vợ hoặc chồng của người đó (nếu có) không có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có dự án nhà ở xã hội đó tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội.

2. Trường hợp đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật Nhà ở hoặc vợ (chồng) của đối tượng này có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có dự án nhà ở xã hội đó thì phải đảm bảo diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15m² sàn/người. Diện tích nhà ở bình quân đầu người được xác định trên cơ sở bao gồm: người đứng đơn, vợ (chồng) của người đó, cha, mẹ (nếu có) và các con của người đó (nếu có) đăng ký thường trú tại căn nhà đó.

Điều 30. Điều kiện về thu nhập

1. Đối với các đối tượng quy định tại các khoản 5, 6, 7 và 8 Điều 76 của Luật Nhà ở thì phải đảm bảo điều kiện về thu nhập như sau:

a) Trường hợp người đứng đơn là người độc thân thì có mức thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 15 triệu đồng tính theo Bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận.

Trường hợp người đứng đơn đã kết hôn theo quy định của pháp luật thì người đứng đơn và vợ (chồng) của người đó có tổng mức thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 30 triệu đồng tính theo Bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận.

b) Thời gian xác định điều kiện về thu nhập trong 01 năm trước liền kề năm được xét mua, thuê mua nhà ở xã hội.

2. Trường hợp đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có hợp đồng lao động, nếu là người độc thân thì mức thu nhập hàng tháng không quá 15 triệu đồng, nếu đã kết hôn theo quy định của pháp luật thì người đó và vợ (chồng) của người đó có mức thu nhập không quá 30 triệu đồng. Ủy ban nhân dân cấp phường (xã) xác nhận điều kiện về thu nhập trong 01 năm trước liền kề năm được xét mua, thuê mua nhà ở xã hội của đối tượng này.

3. Đối với đối tượng quy định tại khoản 2, 3 và 4 Điều 76 của Luật Nhà ở thì phải thuộc trường hợp hộ nghèo, cận nghèo theo chuẩn nghèo của Chính phủ.

Mục 6

GIÁ BÁN, GIÁ CHO THUÊ MUA, GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 31. Xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn

1. Giá thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công hoặc bằng nguồn tài chính công đoàn thực hiện theo quy định sau:

a) Giá thuê nhà ở xã hội được xác định trên cơ sở tính đủ chi phí quy định tại khoản 1 Điều 86 của Luật Nhà ở và không tính các ưu đãi quy định tại khoản 1 Điều 85 của Luật Nhà ở.

b) Phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

$$G_t = \frac{V_d + B_t}{12 \times S_t} \times K \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

- G_t : là giá thuê 01m² sử dụng nhà ở trong 01 tháng (đồng/m²/tháng).
- V_d : là toàn bộ chi phí hợp lý trước thuế để thực hiện *dự án* đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả các chi phí được phân bổ cho công trình nhà ở xã

hội) theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng công trình, được phân bổ hàng năm cho *diện tích* sử dụng nhà ở theo nguyên tắc bảo toàn vốn.

V_d xác định căn cứ theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp chưa phê duyệt quyết toán thì V_d xác định căn cứ theo chi phí đầu tư xây dựng công trình được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt *hoặc chi phí đầu tư xây dựng theo kết quả đấu thầu thực tế (nếu có)*.

$$V_d = \frac{T_d \times r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

+ T_d (đồng): là tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định này.

+ r (%/năm): là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người quyết định đầu tư quyết định.

+ n : là số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án do người quyết định đầu tư quyết định nhưng tối thiểu 20 năm.

- B_t : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ trên $01m^2$ sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

- K : là hệ số tăng Điều chỉnh giá thuê đối với căn hộ được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền và bảo đảm bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở các tầng của một khối nhà bằng 1.

- GTGT: thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế.

- Số 12: Là số tháng tính trong 01 năm.

c) Việc xác định giá thuê được thực hiện cho toàn bộ dự án hoặc cho từng giai đoạn phân kỳ đầu tư (nếu có) phù hợp với chủ trương đầu tư của dự án.

2. Giá thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công thực hiện theo quy định sau:

a) Giá thuê mua nhà ở xã hội được xác định trên cơ sở tính đủ chi phí quy định tại khoản 2 Điều 86 của Luật Nhà ở và không tính các ưu đãi quy định tại khoản 1 Điều 85 của Luật Nhà ở.

b) Phương pháp xác định giá thuê mua nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

$$G_t = \frac{V_d}{12} \times K \times (1+GTGT)$$

Trong đó:

- G_t : là giá thuê mua $01m^2$ sử dụng nhà ở trong 01 tháng (đồng/ m^2 /tháng).

- V_d : là toàn bộ chi phí hợp lý trước thuế để thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội (bao gồm cả các chi phí được phân bổ cho công trình nhà ở xã hội) theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng công trình, được phân bổ hàng năm cho diện tích sử dụng nhà ở theo nguyên tắc bảo toàn vốn. Khi xác định V_d thì phải giảm trừ chi phí đã thanh toán lần đầu theo thỏa thuận trong hợp đồng.

V_d xác định căn cứ theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp chưa phê duyệt quyết toán thì V_d xác định căn cứ theo chi phí đầu tư xây dựng công trình được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chi phí đầu tư xây dựng theo kết quả đấu thầu thực tế (nếu có).

$$V_d = \frac{T_d \times r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

+ T_d (đồng): là tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định này.

+ r (%/năm): là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người quyết định đầu tư quyết định.

+ n : là số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án do người quyết định đầu tư quyết định nhưng tối thiểu 05 năm.

- K : là hệ số tăng Điều chỉnh giá thuê mua đối với căn hộ được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền và bảo đảm bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở các tầng của một khối nhà bằng 1.

- GTGT: thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế.

- Số 12: Là số tháng tính trong 01 năm.

c) Việc xác định giá thuê được thực hiện cho toàn bộ dự án hoặc cho từng giai đoạn phân kỳ đầu tư (nếu có) phù hợp với chủ trương đầu tư của dự án.

3. Căn cứ quy định khoản 1, khoản 2 Điều này, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với cơ quan quản lý tài chính cùng cấp tổ chức lập và trình cơ quan đại diện chủ sở hữu ban hành giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc tài sản công để áp dụng đối với nhà ở đang được giao quản lý.

4. Đối với dự án được đầu tư xây dựng bằng nguồn tài chính công đoàn thì chủ đầu tư dự án xây dựng phương án giá thuê để trình Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam ban hành.

Điều 32. Xác định giá bán nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn

1. Giá bán nhà ở xã hội được xác định trên cơ sở tính đủ chi phí quy định tại điểm a khoản 1 Điều 87 của Luật Nhà ở và không tính các ưu đãi, kinh phí bảo trì quy định tại điểm b khoản 1 Điều 87 của Luật Nhà ở.

Việc xác định giá bán được thực hiện cho toàn bộ dự án hoặc cho từng giai đoạn phân kỳ đầu tư (nếu có) phù hợp với chủ trương đầu tư của dự án.

2. Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

$$Gi^B = \frac{T_d + L}{S^B} \times Ki \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

- Gi^B (đồng/m²): là giá bán 1m² sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i.

- T_d (đồng): là tổng vốn đầu tư xây dựng bao gồm:

+ Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định này.

+ Lãi vay (nếu có).

+ Các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp, bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi liên quan trực tiếp đến dự án được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định. Tổng các chi phí hợp lý, hợp lệ được xác định bằng 2% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội để bán; trường hợp không đủ thì chủ đầu tư lập dự toán đối với khoản mục chi phí này.

- L (đồng): là lợi nhuận định mức được xác định bằng tỷ lệ định mức nhân với T_d .

- S^B (m²): là tổng diện tích sử dụng các căn hộ (hoặc căn nhà) để bán của công trình nhà ở hoặc của dự án, bao gồm cả diện tích các căn hộ hoặc căn nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán.

- Ki : là hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ i theo nguyên tắc bình quân gia quyền và bảo đảm bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà bằng 1.

3. Trình tự, thủ tục thẩm định giá bán nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn thực hiện theo quy định tại Điều 35 của Nghị định này.

Điều 33. Xác định giá thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn

1. Giá thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 87 của Luật Nhà ở và không tính các ưu đãi, kinh phí bảo trì quy định tại điểm b khoản 1 Điều 87 của Luật Nhà ở.

Việc xác định giá thuê mua được thực hiện cho toàn bộ dự án hoặc cho từng giai đoạn phân kỳ đầu tư (nếu có) phù hợp với chủ trương đầu tư của dự án.

2. Phương pháp xác định giá thuê mua nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

$$Gi^{TM} = \left\{ \frac{Ai \times (V_d + L)}{12 \times \sum (Si^{TM} \times Ki)} \times Ki \right\} \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

- Gi^{TM} (đồng/m²/tháng): là giá thuê mua 1m² sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i trong 01 tháng. Giá thuê mua chưa bao gồm kinh phí bảo trì nhà chung cư.

- Ai : là tỷ lệ giữa giá trị còn lại của căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội tại vị trí thứ i (sau khi đã trừ đi tiền thanh toán lần đầu) so với giá trị ban đầu của căn hộ hoặc căn nhà thuê mua thứ i ($A < 1$) tính theo hợp đồng thuê mua.

- V_d (đồng/năm): là tổng vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để cho thuê mua được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn, xác định theo công thức sau:

$$V_d = \frac{T_d \times r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1}$$

+ T_d (đồng): là tổng vốn đầu tư xây dựng bao gồm:

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định này.
- Lãi vay (nếu có).
- Các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp, bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi liên quan trực tiếp đến dự án được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để thuê mua và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định. Tổng các chi phí hợp lý, hợp lệ được xác định bằng 2% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội để bán; trường hợp không đủ thì chủ đầu tư lập dự toán đối với khoản mục chi phí này.

+ r (%/năm): là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định.

+ n : thời gian thuê mua theo thỏa thuận giữa bên cho thuê mua và bên thuê mua nhưng tối thiểu là 05 năm.

- L (đồng/năm): là lợi nhuận định mức được tính theo năm và được xác định bằng tỷ lệ định mức nhân với T_d .

- Si^{TM} (m²): là diện tích sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội để cho thuê mua tại vị trí thứ i của công trình nhà ở hoặc của dự án.

- Ki : là hệ số điều chỉnh giá thuê mua đối với phần diện tích tại vị trí thứ i theo nguyên tắc bình quân gia quyền và bảo đảm bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà bằng 1.

3. Trình tự, thủ tục thẩm định giá thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn thực hiện theo quy định tại Điều 35 của Nghị định này.

Điều 34. Xác định giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn

1. Phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn được áp dụng theo phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công quy định tại khoản 1 Điều 31 của Nghị định này.

2. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với cơ quan quản lý tài chính cùng cấp tổ chức lập và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội. Trong quá trình tổ chức lập khung giá cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh được thuê đơn vị tư vấn lập và xác định khung giá cho thuê nhà ở xã hội.

3. Giá thuê nhà ở xã hội bao gồm kinh phí bảo trì và lợi nhuận định mức theo quy định và không bao gồm các ưu đãi của Nhà nước.

4. Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân xây dựng hoặc sửa chữa, cải tạo để đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê thì hộ gia đình, cá nhân tự xác định giá nhưng không được cao hơn khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở xã hội cho thuê ban hành.

Trước khi ký hợp đồng thuê nhà ở xã hội với khách hàng thì hộ gia đình, cá nhân phải gửi bảng giá cho thuê đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án để theo dõi.

Điều 35. Trình tự, thủ tục thẩm định giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn

1. Chủ đầu tư trực tiếp nộp 01 bộ hồ sơ (bản sao có chứng thực) đến cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc nộp hồ sơ trực tuyến qua cổng dịch vụ công cấp tỉnh nơi có dự án để đề nghị tổ chức thẩm định giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do mình đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Hồ sơ của chủ đầu tư đề nghị thẩm định giá bao gồm:

a) Đơn đề nghị thẩm định giá theo mẫu tại Phụ lục I của Nghị định này;

b) Hồ sơ pháp lý của dự án (gồm có: Chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định giao đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất khác; phê duyệt quy hoạch 1/500; Giấy phép xây dựng và các giấy tờ khác có liên quan);

c) Phương án xác định giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư xây dựng.

3. Cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án thực hiện việc thẩm định giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư đề nghị theo quy định sau:

a) Cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án tổ chức thẩm định và chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về kết quả và thời hạn thực hiện thẩm định.

Trường hợp chủ đầu tư đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà ở xã hội và đã được kiểm toán hoặc quyết toán về chi phí của dự án theo quy định thì Cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án có thể căn cứ vào báo cáo kiểm toán, quyết định phê duyệt quyết toán để thẩm định giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của dự án.

b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Hồ sơ hợp lệ đề nghị thẩm định giá của chủ đầu tư, Cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án có trách nhiệm tổ chức thẩm định và có văn bản thông báo kết quả thẩm định cho chủ đầu tư, trong đó nêu rõ các nội dung đồng ý và nội dung cần chỉnh sửa (nếu có).

Căn cứ văn bản thông báo kết quả thẩm định, chủ đầu tư ban hành giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của dự án trên nguyên tắc không được cao hơn giá đã được thẩm định.

c) Nếu quá thời hạn quy định tại điểm b khoản này mà Cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án không có văn bản thông báo kết quả thẩm định thì chủ đầu tư được quyền ban hành giá theo phương án giá đã trình thẩm định hoặc giá đề nghị trong hồ sơ dự thầu và ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội với khách hàng, nhưng trước khi ký hợp đồng chủ đầu tư phải có trách nhiệm gửi bảng giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư ban hành đến Sở Xây dựng địa phương để theo dõi.

d) Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày quá thời hạn quy định tại điểm b khoản này thì Cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án phải hoàn thành việc thẩm định giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội và có văn bản thông báo kết quả thẩm định tới chủ đầu tư.

Khi có văn bản thông báo kết quả thẩm định mà giá thẩm định cao hơn giá do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải ký lại hợp đồng hoặc điều chỉnh bổ sung phụ lục hợp đồng và phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê mua nhà ở.

đ) Cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công khai giá thẩm định tại Trang thông tin điện tử của cơ quan nhà ở cấp tỉnh (sau 15 ngày kể từ ngày có kết quả thẩm định); chủ đầu tư dự án công bố công khai giá thẩm định, giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội tại dự án, trên Trang thông tin điện tử của chủ đầu tư, của dự án (nếu có).

e) Sau khi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoàn thành đưa vào sử dụng, chủ đầu tư thực hiện kiểm toán, phê duyệt quyết toán về chi phí của dự án theo quy định và gửi 01 bộ hồ sơ (bản sao có chứng thực) đến cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án để kiểm tra giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội.

Trường hợp giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội theo kết quả kiểm toán, phê duyệt quyết toán cao hơn giá do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải ký lại hợp đồng hoặc điều chỉnh bổ sung phụ lục hợp đồng và phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê mua nhà ở.

4. Trường hợp chủ đầu tư sử dụng giá trúng đấu thầu thì không phải thực hiện thẩm định lại giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều này.

5. Trường hợp chủ đầu tư bán lại quỹ nhà ở xã hội sau 10 năm cho thuê theo quy định tại khoản 8 Điều 88 Luật Nhà ở thì không phải thẩm định lại giá bán nhà ở xã hội nếu trong phương án giá được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định đã xác định giá bán sau thời gian cho thuê. Việc xác định giá bán đối với nhà ở xã hội cho thuê khi được phép bán theo quy định thì giá bán phải giảm trừ phần chi phí khấu hao nhà ở tương ứng với thời gian đã thuê.

Điều 36. Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở xã hội thuộc tài sản công

1. Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở xã hội thuộc tài sản công thực hiện theo nguyên tắc sau đây:

a) Người được miễn, giảm tiền thuê nhà ở phải là người có tên trong hợp đồng thuê nhà ở (bao gồm người đại diện đứng tên trong hợp đồng và các thành viên khác có tên trong hợp đồng thuê nhà);

b) Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở chỉ xét một lần cho người thuê;

c) Trường hợp một người thuộc đối tượng được hưởng nhiều chế độ miễn, giảm tiền thuê nhà ở thì chỉ được hưởng mức cao nhất;

d) Trường hợp trong một hộ gia đình có từ hai người trở lên đang thuê nhà ở thuộc diện được giảm tiền thuê thì được miễn tiền thuê nhà ở.

2. Đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở xã hội thuộc tài sản công bao gồm:

a) Người có công với cách mạng, 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

b) Hộ nghèo, cận nghèo theo quy định về chuẩn nghèo, cận nghèo do Thủ tướng Chính phủ ban hành;

c) Người khuyết tật, người già cô đơn và các đối tượng đặc biệt có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị.

3. Mức miễn, giảm tiền thuê nhà ở

a) Đối tượng quy định tại điểm a khoản 2 Điều này được giảm tiền thuê nhà theo tỷ lệ quy định tại các văn bản hướng dẫn biện pháp thi hành Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng;

b) Đối tượng quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều này được giảm 60% tiền thuê nhà ở phải nộp; riêng đối với hộ nghèo, cận nghèo thì mức giảm này được tính cho cả hộ gia đình (không tính cho từng thành viên trong hộ gia đình).

Mục 7

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC BÁN, CHO THUÊ MUA, CHO THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 37. Trình tự, thủ tục cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn

1. Trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công thực hiện theo quy định sau:

a) Người có nhu cầu thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công nộp 01 bộ hồ sơ trực tiếp cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo phân cấp của địa phương. Hồ sơ bao gồm đơn đăng ký thuê nhà ở xã hội theo mẫu số 01 tại Phụ lục II của Nghị định này, giấy tờ chứng minh đối tượng theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an và giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở xã hội (nếu có);

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra và phân loại hồ sơ; nếu hồ sơ không có đủ các giấy tờ theo quy định thì phải trả lời ngay để người nộp đơn bổ sung giấy tờ. Trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà ở tiếp nhận hồ sơ thì sau khi kiểm tra và phân loại hồ sơ, đơn vị này phải có báo cáo danh sách người đủ điều kiện thuê nhà ở kèm theo hồ sơ hợp lệ gửi cơ quan quản lý nhà ở xem xét, kiểm tra.

c) Trên cơ sở danh sách người đủ điều kiện thuê nhà ở kèm theo hồ sơ hợp lệ, thì cơ quan quản lý nhà ở tổ chức lập danh sách người được thuê nhà ở xã hội và có tờ trình kèm theo danh sách báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu quyết định.

Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký thuê (hợp lệ) bằng hoặc ít hơn tổng số căn nhà ở xã hội để cho thuê thì danh sách người được thuê là danh sách người đủ điều kiện thuê đã đăng ký.

Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký thuê (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn nhà ở xã hội để cho thuê thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng được thuê thực hiện theo hình thức bốc thăm (trực tiếp hoặc trực tuyến) do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo phân cấp của địa phương tổ chức việc bốc thăm, trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh giám sát bốc thăm. Việc bốc thăm phải có biên bản kết quả bốc thăm.

Trường hợp dự án có đối tượng ưu tiên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 79 của Luật Nhà ở thì được thuê nhà ở xã hội mà không phải bốc thăm với tỷ lệ nhất định. Số lượng căn nhà ở xã hội để cho thuê dành cho các đối tượng ưu

tiên này (không thông qua bốc thăm) được xác định bằng tỷ lệ giữa tổng số hồ sơ của 02 nhóm đối tượng ưu tiên này trên tổng số hồ sơ đăng ký nhân với tổng số căn nhà ở xã hội để cho thuê. Danh sách của nhóm đối tượng ưu tiên được sắp xếp theo thứ tự theo thời điểm nộp hồ sơ. Các căn nhà ở xã hội để cho thuê dành cho các đối tượng ưu tiên được bố trí theo thứ tự của danh sách ưu tiên cho đến khi hết, các đối tượng còn lại được tiếp tục tham gia bốc thăm.

d) Trên cơ sở báo cáo của cơ quan quản lý nhà ở, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, ban hành quyết định phê duyệt danh sách người được thuê nhà ở và gửi cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở để ký hợp đồng thuê nhà với người được thuê nhà ở.

đ) Thời gian giải quyết việc cho thuê nhà ở xã hội là không quá 30 ngày, kể từ ngày đơn vị tiếp nhận hồ sơ nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

e) Căn cứ điều kiện của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể quy định việc ưu tiên các đối tượng được thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công trên địa bàn.

2. Trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn tài chính công đoàn thực hiện theo quy định sau đây:

a) Công nhân, người lao động thuộc đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội có nhu cầu thuê nhà ở xã hội do Tổng Liên đoàn đầu tư xây dựng bằng nguồn tài chính công đoàn nộp 01 bộ hồ sơ trực tiếp cho tổ chức được giao quản lý, vận hành nhà ở của Tổng Liên đoàn hoặc Liên đoàn Lao động tỉnh tại địa phương. Hồ sơ bao gồm đơn đăng ký thuê nhà ở xã hội theo mẫu số 01 tại Phụ lục II của Nghị định này, giấy tờ chứng minh đối tượng theo quy định.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra và phân loại hồ sơ; nếu hồ sơ không có đủ các giấy tờ theo quy định thì phải trả lời ngay để người nộp đơn bổ sung giấy tờ. Trường hợp Liên đoàn Lao động tỉnh tại địa phương tiếp nhận hồ sơ thì sau khi kiểm tra và phân loại hồ sơ, đơn vị này lập danh sách người đủ điều kiện thuê nhà ở kèm theo hồ sơ hợp lệ gửi tổ chức được giao quản lý, vận hành nhà ở của Tổng Liên đoàn xem xét, kiểm tra.

Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký thuê (hợp lệ) bằng hoặc ít hơn tổng số căn nhà ở xã hội để cho thuê thì danh sách người được thuê là danh sách người đủ điều kiện thuê đã đăng ký.

Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký thuê (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn nhà ở xã hội để cho thuê thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng được thuê thực hiện theo hình thức bốc thăm trực tiếp do cơ quan quản lý nhà ở của Tổng Liên đoàn thực hiện. Việc bốc thăm phải có biên bản kết quả bốc thăm. Trường hợp dự án có đối tượng ưu tiên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 79 của Luật Nhà ở thì được thuê nhà ở xã hội mà không phải bốc thăm.

c) Trên cơ sở danh sách người đủ điều kiện thuê nhà ở kèm theo hồ sơ hợp lệ, thì tổ chức được giao quản lý, vận hành nhà ở của Tổng Liên đoàn xét duyệt và ký hợp đồng thuê nhà với người được thuê nhà ở.

d) Thời gian giải quyết việc cho thuê nhà ở xã hội là không quá 10 ngày, kể từ ngày tổ chức được giao quản lý, vận hành nhà ở của Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

3. Trình tự, thủ tục cho thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công được thực hiện theo quy định sau:

a) Người có nhu cầu thuê mua nhà ở xã hội nộp 01 bộ hồ sơ trực tiếp cho Sở Xây dựng địa phương hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo phân cấp của địa phương. Hồ sơ bao gồm đơn đăng ký thuê mua nhà ở xã hội theo mẫu số 01 tại Phụ lục II của Nghị định này, các giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện được hưởng theo quy định.

b) Trình tự thuê mua thực hiện theo quy định tại điểm b, c, d và đ khoản 1 Điều này.

