

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

NGHỊ ĐỊNH

Về phát triển và quản lý nhà ở xã hội

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 được sửa đổi, bổ sung bởi:

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.

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng¹;

Chính phủ ban hành Nghị định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều, khoản về phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định tại Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 (sau đây gọi tắt là Luật Nhà ở).

¹ 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 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 49/2021/NĐ-CP) có căn cứ ban hành như sau:

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015 và 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 Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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

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

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư ngày 18 tháng 6 năm 2020;

2. Việc quản lý sử dụng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng hình thức quy định tại Khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở thực hiện theo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

3. Các đối tượng đã ký hợp đồng cam kết hoặc đã được giải ngân theo quy định của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu và các văn bản hướng dẫn thi hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này.

4.² Việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư.

5.³ Trong quá trình thẩm định để chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, cơ quan chủ trì thẩm định lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở đối với các nội dung quy định tại khoản 6 Điều này.

6.⁴ Nội dung lấy ý kiến thẩm định để chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bao gồm:

a) Các nội dung lấy ý kiến thẩm định của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở quy định tại Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

b) Việc lựa chọn quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (trường hợp sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công);

c) Đánh giá việc đáp ứng các điều kiện, tiêu chí để được làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định này;

d) Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội;

đ) Các cơ chế, chính sách hỗ trợ chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội (chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng; kinh phí hỗ trợ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các chính sách hỗ trợ khác.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

1. Tổ chức, 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 thương mại; đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho các đối tượng theo quy định của Luật Nhà ở.

² Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

³ Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

⁴ Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

2. Hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, bán cho các đối tượng theo quy định của Luật Nhà ở.

3. Các đối tượng được hỗ trợ về nhà ở được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở.

4. 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.

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 là người có tên trong sổ hộ khẩu hoặc sổ tạm trú được cấp theo quy định của Luật Cư trú.

2.⁵ Nhà ở xã hội tại khu công nghiệp là nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về nhà ở xã hội để phục vụ nhu cầu của hộ gia đình, cá nhân làm việc tại khu công nghiệp.

3. Nhà ở xã hội chỉ để cho thuê là nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng để cho thuê.

4.⁶ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bao gồm dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập và dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sử dụng phần quỹ đất 20% tổng diện tích đất ở thuộc phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó không thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

5.⁷ Người thu nhập thấp là người làm việc tại cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế hoặc lao động tự do tại khu vực đô thị, có mức thu nhập không phải đóng thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật thuế thu nhập cá nhân.

Chương II

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 4. Nguyên tắc xác định quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội

1.⁸ Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị; quy hoạch xây dựng nông thôn; quy

⁵ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

⁶ Khoản này được bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

⁷ Khoản này được bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

⁸ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

hoạch phát triển khu công nghiệp; quy hoạch xây dựng các cơ sở giáo dục đại học, trường dạy nghề (trừ viện nghiên cứu khoa học, trường phổ thông dân tộc nội trú công lập trên địa bàn), Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm căn cứ vào nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt để bố trí đủ quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội; chỉ đạo cơ quan chức năng xác định cụ thể vị trí, địa điểm, quy mô diện tích đất của từng dự án xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để phát triển nhà ở xã hội.”

1a).⁹ Tại các đô thị loại IV và loại V, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương về nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị được phê duyệt hoặc chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở để yêu cầu chủ đầu tư 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.”

2. Diện tích đất và các thông tin về khu vực, địa điểm dành để phát triển nhà ở xã hội phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về nhà ở.

3.¹⁰ Việc sử dụng đất để phát triển nhà ở xã hội phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ theo đúng Giấy phép xây dựng trong trường hợp phải có giấy phép do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Việc chuyển mục đích sử dụng đất vườn liền kề, đất nông nghiệp khác để phát triển nhà ở xã hội đối với tổ chức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; đối với hộ gia đình, cá nhân do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

Điều 5. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị¹¹

1. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội.