Điều 38. Trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án và không sử dụng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn

1. Trình tự, thủ tục bán nhà ở xã hội thực hiện như sau:

a) Sau 30 ngày, kể từ khi khởi công dự án, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan đến dự án (tên dự án; chủ đầu tư dự án; địa điểm xây dựng dự án; địa chỉ liên lạc, địa chỉ nộp đơn đăng ký; tiến độ thực hiện dự án; quy mô dự án; số lượng căn hộ (trong đó bao gồm: Số căn hộ để bán; diện tích căn hộ; giá bán (tạm tính) đối với từng loại căn hộ; thời gian bắt đầu và kết thúc nhận đơn đăng ký và các nội dung khác có liên quan) để công bố công khai tại Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện tại địa phương nơi có dự án; đăng tải ít nhất 01 lần tại báo là cơ quan ngôn luận của chính quyền địa phương và công bố tại Sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có) để người dân biết, chuẩn bị hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội và thực hiện việc theo dõi, giám sát;

b) Trước khi thực hiện việc bán, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản về tổng số căn hộ dự kiến bán và thời điểm dự kiến bắt đầu nhận hồ sơ, bắt đầu bán để Sở Xây dựng biết và kiểm tra. Công bố công khai tại Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng tại địa phương nơi có dự án trong thời gian tối thiểu là 30 ngày kể từ thời điểm bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở tại dự án.

c) Trên cơ sở các thông tin về các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn đã được công bố theo quy định tại khoản 1 Điều này; hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu nộp hồ sơ mua nhà ở xã hội trực tiếp cho chủ đầu tư dự án. Hồ sơ bao gồm đơn mua nhà ở xã hội theo mẫu số 01 quy định tại Phụ lục II của Nghị định này và giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội;

d) Sau khi tập hợp đầy đủ giấy tờ đăng ký của các đối tượng có nhu cầu, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm xem xét từng hồ sơ đăng ký, đối chiếu với các quy định về đối tượng, điều kiện theo quy định tại Điều 76 và Điều 78 của Luật Nhà ở, mẫu giấy tờ theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng và Bộ trưởng Bộ Công an để lập danh sách đối tượng được mua nhà ở xã hội thuộc dự án do mình làm chủ đầu tư.

Trường hợp người có nhu cầu đăng ký mua nhà ở xã hội đã nộp hồ sơ hợp lệ theo quy định cho chủ đầu tư, nhưng trong dự án không còn quỹ nhà để giải quyết thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm ghi rõ lý do và gửi trả lại hồ sơ (bao gồm cả Giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện để được mua nhà ở xã hội mà người đăng ký đã nộp) để người đó biết và nộp hồ sơ tại dự án khác.

Khi người có nhu cầu nộp hồ sơ, người nhận hồ sơ phải ghi Giấy biên nhận. Nếu hồ sơ chưa hợp lệ (chưa đúng theo quy định) thì người nhận hồ sơ có trách nhiệm ghi rõ lý do chưa giải quyết và trả lại cho người nộp hồ sơ để thực hiện việc bổ sung, hoàn thiện.

Trong quá trình nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm niêm yết công khai danh sách căn hộ đã bán (đã ký hợp đồng), danh sách căn hộ còn lại tại nơi tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội, trụ sở làm việc của chủ đầu tư và tại sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có) để người dân có nhu cầu biết và đăng ký mua nhà ở xã hội tại dự án.

đ) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm gửi Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua nhà ở xã hội theo thứ tự ưu tiên theo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều này về Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để tổ chức kiểm tra nhằm xác định đúng đối tượng được hỗ trợ và loại trừ việc người được mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần hoặc đã có nhà ở tại địa phương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại địa phương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để kiểm tra thông tin theo thẩm quyền và chịu trách nhiệm về kết quả xác minh. Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra đối tượng, chưa yêu cầu chủ đầu tư phải có kết quả thẩm định giá bán của cơ quan có thẩm quyền.

Trường hợp đối tượng dự kiến được mua nhà ở xã hội theo Danh sách do chủ đầu tư lập mà đã có nhà ở, có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có dự án nhà ở xã hội đó, đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở hoặc đã được mua nhà ở xã hội tại dự án khác, thì Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho chủ đầu tư biết để xóa tên trong Danh sách được mua nhà ở xã hội.

Sau 20 ngày kể từ khi nhận được Danh sách, nếu Sở Xây dựng không có ý kiến phản hồi thì chủ đầu tư thông báo cho các đối tượng được mua nhà ở xã hội trong dự án của mình đến để thỏa thuận, thống nhất và ký hợp đồng.

Trường hợp người có nhu cầu mua nhà ở xã hội đáp ứng đủ điều kiện và đã được chủ đầu tư dự án xem xét, đưa vào Danh sách mua nhà ở xã hội của dự án đó, nhưng người đó không còn có nhu cầu mua nhà ở xã hội thì chủ đầu tư dự án gửi trả lại hồ sơ (bao gồm cả giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện để được mua nhà ở xã hội) cho người đã nộp hồ sơ;

e) Mỗi hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua nhà ở xã hội chỉ được nộp giấy tờ đăng ký tại một dự án. Trong trường hợp dự án không còn quỹ nhà để bán thì chủ đầu tư nêu rõ lý do và trả lại hồ sơ để người có nhu cầu nộp tại dự án khác.

Bên mua nhà ở xã hội thanh toán trực tiếp với chủ đầu tư hoặc thực hiện thông qua ngân hàng do chủ đầu tư và người mua thống nhất theo thỏa thuận;

g) Chủ đầu tư chỉ được ký Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với khách hàng khi đủ điều kiện được bán theo quy định của pháp luật về nhà ở và giá bán đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định.

Sau khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập đầy đủ Danh sách các đối tượng (bao gồm cả các thành viên trong hộ) đã được mua nhà ở xã hội gửi về Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để công bố công khai trong thời hạn 30 ngày (kể từ ngày nhận được Danh sách này) và lưu trữ để phục vụ cho công tác quản lý, kiểm tra (hậu kiểm). Sở Xây dựng có trách nhiệm cập nhật Danh sách các đối tượng được mua nhà ở xã hội lên Trang tin điện tử của Sở Xây dựng theo quy định tại Điều 44 của Nghị định này và gửi Danh sách này (bản cứng và file điện tử) về Bộ Xây dựng để theo dõi. Đồng thời, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm công bố công khai danh sách này tại trụ sở làm việc của chủ đầu tư và tại Sàn giao dịch bất động sản hoặc Trang thông tin điện tử về nhà ở xã hội của chủ đầu tư (nếu có).

2. Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê mua, thuê (hợp lệ) bằng hoặc ít hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố cho từng loại sản phẩm thì việc lựa chọn căn hộ thực hiện theo hình thức thỏa thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng.

Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê mua, thuê (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố cho từng loại sản phẩm thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng thực hiện theo hình thức bốc thăm (trực tiếp hoặc trực tuyến) do chủ đầu tư tổ chức, có đại diện Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án được phê duyệt tham gia giám sát. Việc bốc thăm phải có biên bản kết quả bốc thăm.

Trường hợp dự án có đối tượng ưu tiên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 79 của Luật Nhà ở thì được ưu tiên mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội mà không phải bốc thăm với tỷ lệ nhất định. Số lượng căn hộ (căn nhà) dành cho các đối tượng ưu tiên này (không thông qua bốc thăm) được xác định bằng tỷ lệ giữa tổng số hồ sơ của 02 nhóm đối tượng ưu tiên này trên tổng số hồ sơ đăng ký nhân với tổng số căn hộ (căn nhà) nhà ở xã hội của dự án. Danh sách của nhóm đối tượng ưu tiên được sắp xếp theo thứ tự theo thời điểm nộp hồ sơ. Các căn hộ dành

cho các đối tượng ưu tiên được bố trí theo thứ tự của danh sách ưu tiên cho đến khi hết, các đối tượng còn lại được tiếp tục tham gia bốc thăm.

3. Trình tự, thủ tục cho thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

4. Trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này và không phải nộp các giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở và thu nhập. Trường hợp thuê nhà ở xã hội thuộc tài sản công thì người thuê nộp các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở xã hội (nếu có).

Trường hợp đối tượng dự kiến được thuê đã thuê nhà ở xã hội khác tại cùng thời điểm thì Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho chủ đầu tư biết để xóa tên trong Danh sách được thuê nhà ở xã hội.

Điều 39. Trình tự, thủ tục bán lại nhà ở xã hội trong thời hạn 5 năm

Việc bán lại nhà ở xã hội trong thời hạn 5 năm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 89 của Luật Nhà ở thực hiện như sau:

1. Trường hợp bán lại nhà ở xã hội cho chủ đầu tư dự án thì người bán lại phải thực hiện thủ tục thanh lý hợp đồng với chủ đầu tư. Việc bán lại thực hiện theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 89 của Luật Nhà ở và quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai.

2. Trường hợp bán lại nhà ở xã hội cho đối tượng khác thuộc diện được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định sau:

a) Người mua lại nhà ở xã hội phải có các giấy tờ xác nhận về đối tượng và điều kiện theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng và Bộ trưởng Bộ Công an và nộp hồ sơ đến Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để xác định đúng đối tượng, điều kiện theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 37 Nghị định này.

b) Người bán lại phải làm thủ tục thanh lý hợp đồng với chủ đầu tư dự án (nếu có). Việc bán lại thực hiện theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 89 của Luật Nhà ở và quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai.

Điều 40. Trình tự, thủ tục bán lại nhà ở xã hội sau thời hạn 5 năm

Trình tự, thủ tục bán lại nhà ở xã hội sau thời hạn 5 năm theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 89 của Luật Nhà ở thực hiện theo quy định sau:

1. Bên bán đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Việc bán lại thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai.

Điều 41. Việc nộp tiền sử dụng đất của chủ đầu tư dự án khi bán lại nhà ở xã hội sau 10 năm cho thuê

Việc nộp tiền sử dụng đất của chủ đầu tư dự án khi bán lại nhà ở xã hội sau 10 năm cho thuê theo quy định tại khoản 9 Điều 88 của Luật Nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 42. Việc nộp tiền sử dụng đất khi bán lại nhà ở xã hội sau thời hạn 5 năm

Việc nộp tiền sử dụng đất khi bán lại nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ sau thời hạn 5 năm quy định tại điểm e khoản 1 Điều 89 của Luật Nhà ở thì ngoài các khoản phải nộp theo quy định của pháp luật, bên bán phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 43. Trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng

Trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp xã/phường nơi xây dựng nhà ở (báo cáo bằng văn bản) về địa điểm xây dựng; tiến độ thực hiện; quy mô, số lượng căn hộ, trong đó bao gồm: Số căn hộ để cho thuê; thời gian bắt đầu cho thuê, đề Ủy ban nhân dân cấp xã/phường công bố công khai thông tin tại trụ sở của xã, phường để chính quyền địa phương và người dân biết để thực hiện theo dõi, giám sát.

2. Trên cơ sở các thông tin về nhà ở xã hội trên địa bàn đã được công bố theo quy định; người có nhu cầu đăng ký thuê nhà ở xã hội nộp giấy xác nhận đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an cho chủ hộ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

3. Sau khi tập hợp đầy đủ hồ sơ đăng ký của các đối tượng có nhu cầu, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội ký hợp đồng thuê nhà ở với người thuê nhà. Đồng thời có trách nhiệm gửi Ủy ban nhân dân cấp xã/phường Danh sách đối tượng thuê nhà ở xã hội để phục vụ cho công tác quản lý, kiểm tra (hậu kiểm).

Điều 44. Việc cập nhật thông tin các đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội

1. Sau 15 ngày kể từ khi nhận được Danh sách đối tượng đã ký hợp đồng mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 38 của Nghị định này, Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án có trách nhiệm kiểm tra, cập nhật Danh sách các đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội lên Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng theo các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Nội dung thông tin cập nhật:

a) Họ và tên;

b) Căn cước công dân/số định danh cá nhân/ Số Chứng minh nhân dân/ hoặc thẻ quân nhân;

c) Địa chỉ nơi đăng ký thường trú/đăng ký tạm trú;

d) Những người có tên trong hộ gia đình (nếu đối tượng là hộ gia đình);

đ) Tên dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

3. Trường hợp người có nhu cầu mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội đã được chủ đầu tư dự án ký hợp đồng, nhưng thuộc trường hợp chấm dứt hợp đồng thì chủ đầu tư dự án đó có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng để cập nhật lại Danh sách đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội trên Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng và Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.