⁹ Khoản này được bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

¹⁰ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

¹¹ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 4 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

2. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 5ha tại các đô thị loại II và loại III thì chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Đối với trường hợp thuộc diện phải bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định nhưng do có sự thay đổi quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của địa phương dẫn đến việc bố trí quỹ đất 20% không còn phù hợp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận. Trường hợp được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Xác định rõ vị trí, diện tích đất bố trí thay thế tại địa điểm khác trên phạm vi địa bàn;

b) Điều chỉnh quy hoạch đối với quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội tại dự án theo quy định của pháp luật quy hoạch, pháp luật đất đai và pháp luật có liên quan (nếu có);

c) Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất và xác định giá trị tiền sử dụng đất phải nộp đối với quỹ đất 20% tại dự án theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan; số tiền thu được phải bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

4. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu 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 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội 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 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

5. Trường hợp Nhà nước sử dụng quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi bàn giao quỹ đất này cho Nhà nước.

Khi chủ đầu tư bàn giao quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội cho Nhà nước thì số tiền đền bù giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với quỹ đất 20% này (nếu có) sẽ được trừ vào nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) mà chủ đầu tư phải nộp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đó.

Đối với chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các khoản chi phí hợp lý khác theo quy định của pháp luật mà chủ đầu tư đã thực hiện đối với quỹ đất

20% phải bàn giao sẽ được ngân sách nhà nước hoàn trả theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

6. Trường hợp Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo dự án bằng nguồn vốn ngân sách trung ương thì việc bố trí quỹ đất thực hiện theo quy định như sau:

a) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được bố trí nguồn vốn ngân sách trung ương từ 50% tổng mức đầu tư của dự án trở lên thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng để xem xét, quyết định việc lựa chọn quỹ đất để triển khai thực hiện dự án;

b) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được bố trí nguồn vốn ngân sách trung ương dưới 50% tổng mức đầu tư của dự án thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án xem xét, quyết định việc lựa chọn quỹ đất để triển khai thực hiện dự án.

Điều 6. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội tại khu công nghiệp¹²

1. Khi lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải xác định rõ diện tích đất phù hợp trên địa bàn để xây dựng nhà ở xã hội, thiết chế của công đoàn đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để phục vụ công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp đó.

2. Trường hợp khu công nghiệp đang trong giai đoạn hình thành thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp đó theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và chuyển giao cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được lựa chọn theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này triển khai thực hiện dự án. Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở xã hội được phân bổ một phần hoặc toàn bộ vào giá thành kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đó.

3. Trường hợp khu công nghiệp đã hình thành mà chưa có hoặc chưa đáp ứng đủ nhà ở cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp đó thì việc quy hoạch, bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội tại khu công nghiệp, thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch (hoặc điều chỉnh quy hoạch) để bổ sung quỹ đất phù hợp phát triển nhà ở xã hội; thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và thu hồi đất để giao cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được lựa chọn theo quy định

¹² Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

tại Điều 8 của Nghị định này triển khai thực hiện dự án. Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng được trích từ nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất để lại cho địa phương;

b) Đối với các khu công nghiệp chưa sử dụng hết diện tích đất công nghiệp thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền được điều chỉnh quy hoạch xây dựng khu công nghiệp đó để dành phần diện tích đất phát triển nhà ở xã hội, thiết chế của công đoàn cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp đó theo quy định tại khoản 9 Điều 77 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020.”

Điều 7. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội

1. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định như sau:

a)¹³ Trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích sử dụng mỗi căn hộ tối thiểu là 25 m², tối đa là 70 m², bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Việc tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất phải đảm bảo sự phù hợp với chỉ tiêu dân số, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian, kiến trúc cảnh quan trong phạm vi đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đó phê duyệt điều chỉnh.

Căn cứ vào tình hình cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 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 70 m² và bảo đảm tỷ lệ số căn hộ trong dự án xây dựng nhà ở xã hội có diện tích sử dụng trên 70 m² không quá 10% tổng số căn hộ nhà ở xã hội trong dự án.

b)¹⁴ Trường hợp nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng thì tiêu chuẩn diện tích đất xây dựng của mỗi căn nhà không vượt quá 70 m², hệ số sử dụng đất không vượt quá 2,0 lần và phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. (Được bãi bỏ)¹⁵

¹³ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

¹⁴ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

¹⁵ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

Điều 8. Thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1.¹⁶ Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư công và pháp luật xây dựng.