4. Trường hợp chưa có cơ sở dữ liệu thông tin các đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng công bố Danh sách này trên Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng, đồng thời gửi về Bộ Xây dựng (bản cứng và file điện tử) theo các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 45. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của bên bán, cho thuê mua, cho thuê và bên mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội

Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của bên bán, cho thuê mua, cho thuê và bên mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội được thực hiện theo pháp luật về dân sự, pháp luật về nhà ở và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua, thuê nhà ở xã hội, bao gồm các nội dung sau:

1. Đối với bên bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội:

a) Phải thực hiện nghiêm chỉnh các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở đã ký kết;

b) Được quyền chấm dứt hợp đồng mua bán, thuê mua, thuê nhà ở xã hội theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký;

c) Tổ chức thành lập Ban quản trị và xây dựng Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng đối với nhà ở xã hội là nhà chung cư;

d) Đối với trường hợp cho thuê nhà ở xã hội, bên cho thuê được quyền thu hồi lại nhà ở cho thuê khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở, nhưng phải thông báo cho bên thuê biết trước ít nhất một tháng và phải trả lại cho bên thuê tiền đặt cọc, tiền thuê nhà đã trả trước (nếu có) theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà;

đ) Thu các khoản phí dịch vụ liên quan đến quản lý, sử dụng nhà ở xã hội theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đã ký và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư trong trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư.

e) Phải chấp hành quyết định của cơ quan có thẩm quyền về việc xử lý các hành vi vi phạm và giải quyết các khiếu nại, tranh chấp liên quan đến việc mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội;

g) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Đối với bên mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội:

a) Được quyền chấm dứt hợp đồng mua bán, thuê mua, thuê nhà ở xã hội theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết;

b) Phải thực hiện các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua, thuê nhà ở xã hội đã ký kết và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư trong trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư;

c) Bên mua, thuê mua, thuê phải chấp hành quyết định của cơ quan có thẩm quyền về việc xử lý các hành vi vi phạm và giải quyết các khiếu nại, tranh chấp liên quan đến việc mua bán, thuê mua, thuê nhà ở xã hội và thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;

d) Đối với nhà ở xã hội để cho thuê, bên thuê có trách nhiệm phải trả lại nhà cho bên cho thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà đã ký kết; trường hợp bên thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải thông báo cho bên cho thuê biết trước ít nhất một tháng; nếu bên thuê đã trả trước tiền thuê nhà ở cho cả thời hạn thuê theo hợp đồng thì được nhận lại số tiền thuê đã thanh toán của thời hạn thuê còn lại và nhận lại khoản tiền đã đặt cọc (nếu có), trừ trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng do một bên vi phạm dẫn đến phải xử lý tiền đặt cọc theo Bộ luật Dân sự; bên thuê được quyền mua nhà ở đang thuê nếu chủ sở hữu thực hiện bán nhà ở theo quy định tại Nghị định này và pháp luật về nhà ở có liên quan; không được tự ý bảo trì, cải tạo nhà ở cho thuê, sử dụng nhà ở thuê vào mục đích khác, cho người khác thuê lại hoặc cho mượn nhà ở; không được chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở hoặc hoán đổi nhà ở thuê cho người khác nếu không được sự đồng ý của bên cho thuê;

đ) Trường hợp hết hạn hợp đồng mà bên thuê vẫn thuộc đối tượng và đủ điều kiện được thuê nhà ở xã hội thì các bên thỏa thuận để ký tiếp hợp đồng thuê nhà ở; trước khi hết hạn hợp đồng thuê ba tháng, nếu bên thuê vẫn còn nhu cầu thuê nhà ở và không vi phạm các trường hợp thuộc diện phải chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà đã ký thì được quyền ký tiếp hợp đồng thuê nhà ở mới hoặc được gia hạn hợp đồng thuê nhà ở xã hội;

e) Người thuê nhà ở xã hội có trách nhiệm nộp trước cho bên cho thuê nhà một khoản tiền đặt cọc theo thỏa thuận của hai bên, nhưng tối đa không vượt quá 3 tháng, tối thiểu không thấp hơn 01 tháng tiền thuê nhà ở để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ của người thuê nhà;

Cho phép bên cho thuê và bên thuê nhà ở xã hội được thỏa thuận khoản tiền đặt cọc cao hơn mức nộp quy định tại khoản này nhưng không vượt quá 50% giá trị của nhà ở cho thuê. Trong trường hợp bên thuê nộp khoản tiền đặt cọc theo quy định tại Khoản này thì được giảm giá cho thuê nhà ở hoặc không phải đóng tiền thuê nhà ở trong một thời hạn nhất định do hai bên thỏa thuận.

Trường hợp là các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4 và 11 Điều 76 của Luật Nhà ở thì không bắt buộc phải nộp tiền đặt cọc khi thuê nhà ở xã hội.

Mục 8

HỖ TRỢ CHO VAY VỐN ƯU ĐÃI CỦA NHÀ NƯỚC ĐỂ MUA, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI; XÂY DỰNG HOẶC CẢI TẠO, SỬA CHỮA NHÀ Ở ĐỂ THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 46. Nguyên tắc thực hiện chính sách vay vốn ưu đãi

1. Trường hợp một đối tượng được hưởng nhiều chính sách vay vốn ưu đãi hỗ trợ nhà ở thì chỉ được áp dụng một chính sách hỗ trợ mức cao nhất.

2. Trường hợp hộ gia đình có nhiều đối tượng được hưởng nhiều chính sách vay vốn ưu đãi thì chỉ áp dụng một chính sách vay vốn cho cả hộ gia đình.

3. Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định thực hiện việc cho vay ưu đãi hỗ trợ nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về tín dụng và pháp luật có liên quan.

Điều 47. Vay vốn ưu đãi để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo các chương trình mục tiêu quốc gia hoặc chương trình đầu tư công về nhà ở

1. Các đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 76 của Luật Nhà ở được vay vốn ưu đãi hỗ trợ nhà ở để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo quy định cụ thể của từng chương trình mục tiêu quốc gia hoặc chương trình đầu tư công do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

2. Điều kiện vay, mức vay, thời hạn, lãi suất cho vay, chính sách xử lý nợ và bảo đảm tiền vay, gia hạn được thực hiện theo quy định cụ thể tại Quyết định phê duyệt chương trình mục tiêu quốc gia hoặc chương trình đầu tư công tương ứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 48. Vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở tại Ngân hàng Chính sách xã hội

1. Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 76 của Luật Nhà ở để được vay vốn ưu đãi mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải đáp ứng đủ các điều kiện sau:

a) Có đủ vốn tối thiểu tham gia vào phương án vay vốn theo quy định của Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định;

b) Có nguồn thu nhập và có khả năng trả nợ theo cam kết với Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định;

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

d) 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;

đ) Thực hiện bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay theo quy định của pháp luật. Ngân hàng cho vay, 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.

2. Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 76 của Luật Nhà ở để được xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thì phải đáp ứng đủ các điều kiện sau:

a) Có đủ hồ sơ chứng minh về đối tượng, điều kiện theo quy định tại Điều 76, Điều 110 của Luật Nhà ở và Điều 30 của Nghị định này; mẫu giấy tờ theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

b) Có khả năng trả nợ theo cam kết với tổ chức tín dụng cho vay vốn;

c) Có Giấy đề nghị vay vốn để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở;

d) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với công trình nhà ở cần xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa;

đ) Có phương án tính toán giá thành, có giấy phép xây dựng đối với trường hợp yêu cầu phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp có giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định của pháp luật thì được xem xét cho vay vốn phù hợp với thời hạn được tôn tại của công trình;

e) Thực hiện bảo đảm tiền vay bằng giá trị quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở hoặc tài sản khác theo quy định của pháp luật.

3. Mức vốn vay:

a) Trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội thì mức vốn cho vay tối đa bằng 80% giá trị hợp đồng mua, thuê mua nhà;

b) Trường hợp xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thì mức vốn cho vay tối đa bằng 70% giá trị dự toán hoặc phương án sử dụng vốn, tối đa không quá 01 tỷ đồng, có căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng, đơn giá xây dựng nhà ở của cấp có thẩm quyền và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay.

4. Lãi suất cho vay bằng lãi suất cho vay đối với hộ nghèo quy định trong từng thời kỳ. Lãi suất nợ quá hạn bằng 130% lãi suất cho vay.

5. Thời hạn vay: Thời hạn vay do ngân hàng và khách hàng thỏa thuận phù hợp với khả năng trả nợ của khách hàng và tối đa không quá 25 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên.

6. Đối tượng quy định tại các khoản 2, khoản 3 Điều 76 của Luật Nhà ở được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật Nhà ở thì được vay vốn ưu đãi theo quy định tại khoản 1, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều này.

Điều 49. Vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở tại tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định

1. Tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định bao gồm các ngân hàng thương mại: Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam, Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

2. Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 76 của Luật Nhà ở để được vay vốn ưu đãi mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải đáp ứng đủ các điều kiện sau:

a) Có đủ vốn tối thiểu tham gia vào phương thức vay vốn theo quy định của tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định;

b) Có đủ hồ sơ chứng minh đối tượng và điều kiện theo quy định của Nghị định này;

c) Có nguồn thu nhập và có khả năng trả nợ theo cam kết với tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định;

d) Có Giấy đề nghị vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội, trong đó có cam kết của cá nhân và các thành viên trong hộ gia đình 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;

đ) 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;

e) Thực hiện bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay theo quy định của pháp luật. Ngân hàng cho vay, 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.

3. Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 76 của Luật Nhà ở để được vay vốn xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thì phải đáp ứng đủ các điều kiện sau:

a) Có đủ vốn tối thiểu tham gia vào phương thức vay vốn theo quy định của tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định;

b) *Có đủ hồ sơ chứng minh đối tượng theo quy định của Nghị định này và các điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 110 của Luật Nhà ở;*

c) Có khả năng trả nợ theo cam kết với tổ chức tín dụng cho vay vốn;

d) Có Giấy đề nghị vay vốn để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở;

đ) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với công trình nhà ở cần xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa;

e) Có phương án sử dụng vốn khả thi, có giấy phép xây dựng đối với trường hợp yêu cầu phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp có giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định của pháp luật thì được xem xét cho vay vốn phù hợp với thời hạn được tồn tại của công trình;

g) Thực hiện bảo đảm tiền vay bằng giá trị quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở hoặc tài sản khác theo quy định của pháp luật.

4. Lãi suất cho vay do tổ chức tín dụng và khách hàng tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về tín dụng.

5. Thời hạn vay: Thời hạn vay do ngân hàng và khách hàng thỏa thuận phù hợp với khả năng trả nợ của khách hàng và tối đa không quá 25 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên.

Điều 50. Nguồn vốn nhà nước hỗ trợ cho vay ưu đãi

1. Nguồn vốn cho vay ưu đãi thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội:

a) Căn cứ vào kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt hàng năm, ngân sách nhà nước cấp 100% nguồn vốn để Ngân hàng Chính sách xã hội thực hiện cho vay đối với các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 47 của Nghị định này;

b) *Căn cứ vào kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt hàng năm, ngân sách nhà nước cấp 50% nguồn vốn; Ngân hàng Chính sách xã hội đáp ứng 50% nguồn vốn huy động; ngân sách nhà nước cấp bù chênh lệch lãi suất và phí quản lý cho Ngân hàng Chính sách xã hội theo quy định để cho vay đối với các đối tượng là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân và các đối tượng cá nhân quy định tại khoản 5 Điều 77 của Luật Nhà ở;*

c) Nguồn vốn ủy thác từ quỹ phát triển nhà ở địa phương (nếu có), ngân sách địa phương hỗ trợ hàng năm, vốn từ phát hành trái phiếu, công trái nhà ở và từ các nguồn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt để thực hiện mục tiêu, kế hoạch nhà ở xã hội tại địa phương theo quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh.

2. Nguồn vốn ưu đãi từ ngân sách nhà nước:

Căn cứ vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh trong từng thời kỳ do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, ngân sách nhà nước cấp nguồn vốn cho các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương để cấp bù lãi suất với mức lãi suất cấp bù là ... (%) cho đối tượng quy định tại Điều 25, Điều 26 của Nghị định này vay vốn ưu đãi tại các tổ chức tín dụng.

3. Nguồn vốn cho vay ưu đãi từ các tổ chức tín dụng:

a) Các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định cho vay theo quy định tại Điều 46 theo các Chương trình cho vay do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ Quyết định trong từng thời kỳ.

b) Chính phủ sử dụng nguồn vốn vay ODA, vốn vay ưu đãi nước ngoài để cho vay lại đối với tổ chức tín dụng được chỉ định để cho vay nhà ở xã theo quy định của Nghị định này.

Điều 51. Quản lý và sử dụng nguồn vốn cho vay ưu đãi

1. Việc quản lý nguồn vốn và quản lý sử dụng vốn cho vay hỗ trợ nhà ở xã hội do Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định thực hiện.

2. Việc xử lý nợ bị rủi ro của Ngân hàng Chính sách xã hội thực hiện theo quy định của Thủ tướng Chính phủ.

3. Ngân hàng Chính sách xã hội và các tổ chức tín dụng hướng dẫn cụ thể về cơ chế huy động tiết kiệm và các nội dung liên quan đến cho vay ưu đãi phù hợp với chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao.

Mục 9

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG, VẬN HÀNH NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC TÀI SẢN CÔNG

Điều 52. Quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở xã hội thuộc tài sản công

1. Việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở xã hội thuộc tài sản công được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công bao gồm:

- a) Cơ quan quản lý nhà ở, trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở;
- b) Đơn vị quản lý nhà ở và trách nhiệm của đơn vị quản lý nhà ở;
- c) Quản lý tiền thu được từ cho thuê, thuê mua, bán nhà ở;
- d) Việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở thuộc tài sản công;
- e) Trình tự, thủ tục thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công.

2. Trường hợp nhà ở xã hội thuộc tài sản công đang cho thuê mà cần đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khác, đại diện chủ sở hữu có thể lập đề án bán nhà ở xã hội với nội dung quy định tại Điều 53 của Nghị định này.

Trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt Đề án bán nhà ở xã hội thuộc tài sản công đang cho thuê thực hiện theo quy định tại Điều 54 của Nghị định này.

3. Trình tự, thủ tục bán nhà ở xã hội thuộc tài sản công sau khi đề án được phê duyệt được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 37 của Nghị định này.

Điều 53. Nội dung cơ bản của Đề án bán nhà ở xã hội thuộc tài sản công đang cho thuê

Đề án bán nhà ở xã hội thuộc tài sản công đang cho thuê bao gồm các nội dung cơ bản sau:

1. Địa chỉ, số lượng nhà ở;
2. Lý do bán;
3. Phương án giá bán đảm bảo tính đúng, tính đủ, bảo toàn vốn đầu tư, tránh thất thoát tài sản của nhà nước;
4. Đối tượng, điều kiện mua nhà ở;
5. Trình tự, thủ tục bán;
6. Phương thức thanh toán; thời hạn thực hiện; dự kiến số tiền thu được;

7. Phương án sử dụng tiền thu được để tái đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khác.

Điều 54. Trình tự, thủ tục lập, phê duyệt Đề án bán nhà ở xã hội thuộc tài sản công đang cho thuê

Trình tự, thủ tục lập, phê duyệt Đề án bán nhà ở xã hội thuộc tài sản công đang cho thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 125 Luật Nhà ở thực hiện như sau:

1. Cơ quan đại diện chủ sở hữu phải lập đề án bán nhà ở với các nội dung cơ bản theo quy định tại Điều 53 của Nghị định này.

2. Cơ quan đại diện chủ sở hữu gửi hồ sơ gồm Tờ trình kèm theo đề án tới Bộ Xây dựng để thẩm định và báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận.

3. Trường hợp được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận thì cơ quan đại diện chủ sở hữu phê duyệt đề án và triển khai thực hiện theo đúng nội dung đề án, văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ.

4. Số tiền thu được từ bán nhà ở phải sử dụng vào đúng mục đích tái đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; cơ quan đại diện chủ sở hữu phải báo cáo Bộ Xây dựng về việc sử dụng kinh phí này và Bộ Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra việc sử dụng kinh phí để báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

5. Đối với nhà ở xã hội thuộc tài sản công do Bộ Xây dựng được giao quản lý mà có nhu cầu chuyển đổi công năng, bán theo quy định tại Điều này thì phải lập Tờ trình và hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều này trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Mục 10

**CƯỜNG CHẾ THU HỒI NHÀ Ở XÃ HỘI
KHÔNG THUỘC TÀI SẢN CÔNG**

Điều 55. Trình tự, thủ tục thực hiện cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội

1. Việc thực hiện cưỡng chế để thu hồi nhà ở xã hội được thực hiện sau khi Quyết định thu hồi nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực sau 30 ngày và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền vận động, thuyết phục trước đó mà người có nhà bị thu hồi không thực hiện.

Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và được gửi đến người bị cưỡng chế thu hồi nhà ở, đồng thời niêm yết công khai tại Sở Xây dựng, trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có nhà thu hồi.

2. Trong thời hạn 10 ngày sau khi ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Ban cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội, bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cấp huyện là trưởng ban; đại diện các cơ quan thanh tra, xây dựng, tư pháp, tài nguyên và môi trường;

chủ đầu tư dự án; đại diện ban quản trị và các thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cấp huyện quyết định.

3. Ban cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế trong thời hạn 10 ngày; nếu người bị cưỡng chế chấp hành Quyết định cưỡng chế thì Ban cưỡng chế thu hồi lập biên bản ghi nhận sự chấp hành. Việc bàn giao nhà ở xã hội được thực hiện chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày lập biên bản.

Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành Quyết định cưỡng chế thì Ban cưỡng chế thu hồi tổ chức thực hiện cưỡng chế.

4. Ban cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội có quyền buộc người bị cưỡng chế và những người có liên quan phải ra khỏi nhà ở bị cưỡng chế, tự chuyển tài sản ra khỏi nhà ở bị cưỡng chế; nếu không thực hiện thì Ban cưỡng chế thu hồi có trách nhiệm di chuyển người bị cưỡng chế và người có liên quan cùng tài sản ra khỏi nhà ở bị cưỡng chế.

5. Ban cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội mời đại diện Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam cấp huyện tham gia giám sát việc cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội.

Điều 56. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cấp huyện chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cưỡng chế, giải quyết khiếu nại liên quan đến việc cưỡng chế theo quy định của pháp luật về khiếu nại; bảo đảm điều kiện, phương tiện cần thiết phục vụ cho việc cưỡng chế; bố trí kinh phí cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội.

2. Ban cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội có trách nhiệm chủ trì lập phương án cưỡng chế và dự toán kinh phí cho hoạt động cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cấp huyện phê duyệt; bàn giao nhà ở xã hội cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, hoặc cơ quan chức năng để bố trí cho đối tượng có nhu cầu khác đủ điều kiện theo quy định.

3. Lực lượng công an có trách nhiệm bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở xã hội bị thu hồi có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện việc gửi Quyết định cưỡng chế thu hồi đến người bị cưỡng chế thu hồi nhà ở, niêm yết công khai quyết định cưỡng chế; tham gia thực hiện cưỡng chế; phối hợp với Ban cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội thực hiện niêm phong, di chuyển tài sản của người bị cưỡng chế thu hồi.

5. Cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm phối hợp với Ban cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội thực hiện việc cưỡng chế thu hồi khi Ban cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội có yêu cầu.

Chương IV

VỀ NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN

Điều 57. Các giai đoạn đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân

1. Giai đoạn chuẩn bị đầu tư:

a) Việc đề xuất; Quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư; quy hoạch nhà lưu trú công nhân được thực hiện đồng bộ với dự án đầu tư hạ tầng khu công nghiệp theo pháp luật về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế và pháp luật khác có liên quan;

b) Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở. Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp trực tiếp đầu tư nhà lưu trú công nhân thì doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp là chủ đầu tư dự án nhà lưu trú công nhân. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê đất để đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp thì doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp là chủ đầu tư dự án nhà lưu trú công nhân;

c) Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai;

d) Các thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt dự án thực hiện theo pháp luật về xây dựng.

2. Giai đoạn thực hiện dự án bao gồm khảo sát, lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng, cấp phép xây dựng, thi công xây dựng, vận hành công trình xây dựng và nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Giai đoạn kết thúc dự án bao gồm việc bàn giao, quyết toán hợp đồng xây dựng và các thủ tục khác có liên quan thực hiện theo pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở và các pháp luật khác liên quan.

Điều 58. Quy mô, tỷ lệ diện tích đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Trong quá trình quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí tối thiểu 20% quỹ đất thương mại, dịch vụ của khu công nghiệp để làm nhà lưu trú công nhân.

2. Trường hợp khu công nghiệp đã hình thành mà chưa có hoặc chưa đáp ứng đủ chỗ ở cho công nhân, người lao động trong khu công nghiệp và còn diện tích đất thương mại, dịch vụ đảm bảo an toàn về môi trường quy định tại Điều 59 của Nghị định này thì doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp có thể nghiên cứu báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để điều chỉnh một phần diện tích đất thương mại, dịch vụ để làm nhà lưu trú công nhân.

Điều 59. Đảm bảo an toàn về môi trường

Nhà lưu trú công nhân phải đảm bảo an toàn về môi trường theo các quy định sau:

1. Khoảng cách an toàn về môi trường của nhà lưu trú phải tuân thủ pháp luật về môi trường, pháp luật về xây dựng bảo đảm an toàn cho công trình và được xác định đồng bộ khi đánh giá tác động môi trường của khu công nghiệp.
2. Phải có lối đi và cổng riêng với lối đi của khu sản xuất công nghiệp, khoảng cách của cổng và lối đi riêng phải đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy theo quy định pháp luật.
3. Phải bố trí tường rào cách ly riêng khu nhà lưu trú công nhân và khu sản xuất công nghiệp.
4. Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu nhà lưu trú công nhân với chiều rộng ≥ 10 m.
5. Phải đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường của các đối tượng gây ô nhiễm trong khu công nghiệp là các nhà xưởng sản xuất, kho chứa vật liệu, thành phẩm, phế thải có tính chất độc hại và các công trình phụ trợ có phát sinh chất thải ngoài dân dụng khác.

Điều 60. Việc cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Đối với trường hợp nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp do doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng đầu tư xây dựng thì thực hiện theo quy định sau:

- a) Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng đầu tư xây dựng hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân được ủy quyền chịu trách nhiệm cho thuê đúng đối tượng là công nhân lao động trong khu công nghiệp;
- b) Công nhân có nhu cầu thuê nhà lưu trú phải làm đơn theo mẫu số 02 tại Phụ lục II của Nghị định này, có xác nhận của doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp;
- c) Trường hợp số đơn đăng ký thuê nhà lưu trú công nhân nhiều hơn tổng số nhà lưu trú công nhân thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng thực hiện theo hình thức bốc thăm do chủ đầu tư tổ chức, có đại diện Ban quản lý khu công nghiệp tham gia và tổ chức công đoàn giám sát. Việc bốc thăm phải có biên bản kết quả bốc thăm;
- d) Việc thuê nhà lưu trú công nhân phải lập thành hợp đồng thuê nhà với đơn vị quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân;
- đ) Công nhân, người lao động thuê nhà lưu trú phải trả tiền thuê nhà đầy đủ, không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng hợp đồng thuê, nếu vi phạm sẽ bị hủy hợp đồng hoặc bị xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Đối với trường hợp nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp do doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp đầu tư xây dựng thì công nhân, người lao động có nhu cầu thuê nộp đơn theo mẫu số 02 tại Phụ lục II của Nghị định này và thực hiện theo quy định tại điểm a, b và d khoản 1 Điều này.