2.¹⁷ Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật đấu thầu;

b) Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư. Nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội;

c) Đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật nhà ở. Nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật có liên quan.

3.¹⁸ Bộ Xây dựng hướng dẫn quy định về điều kiện, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.”

4. (Được bãi bỏ)¹⁹

5. Bộ Quốc phòng và Bộ Công an được phép triển khai các dự án nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định này để giải quyết nhà ở cho các đối tượng quy định tại Khoản 6 Điều 49 của Luật Nhà ở phù hợp với tình hình và điều kiện đặc thù riêng, nhưng phải bảo đảm nguyên tắc mỗi đối tượng chỉ được hỗ trợ một lần.

Điều 9. Cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1.²⁰ Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công được miễn tiền sử dụng đất,

¹⁶ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

¹⁷ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

¹⁸ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

¹⁹ Khoản này bãi bỏ theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

tiền thuê đất theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở, cụ thể như sau:

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội;

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%;

b) Được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư.

2. Chủ đầu tư dự án được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở và pháp luật về thuế có liên quan.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành.

3. Chủ đầu tư dự án được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được vay vốn ưu đãi đầu tư với thời hạn tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 20 năm. Trường hợp chủ đầu tư dự án có nhu cầu vay dưới 15 năm thì chủ đầu tư được thỏa thuận với ngân hàng thời hạn cho vay thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu.

4.²¹ Chủ đầu tư dự án được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự

²⁰ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 8 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

²¹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 8 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điểm d khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Trường hợp chủ đầu tư hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội trong vòng 12 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất thì được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

5. (Được bãi bỏ)²²

6. Hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đáp ứng yêu cầu quy định tại Khoản 2 Điều 58 của Luật Nhà ở thì được hưởng các ưu đãi theo quy định tại Điểm a Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 và Khoản 4 của Điều này.

Điều 10. Huy động vốn phát triển nhà ở xã hội

1. Nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư được huy động từ các nguồn sau đây:

a) Vốn đầu tư trực tiếp từ ngân sách trung ương; vốn trái phiếu Chính phủ (nếu có); quỹ phát triển nhà ở của địa phương (nếu có), quỹ của Bộ Quốc phòng được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật (nếu có); ngân sách địa phương hỗ trợ hàng năm theo quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh; phát hành trái phiếu chính quyền địa phương, công trái nhà ở; huy động từ các nguồn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật;

b) Vốn hỗ trợ phát triển chính thức ODA và các nguồn vốn khác vay của nước ngoài (nếu có).

2. Nguồn vốn ngoài ngân sách do các thành phần kinh tế (bao gồm cả hộ gia đình, cá nhân) tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội huy động, gồm:

a) Vốn tự có của chủ đầu tư dự án hoặc của hộ gia đình, cá nhân;

b) Vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc từ các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định theo quy định tại Chương III của Nghị định này;

c) Phát hành trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh theo quy định của pháp luật về phát hành trái phiếu Chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu của doanh nghiệp đầu tư;

d) Vay vốn thương mại của các tổ chức tín dụng được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật;

đ) Vay từ Quỹ phát triển nhà ở của địa phương (nếu có), quỹ của Bộ Quốc phòng được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật (nếu có);

²² Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 8 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

e) Các nguồn vốn huy động hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

Điều 11. (Được bãi bỏ)²³

Điều 12. Mua nhà ở thương mại làm nhà ở xã hội

1. Trường hợp trên địa bàn chưa có đủ quỹ nhà ở xã hội mà có nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng, phù hợp với loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội thì cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào quy định tại Khoản 2 Điều này có thể mua nhà ở này để làm nhà ở xã hội.