Điều 61. Việc quản lý, sử dụng nhà lưu trú công nhân

1. Chủ đầu tư tự tổ chức quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân hoặc thuê, ủy thác cho đơn vị có năng lực quản lý vận hành thực hiện quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân đó.
2. Nhà lưu trú công nhân phải được cho thuê đúng đối tượng.
3. Không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng.
4. Việc bảo trì công trình phải tuân theo quy định của pháp luật về xây dựng.
5. Đơn vị quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân phải xây dựng nội quy sử dụng nhà lưu trú, công bố công khai để công nhân, người lao động thuê nhà và các đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện.
6. Đơn vị quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân được quyền kinh doanh các dịch vụ khác trong khu nhà lưu trú công nhân mà không bị luật cấm để giảm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở.
7. Hoạt động quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân được hưởng cơ chế ưu đãi như đối với dịch vụ công ích.

Chương V

VỀ NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN

Mục 1

NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG ĐƯỢC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẰNG VỐN ĐẦU TƯ CÔNG

Điều 62. Xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công

Việc xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công thực hiện theo quy định tại Điều 31 của Nghị định này.

Điều 63. Trình tự, thủ tục cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công

1. Trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công

a) Người có nhu cầu thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân nộp 01 bộ hồ sơ trực tiếp cho Cơ quan quản lý nhà ở được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao quản lý nhà ở (sau đây gọi là cơ quan quản lý nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an) hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao quản lý, vận hành nhà ở. Hồ sơ bao gồm đơn đăng ký thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo mẫu số 03 tại Phụ lục II của Nghị định này, giấy tờ chứng

minh đối tượng được hưởng và các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (nếu có).

b) Cơ quan quản lý nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm kiểm tra và phân loại hồ sơ; nếu hồ sơ không có đủ các giấy tờ theo quy định thì phải trả lời ngay để người nộp đơn bổ sung giấy tờ. Trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà ở tiếp nhận hồ sơ thì sau khi kiểm tra và phân loại hồ sơ, đơn vị này phải có báo cáo danh sách người đủ điều kiện thuê nhà ở kèm theo hồ sơ hợp lệ gửi Cơ quan quản lý nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an xem xét, kiểm tra.

c) Cơ quan quản lý nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổng hợp danh sách dự kiến thuê nhà ở gửi Sở Xây dựng địa phương để kiểm tra, loại trừ việc người dự kiến thuê đang được thuê nhà ở xã hội hoặc nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

d) Sau 20 ngày kể từ ngày nhận được danh sách, nếu Sở Xây dựng không có ý kiến phản hồi, Cơ quan quản lý nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổ chức lập danh sách người được thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân và có tờ trình kèm theo danh sách báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu quyết định, trừ trường hợp được cơ quan đại diện chủ sở hữu giao thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 15 của Luật Nhà ở.

đ) Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở hoặc cơ quan quản lý nhà ở được giao thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 15 của Luật Nhà ở xem xét, ban hành quyết định phê duyệt danh sách người được thuê nhà ở và gửi cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở để ký hợp đồng thuê nhà với người được thuê nhà ở.

Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký thuê (hợp lệ) bằng hoặc ít hơn tổng số căn nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân để cho thuê thì danh sách người được thuê là danh sách người đủ điều kiện thuê đã đăng ký.

Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký thuê (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân để cho thuê thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng được thuê thực hiện theo quyết định của đại diện chủ sở hữu nhà ở.

e) Thời gian giải quyết việc cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân là không quá 30 ngày, kể từ ngày đơn vị tiếp nhận hồ sơ nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

2. Trình tự, thủ tục cho thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công được thực hiện như sau:

a) Người có nhu cầu thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân nộp 01 bộ hồ sơ trực tiếp cho Cơ quan quản lý nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao quản lý, vận hành nhà ở. Hồ sơ bao gồm đơn đăng ký thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang

nhân dân theo mẫu số 03 tại Phụ lục II của Nghị định này, các giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện được hưởng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

b) Cơ quan quản lý nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm kiểm tra và phân loại hồ sơ; nếu hồ sơ không có đủ các giấy tờ theo quy định thì phải trả lời ngay để người nộp đơn bổ sung giấy tờ. Trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà ở tiếp nhận hồ sơ thì sau khi kiểm tra và phân loại hồ sơ, đơn vị này phải có báo cáo danh sách người đủ điều kiện thuê nhà ở kèm theo hồ sơ hợp lệ gửi Cơ quan quản lý nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an xem xét, kiểm tra.

c) Cơ quan quản lý nhà ở được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao quản lý nhà ở có trách nhiệm tổng hợp danh sách dự kiến thuê mua nhà ở gửi Sở Xây dựng địa phương để tổ chức, phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra nhằm loại trừ việc người dự kiến thuê mua không đáp ứng điều kiện về nhà ở theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 78 của Luật Nhà ở.

đ) Việc lập danh sách dự kiến thuê mua, quyết định phê duyệt danh sách thuê mua và thời gian giải quyết việc cho thuê mua thực hiện theo quy định tại điểm d, đ và e khoản 1 Điều này.

Mục 2

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG, VẬN HÀNH NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN THUỘC TÀI SẢN CÔNG

Điều 64. Quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công

Việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 52 của Nghị định này.

Điều 65. Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công

1. Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công thực hiện theo nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều 36 của Nghị định này.

2. Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở nếu thuộc một trong các trường hợp sau thì được miễn, giảm tiền thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công:

a) Có tỷ lệ tổn thương cơ thể từ 31% trở lên khi làm nhiệm vụ cấp bách, nguy hiểm;

b) Trong hộ gia đình có thành viên thuộc đối tượng là người có công với cách mạng hoặc người khuyết tật.

3. Đối tượng quy định tại khoản 2 Điều này được giảm 50% tiền thuê nhà ở phải nộp.

Điều 66. Bán nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công đang cho thuê

1. Trường hợp nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công đang cho thuê mà cần đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân khác, đại diện chủ sở hữu có thể lập đề án bán nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân với nội dung quy định tại Điều 53 của Nghị định này.

2. Trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt Đề án bán nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công đang cho thuê thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 54 của Nghị định này.

3. Trình tự, thủ tục bán nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công sau khi đề án được phê duyệt thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 63 của Nghị định này.

Mục 3

NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN ĐƯỢC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHÔNG BẰNG VỐN ĐẦU TƯ CÔNG

Điều 67. Điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

Căn cứ tình hình thực tế và đặc thù công tác, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định cụ thể mức thu nhập để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc phạm vi quản lý.

Điều 68. Trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công

1. Trình tự, thủ tục bán nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện như sau:

a) Sau khi khởi công dự án, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan đến dự án (tên dự án; chủ đầu tư dự án; địa điểm xây dựng dự án; địa chỉ liên lạc; tiến độ thực hiện dự án; quy mô dự án; số lượng căn hộ (trong đó bao gồm: Số căn hộ để bán; diện tích căn hộ; giá bán (tạm tính) đối với từng loại căn hộ; thời gian bắt đầu và kết thúc nhận đơn đăng ký và các nội dung khác có liên quan) đến cơ quan chuyên môn của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an; đăng tải ít nhất 01 lần tại báo là cơ quan ngôn luận của chính quyền địa phương và công bố tại Sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có) để đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân biết, đăng ký và thực hiện việc theo dõi, giám sát;

b) Trước khi thực hiện việc bán, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản về tổng số căn hộ dự kiến sẽ bán và thời điểm bắt đầu bán đến cơ quan chuyên môn của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án biết và kiểm tra. Công bố công khai tại Sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có) và Trang

thông tin điện tử của Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án trong thời gian tối thiểu là 30 ngày kể từ thời điểm bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở tại dự án;

c) Trên cơ sở các thông tin về các dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trên địa bàn đã được công bố theo quy định tại khoản 1 Điều này; cá nhân có nhu cầu đăng ký mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân nộp đơn đề nghị hỗ trợ nhà ở theo mẫu số 03 tại Phụ lục II của Nghị định này và các giấy tờ chứng minh điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về cơ quan chuyên môn của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thuộc phạm vi quản lý.

Cơ quan chuyên môn của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổng hợp danh sách các đối tượng dự kiến mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân kèm theo hồ sơ chứng minh đối tượng và điều kiện được hưởng theo quy định báo cáo Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

d) Trên cơ sở báo cáo của cơ quan chuyên môn, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phê duyệt danh sách mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân gửi chủ đầu tư dự án đồng thời gửi Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để tổ chức, phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra nhằm loại trừ người dự kiến được mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân không đáp ứng điều kiện về nhà ở theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 78 của Luật Nhà ở.

Trường hợp đối tượng theo danh sách do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an không đáp ứng điều kiện về nhà ở theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 78 của Luật Nhà ở thì Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho chủ đầu tư biết để xóa tên trong danh sách được mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

đ) Sau 20 ngày kể từ khi nhận được danh sách, nếu Sở Xây dựng không có ý kiến phản hồi thì chủ đầu tư lập danh sách đối tượng được giải quyết mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều này và gửi tới Bộ Quốc phòng, Bộ Công an để thông báo cho các đối tượng được mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trong dự án của mình đến để thỏa thuận, thống nhất và ký hợp đồng.

Trường hợp người có nhu cầu mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân nếu đáp ứng đúng đối tượng và đủ điều kiện theo quy định và đã được chủ đầu tư dự án xem xét, đưa vào danh sách mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân của dự án đó, nhưng người đó không còn có nhu cầu mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì chủ đầu tư dự án gửi trả lại hồ sơ (bao gồm cả giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện để được mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân) cho người đã nộp hồ sơ.

e) Sau khi ký Hợp đồng mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập đầy đủ Danh sách các đối tượng (bao gồm cả các thành viên trong hộ) đã được mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân gửi về cơ quan chuyên môn của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và Sở Xây dựng địa phương

nơi có dự án để lưu trữ và phục vụ cho công tác quản lý, kiểm tra (hậu kiểm). Đồng thời, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm công bố công khai danh sách này tại trụ sở của chủ đầu tư và tại Sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có).

2. Nguyên tắc xét duyệt đối tượng mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

a) Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký (hợp lệ) bằng hoặc ít hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố thì việc lựa chọn căn hộ thực hiện theo hình thức thỏa thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng;

b) Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng thực hiện theo hình thức bốc thăm do chủ đầu tư tổ chức, có đại diện cơ quan chuyên môn của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án được phê duyệt tham gia giám sát. Việc bốc thăm phải có biên bản kết quả bốc thăm.

3. Trình tự, thủ tục cho thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

4. Trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này và không phải nộp các giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở và thu nhập. Trường hợp thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công thì người thuê nộp các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (nếu có).

Điều 69. Trình tự, thủ tục bán lại nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

1. Trình tự, thủ tục bán lại nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trong thời hạn 5 năm thực hiện như sau:

a) Trường hợp bán lại nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân cho chủ đầu tư dự án thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 39 của Nghị định này.

b) Trường hợp bán lại nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân cho đối tượng khác thuộc diện được mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, thì người mua lại nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phải có đơn và các giấy tờ xác nhận về đối tượng và điều kiện được hưởng theo quy định của pháp luật về nhà ở và nộp hồ sơ về cơ quan chuyên môn của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để xác định đúng đối tượng, điều kiện theo quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều 68 của Nghị định này. Người bán lại phải làm thủ tục thanh lý hợp đồng với chủ đầu tư dự án (nếu có).

Việc bán lại thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai.

2. Trình tự, thủ tục bán lại nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân sau thời hạn 05 năm thực hiện theo quy định tại Điều 40 của Nghị định này.

Điều 70. Việc cập nhật thông tin các đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

1. Sau 15 ngày kể từ khi nhận được Danh sách các đối tượng đã ký hợp đồng mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 68 của Nghị định này, Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân có trách nhiệm cập nhật Danh sách các đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân lên Trang thông tin điện tử theo các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Các thông tin cập nhật như sau:

- a) Họ và tên;
- b) Căn cước công dân/số định danh cá nhân/Số Chứng minh nhân dân/hoặc thẻ quân nhân;
- c) Địa chỉ thường trú;
- d) Những người có tên trong hộ gia đình;
- đ) Tên dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

3. Trường hợp người có nhu cầu mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân đã được chủ đầu tư dự án ký hợp đồng nhưng thuộc trường hợp chấm dứt hợp đồng thì chủ đầu tư dự án đó có trách nhiệm báo cáo cơ quan chuyên môn của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân để cập nhật lại Danh sách đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

Điều 71. Vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

1. Việc vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân tại Ngân hàng Chính sách xã hội thực hiện theo quy định tại khoản 1, 3, 4 và 5 Điều 48 của Nghị định này.

2. Việc vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân tại tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định thực hiện theo quy định tại khoản 1, 2, 4 và 5 Điều 49 của Nghị định này.

Chương VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 72. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng

1. Thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

2. Ban hành theo thẩm quyền quy chế quản lý việc sử dụng, vận hành khai thác quỹ nhà ở xã hội.

3. Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hướng dẫn việc xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu về nhà ở xã hội, cập nhật trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng; hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra theo thẩm quyền về công tác phát triển và quản lý nhà ở xã hội; tổng hợp, đánh giá tình hình triển khai thực hiện Nghị định này; đề xuất sửa đổi, bổ sung cho phù hợp tình hình thực tế trình Chính phủ xem xét, quyết định.

4. Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của pháp luật.

Điều 73. Trách nhiệm của các Bộ, ngành có liên quan

1. Trách nhiệm của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an

a) Chủ trì ban hành, hướng dẫn về mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc phạm vi quản lý;

b) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc tổ chức việc xác định nhu cầu nhà ở đối với đối tượng lực lượng vũ trang nhân dân thuộc thẩm quyền quản lý, làm cơ sở tổng hợp nhu cầu này trong kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương;

c) Chủ trì ban hành, hướng dẫn yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc phạm vi quản lý, đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;

d) Phối hợp với các Bộ, ngành báo cáo cấp có thẩm quyền để xử lý những khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc phạm vi quản lý;

đ) Tổ chức thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý các vi phạm liên quan đến việc bán, cho thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang thuộc phạm vi quản lý;

e) Chịu trách nhiệm về việc phê duyệt danh sách đối tượng đăng ký mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân gửi chủ đầu tư dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân đảm bảo đúng đối tượng và đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Bộ Kế hoạch và Đầu tư:

a) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành tổng hợp, đề xuất và phân bổ nguồn vốn từ ngân sách trung ương theo kế hoạch trung hạn và hàng năm thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội, các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương để thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội;

b) Chủ trì nghiên cứu trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, bổ sung các dự án nhà ở xã hội vào danh mục các dự án được vay vốn tín dụng ưu đãi hoặc hỗ trợ đầu tư (kể cả nguồn vốn ODA) theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về đầu tư;

c) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành hướng dẫn việc huy động công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà

tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của nhà nước (kể cả nguồn vốn ODA) để thực hiện chính sách phát triển và quản lý nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

3. Bộ Tài chính:

a) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành hướng dẫn việc huy động vốn từ Quỹ phát triển đất, các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách để thực hiện chính sách phát triển và quản lý nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;

b) Hướng dẫn thực hiện các ưu đãi liên quan đến chính sách tài chính, thuế, tín dụng, phương thức hình thành và tạo lập quỹ đầu tư tại các doanh nghiệp sản xuất công nghiệp, phát hành trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương và trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện chính sách phát triển và quản lý nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;

c) Phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư và các Bộ, ngành liên quan thực hiện việc bố trí vốn từ ngân sách Trung ương theo kế hoạch hàng năm thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội, các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để triển khai chính sách hỗ trợ cho vay ưu đãi đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng quy định khi mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; cho vay ưu đãi đối với các doanh nghiệp, hợp tác xã là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội và hộ gia đình, cá nhân tham gia xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;

d) Hướng dẫn cụ thể việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, việc hoàn trả các chi phí theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở và phương pháp xác định giá trị tiền sử dụng đất mà bên bán nhà ở xã hội phải nộp quy định tại khoản 9 Điều 88 và điểm đ khoản 1 Điều 89 của Luật Nhà ở;

đ) Hướng dẫn theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan có thẩm quyền quy định chế độ miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và các thuế khác liên quan đến phát triển và quản lý nhà ở xã hội theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở;

e) Hướng dẫn theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan có thẩm quyền quy định cụ thể về việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước theo quy định tại khoản 4 Điều 8 của Nghị định này.

g) Hướng dẫn theo thẩm quyền việc quản lý, sử dụng khoản tiền sử dụng đất phải nộp đối với quỹ đất 20% tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị theo quy định của Luật Nhà ở số: 65/2014/QH13;

h) Chủ trì hướng dẫn việc xác định tiền sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 2 Điều 19, khoản 2 Điều 23, Điều 41 và Điều 42 của Nghị định này.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì hướng dẫn các địa phương trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bảo đảm đủ quỹ đất để triển khai thực hiện các dự án xây dựng nhà ở xã hội;

b) Chủ trì hướng dẫn việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

5. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:

a) Chỉ đạo Ngân hàng Chính sách xã hội hướng dẫn việc huy động tiền gửi tiết kiệm, thủ tục cho vay phù hợp với tổ chức và hoạt động của Ngân hàng Chính sách xã hội;

b) Chỉ đạo các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định triển khai cho vay hỗ trợ nhà ở xã hội; thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của Nghị định này.

6. Ngân hàng Chính sách xã hội:

a) Quản lý và sử dụng nguồn vốn, thực hiện cho vay đúng đối tượng theo quy định của Nghị định này;

b) Phối hợp với các Bộ, ngành báo cáo cấp có thẩm quyền để xử lý những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện cho vay hỗ trợ nhà ở xã hội.

7. Các Bộ, ngành có liên quan có trách nhiệm nghiên cứu ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan có thẩm quyền ban hành sửa đổi, bổ sung các cơ chế, chính sách liên quan đến việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định tại Nghị định này.

Điều 74. Trách nhiệm của Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam

1. Quản lý và sử dụng nguồn tài chính công đoàn để thực hiện chính sách phát triển và quản lý nhà ở xã hội cho thuê theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

2. Chủ trì ban hành, hướng dẫn về giá cho thuê nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc phạm vi quản lý.

4. Phối hợp với các Bộ, ngành báo cáo cấp có thẩm quyền để xử lý những khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc phạm vi quản lý.

5. Tổ chức kiểm tra, giám sát và kiến nghị xử lý các vi phạm liên quan đến việc cho thuê nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc phạm vi quản lý.

Điều 75. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Tổ chức, chỉ đạo việc điều tra, khảo sát, tổng hợp nhu cầu để xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch, chỉ tiêu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hàng năm, trung hạn và dài hạn trên địa bàn; chỉ đạo và giao nhiệm vụ cho các doanh nghiệp tại địa phương, phối hợp với Bộ Xây dựng, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an để chỉ đạo giao nhiệm vụ cho các doanh nghiệp nhà nước giữ quyền chi phối trực thuộc các Bộ này để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Nghị định này.

2. Rà soát, điều chỉnh, bổ sung quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội (bao gồm quỹ đất để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân) trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị của địa phương.

3. Thu hồi quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, nhưng chưa sử dụng để giao cho các chủ đầu tư có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

4. Thu hồi quỹ đất 20% theo quy định của pháp luật về đất đai trong trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 17 của Nghị định này nhưng không triển khai đầu tư xây dựng hoặc chậm triển khai đầu tư xây dựng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư.

5. Tổ chức chỉ đạo thực hiện việc lập, thẩm định, quyết định chủ trương đầu tư hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đầu tư bằng vốn đầu tư công theo thẩm quyền; thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không bằng vốn đầu tư công theo thẩm quyền.

6. Quy định cụ thể và công bố công khai các tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với điều kiện của từng địa phương.

7. Tổ chức quản lý và theo dõi chặt chẽ việc bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

8. Chỉ đạo cơ quan chức năng tham khảo phương pháp xác định giá cho thuê theo quy định tại Điều 34 của Nghị định này và mặt bằng giá thị trường tại địa phương để xây dựng, ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng theo dự án, đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương; ban hành khung giá thuê nhà ở do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê trên phạm vi địa bàn theo quy định của Nghị định này.

9. Chỉ đạo cơ quan chức năng thuộc thẩm quyền thực hiện việc thẩm định giá bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân

dân trên phạm vi địa bàn. Tổ chức quản lý và theo dõi chặt chẽ việc bán, cho thuê mua, cho thuê.

10. Ban hành giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân để áp dụng thống nhất trên địa bàn.

11. Phối hợp với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trong việc xác định, tổng hợp nhu cầu nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trên phạm vi địa bàn trong quá trình xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương; bố trí quỹ đất trong quỹ đất phát triển nhà ở xã hội của địa phương để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

12. Triển khai thực hiện các cơ chế chính sách về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân của Trung ương; ban hành các quy định cụ thể về cơ chế khuyến khích, ưu đãi thêm của địa phương, đề kêu gọi các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân trên phạm vi địa bàn; hỗ trợ chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân trong việc thực hiện đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

13. Yêu cầu các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân trên phạm vi địa bàn báo cáo về tình hình triển khai thực hiện dự án cho cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở tại địa phương theo định kỳ; tổ chức giao ban, sơ kết đánh giá tình hình, kết quả thực hiện phát triển nhà ở xã hội của địa phương theo định kỳ hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất, báo cáo Bộ Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

14. Chỉ đạo Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, chính quyền cấp huyện, cấp xã và các cơ quan chức năng khác thực hiện thẩm định, xác nhận đối tượng, điều kiện nhà ở, điều kiện thu nhập, điều kiện vay vốn ưu đãi theo quy định tại Nghị định này; phối hợp chặt chẽ với Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định trong quá trình xử lý nợ bị rủi ro và tài sản bảo đảm để thu hồi vốn vay.

15. Tổ chức chủ trì hoặc phối hợp với các Bộ ngành cơ quan có liên quan trong việc thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý các vi phạm liên quan đến việc đầu tư xây dựng, bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân trên phạm vi địa bàn.

Điều 76. Trách nhiệm của các doanh nghiệp có cơ sở sản xuất trong khu công nghiệp

1. Đối với các doanh nghiệp đã và đang sản xuất tại khu công nghiệp có trách nhiệm xây dựng kế hoạch giải quyết nhà lưu trú công nhân, dành nguồn tài chính để hỗ trợ đầu tư phát triển nhà lưu trú công nhân cho người lao động của đơn vị mình thuê trong thời gian làm việc.

2. Đối với các doanh nghiệp thành lập mới hoặc mở rộng sản xuất có trách nhiệm bảo đảm nhà ở xã hội cho hộ gia đình, cá nhân làm việc tại đơn vị mình.

Chương VII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 77. Điều khoản thi hành và trách nhiệm thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2024.
2. Các quy định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:
 - a) Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
 - b) Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
 - c) Điều 6 và Điều 16 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.
3. Trong giai đoạn đến năm 2030, Ngân hàng Chính sách xã hội chưa thực hiện cho vay đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định tại Điều 25 của Nghị định này.
4. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

Điều 78. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) thực hiện theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ thì việc xử lý chuyển tiếp được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công - tư.
2. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư tại thời điểm Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ có hiệu lực và vẫn bản chấp thuận chủ trương đầu tư còn hiệu lực thực hiện thì chủ đầu tư tiếp tục thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định của các Nghị định nêu trên.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về nhà ở nhưng đến thời điểm Nghị

định này có hiệu lực thi hành mà quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đó hết hiệu lực thực hiện thì chủ đầu tư phải thực hiện lại thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư và có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định này.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư theo pháp luật về nhà ở, đất đai, quản lý đầu tư phát triển đô thị nhưng đến nay dự án chậm tiến độ hoặc hết tiến độ thực hiện thì chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục gia hạn tiến độ thực hiện dự án theo pháp luật về đầu tư (không điều chỉnh nội dung dự án), trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội thực hiện theo nội dung văn bản đã được chấp thuận, phê duyệt trước đó.

3. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư dự án; quyết định phê duyệt dự án trước ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư dự án tiếp tục được hưởng cơ chế ưu đãi theo nội dung văn bản đã được quyết định, chấp thuận, phê duyệt, trừ trường hợp Nghị định này quy định ưu đãi đầu tư mới, ưu đãi đầu tư cao hơn mà chủ đầu tư chưa được hưởng ưu đãi hoặc chưa hưởng hết ưu đãi thì tiếp tục được hưởng ưu đãi còn lại theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Nghị định này.

4. Đối với các trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô dưới 10 ha, chủ đầu tư dự án đã được chấp thuận thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền trước khi Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư chưa nộp tiền thì chủ đầu tư thực hiện nộp tiền tương đương với giá trị tiền sử dụng đất của phần 20% diện tích đất ở của dự án tính theo quy định pháp luật về đất đai tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền ban hành văn bản chấp thuận cho phép chủ đầu tư được thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền.

5. Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đã lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, nhưng chưa bố trí quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở tại thời điểm dự án được quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư, phê duyệt dự án mà sau thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, dự án đó bị thu hồi theo quy định của pháp luật để giao cho chủ đầu tư khác thì chủ đầu tư dự án đó có trách nhiệm tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch để bố trí bổ sung quỹ đất ở trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 17 của Nghị định này.

6. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư; chấp thuận đầu tư dự án; quyết định phê duyệt dự án trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư dự án tiếp tục được hưởng cơ chế ưu đãi theo nội dung văn bản đã được quyết định, chấp thuận, phê duyệt, trừ trường hợp Nghị định này quy định ưu đãi đầu tư mới, ưu đãi đầu tư cao hơn thì chủ đầu tư được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định của Nghị định này cho thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án đầu tư.

7. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 9 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ) trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành vẫn chưa ban hành Quyết định miễn tiền sử dụng đất thì áp dụng theo điểm a khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

8. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 6 Điều 99 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) số 64/2020/QH14 để cho thuê, cho thuê mua, bán thì được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước, kể cả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có) đối với trường hợp chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội hoặc chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20% theo quy định tại Điều 5 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ).

9. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng hoặc cơ quan chức năng trực thuộc thực hiện thẩm định giá bán, thuê mua, thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án sử dụng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 6 Điều 99 của Luật PPP số 64/2020/QH14 trên phạm vi địa bàn theo trình tự quy định tại Điều 21a của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ.

10. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đang trong giai đoạn lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ mà chưa ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục áp dụng theo quy định của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP;

11. Đối với trường hợp bán nhà ở xã hội phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ) trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành vẫn chưa nộp tiền sử dụng đất thì tiếp tục nộp tiền theo quy định của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.

12. Việc đăng ký hồ sơ, xét duyệt hồ sơ, thẩm định giá, ký hợp đồng, mua bán, cho thuê mua, cho thuê, bán lại nhà ở xã hội đang thực hiện theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ) trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện xong thì tiếp tục áp dụng theo quy định của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.

14. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã cho thuê 20% tổng diện tích sàn nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ, nếu người thuê nhà ở có nhu cầu mua nhà ở đang thuê trước thời hạn 05 năm thì chủ đầu tư được phép bán nhà ở cho người đang thuê nếu đảm bảo đối tượng, điều kiện theo quy định của Nghị định này.

15. Đối với dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực mà quy hoạch chi tiết của dự án chưa phù hợp quy hoạch chung và quy hoạch phân khu thì cho phép thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất hoặc mật độ xây dựng theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

16. Đối với các khoản vay đã ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Chính sách xã hội trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được áp dụng mức lãi suất theo quy định tại khoản 4 Điều 48 của Nghị định này./.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ;
- Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2b).

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

Phạm Minh Chính

PHỤ LỤC I:**MẪU ĐƠN ĐỀ NGHỊ THẨM ĐỊNH GIÁ BÁN, GIÁ CHO THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI**

(Kèm theo Nghị định số /2023/NĐ-CP ngày tháng năm 2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội)

**TÊN BÊN ĐỀ NGHỊ
THẨM ĐỊNH GIÁ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số:

¹....., ngày ... tháng ... năm ...

V/v đề nghị thẩm định giá bán,
giá cho thuê mua nhà ở xã hội,

Kính gửi ²:

Thực hiện quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số /2024/NĐ-CP ngày tháng năm 2024 của Chính phủ về quản lý và phát triển nhà ở xã hội, ³..... đã lập phương án về giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội tại dự án (có phương án giá kèm theo).

Kính đề nghị ²..... xem xét, thẩm định giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội tại dự án..... theo quy định hiện hành của pháp luật.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu:.....

**THỦ TRƯỞNG
BÊN ĐỀ NGHỊ THẨM ĐỊNH GIÁ**
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

¹ Tên địa phương nơi có dự án.

² Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá của địa phương.

³ Tên bên đề nghị thẩm định giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội.

PHỤ LỤC II:**MẪU ĐƠN ĐĂNG KÝ MUA, THUÊ MUA, THUÊ
NHÀ Ở XÃ HỘI/ NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN TRONG KHU CÔNG
NGHIỆP/ NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN***(Kèm theo Nghị định số /2023/NĐ-CP ngày tháng năm 2023 của Chính phủ)***Mẫu số 01.** Đơn đăng ký mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
-----**MẪU ĐƠN ĐĂNG KÝ MUA, THUÊ MUA, THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI**Hình thức đăng ký¹: Mua Thuê mua Thuê Kính gửi²:

Họ và tên người viết đơn:

Tên đơn vị¹.....Người đại diện theo pháp luật².....CMND (Số Chứng minh nhân dân/thẻ căn cước công dân/số định danh cá nhân)
số cấp ngày/...../..... tại.....Nghề nghiệp³.....Nơi làm việc⁴:

Nơi ở hiện tại:

Đăng ký thường trú (hoặc đăng ký tạm trú) số ... tại:

Thuộc đối tượng⁵:Số thành viên trong hộ gia đình⁶
người, bao gồm:

1. Họ và tên:CMND số là:

¹ Đánh dấu vào ô mà người viết đơn có nhu cầu đăng ký.² Ghi tên chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.¹ Chỉ ghi mục này nếu bên thuê là tổ chức.² Chỉ ghi mục này nếu bên thuê là tổ chức.³ Nếu đang làm việc tại cơ quan, tổ chức thì ghi rõ nghề nghiệp, nếu là lao động tự do thì ghi là lao động tự do, nếu đã nghỉ hưu thì ghi đã nghỉ hưu....⁴ Nếu đang làm việc thì mới ghi vào mục này, trừ đối tượng là sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác.⁵ Ghi rõ người có đơn thuộc đối tượng theo quy định được hỗ trợ nhà ở xã hội.⁶ Ghi rõ số lượng thành viên trong hộ gia đình và ghi họ tên, mối quan hệ của từng thành viên với người đứng tên viết đơn

- Nghề nghiệp Tên cơ quan (đơn vị)
2. Họ và tên:CMND số là:
- Nghề nghiệp Tên cơ quan (đơn vị)
3. Họ và tên:CMND số là:
- Nghề nghiệp Tên cơ quan (đơn vị)
4. Họ và tên:CMND số là:
- Nghề nghiệp Tên cơ quan (đơn vị)
5.

Tôi ⁷ và những người trong hộ gia đình ⁸ cam kết chưa được thụ hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở dưới bất kì hình thức nào, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

Tôi xin cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai. Khi được giải quyết..... nhà ở xã hội, Tôi cam kết chấp hành đầy đủ các quy định của Nhà nước về quản lý, sử dụng nhà ở xã hội./.

....., ngày tháng năm

Người viết đơn
(ký và ghi rõ họ tên)

⁷ Nếu người làm đơn thuộc đối tượng nêu tại khoản 1, khoản 5, khoản 6, khoản 8, khoản 9, khoản 10, khoản 11 Điều 76 của Luật Nhà ở.

⁸ Nếu người làm đơn thuộc đối tượng nêu tại khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 10 Điều 76 của Luật Nhà ở.

Mẫu số 02. Đơn đăng ký thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

MẪU ĐƠN ĐĂNG KÝ THUÊ NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN
TRONG KHU CÔNG NGHIỆP

Kính gửi:

Họ và tên người viết đơn:

CMND (Số Chứng minh nhân dân/thẻ căn cước công dân/số định danh cá nhân số cấp ngày/...../..... tại.....

Nghề nghiệp.....

Nơi làm việc:

Nơi ở hiện tại:

Đăng ký thường trú (hoặc đăng ký tạm trú) số ... tại:

Thuộc đối tượng:

Tôi cam kết hiện tại không đang thuê nhà ở xã hội hoặc nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

Tôi xin cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai. Khi được giải quyết thuê nhà lưu trú công nhân, Tôi cam kết chấp hành đầy đủ các quy định của Nhà nước về quản lý, sử dụng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp./.

....., ngày tháng năm

Người viết đơn

(ký và ghi rõ họ tên)

Mẫu số 03. Đơn đăng ký mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

MẪU ĐƠN ĐĂNG KÝ MUA, THUÊ MUA, THUÊ NHÀ Ở CHO
LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN NHÂN

Hình thức đăng ký⁹: Mua Thuê mua Thuê

Kính

gửi¹⁰:

.....

Họ và tên người viết đơn:

CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân/mã định danh) số cấp ngày/...../..... tại .

Nghề nghiệp.....

Nơi ở hiện tại:

Đăng ký thường trú (hoặc đăng ký tạm trú) số ... tại:

Thuộc đối tượng¹¹:

Số thành viên trong hộ gia đình¹²
người, bao gồm:

1. Họ và tên:Mã định danh số..... là:

2. Họ và tên:Mã định danh số..... là:

3. Họ và tên:Mã định danh số..... là:

4. Họ và tên:Mã định danh số..... là:

5.

Tôi và những người trong hộ gia đình cam kết chưa được thụ hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở dưới bất kì hình thức nào, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

Tôi xin cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai. Khi được giải quyết..... nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Tôi cam kết chấp hành đầy đủ

⁹ Đánh dấu vào ô mà người viết đơn có nhu cầu đăng ký.

¹⁰ Ghi tên chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

¹¹ Ghi rõ người có đơn thuộc đối tượng theo quy định được hỗ trợ nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (ví dụ như sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp..)

¹² Ghi rõ số lượng thành viên trong hộ gia đình và ghi họ tên, mối quan hệ của từng thành viên với người đứng tên viết đơn

các quy định của Nhà nước về quản lý, sử dụng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân./.

....., ngày tháng năm

Người viết đơn
(ký và ghi rõ họ tên)