2.²⁴ Việc mua nhà ở thương mại để làm nhà ở xã hội được quy định như sau:

a) Trường hợp sử dụng nguồn vốn đầu tư công để mua nhà ở thương mại làm nhà ở xã hội thì thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư công;

b) Nội dung dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở xã hội bao gồm vị trí, địa điểm, loại nhà, số lượng nhà ở, diện tích sử dụng của mỗi loại nhà ở, giá mua bán nhà ở, các chi phí có liên quan, nguồn vốn mua nhà ở, phương thức thanh toán tiền mua nhà ở, cơ quan ký hợp đồng mua bán nhà ở, cơ quan có trách nhiệm quản lý nhà ở sau khi mua, trách nhiệm của các cơ quan có liên quan trong thực hiện dự án.

3. Trình tự, thủ tục mua nhà ở thương mại để làm nhà ở xã hội được thực hiện như sau:

a) Căn cứ vào nội dung của dự án đã được phê duyệt, cơ quan được giao làm chủ đầu tư dự án thực hiện ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định về mua bán nhà ở thương mại;

b) Căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà ở đã ký kết, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm bàn giao nhà ở và cung cấp các hồ sơ pháp lý liên quan đến nhà ở mua bán cho bên mua;

c) Sau khi nhận bàn giao nhà ở, chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội thực hiện quản lý theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

d) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) cho bên mua nhà ở; trường hợp quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này thì Bộ Xây dựng đại diện đứng tên trong Giấy chứng nhận; trường hợp quy

²³ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 21 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

²⁴ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định khoản 9 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

định tại Điểm b Khoản 2 Điều này thì đại diện đứng tên trong Giấy chứng nhận là Bộ Quốc phòng, Bộ Công an; trường hợp quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều này thì đại diện đứng tên trong Giấy chứng nhận là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Sở Xây dựng.

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho các cơ quan quy định tại Điểm này được thực hiện theo pháp luật về đất đai.

Chương III

VAY VỐN ƯU ĐÃI ĐỂ THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 13. Nguyên tắc thực hiện chính sách vay vốn ưu đãi

1. Việc cho vay vốn ưu đãi phải bảo đảm đúng đối tượng, đáp ứng đủ điều kiện theo quy định.
2. 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.
3. 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.
4. 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, bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về tín dụng và pháp luật có liên quan.
5. Khách hàng là hộ gia đình, cá nhân khi vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội phải thực hiện việc gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Chính sách xã hội hàng tháng, với thời gian tối thiểu 12 tháng và mức gửi theo quy định của bên cho vay.

Điều 14. Vay vốn ưu đãi theo các chương trình mục tiêu về nhà ở

1. Các đối tượng quy định tại Khoản 1, 2 và 3 Điều 49 của Luật Nhà ở được vay vốn ưu đãi hỗ trợ nhà ở để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo quy định cụ thể của từng chương trình mục tiêu do Chính phủ, 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 về nhà ở tương ứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 15. Vay vốn ưu đãi để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1. Đối tượng được vay vốn:

a) Doanh nghiệp, hợp tác xã là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại Khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, bán;

b) Doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ tự đầu tư xây dựng nhà ở để bố trí cho người lao động của chính doanh nghiệp, hợp tác xã đó mà không thu tiền thuê nhà hoặc có thu tiền thuê nhà với giá thuê không vượt quá khung giá cho thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành;

c) Hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, bán.

2. Điều kiện được vay vốn đối với các đối tượng quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 1 Điều này:

a) Được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật; có danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc chương trình, kế hoạch đầu tư nhà ở xã hội của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Có dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về nhà ở;

c) Đã có quyết định giao đất hoặc đã có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng;

d) Đã được cấp Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

đ) Có mức vốn tối thiểu tham gia vào dự án, phương án vay theo quy định của tổ chức tín dụng cho vay;

e) Thực hiện bảo đảm tiền vay, thế chấp vay vốn theo quy định của pháp luật.

3. Điều kiện được vay vốn đối với các đối tượng quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều này phải có phương án đầu tư được cấp có thẩm quyền chấp thuận và đáp ứng các quy định tại Điểm c, d, đ và e Khoản 2 Điều này.

4. Mức cho vay:

a) 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;

b) Đối với xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán: 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.

5. Thời hạn vay:

a) 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;

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 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;

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

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

7. 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 xác định và công bố trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc không vượt quá 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường trong cùng thời kỳ.

8. 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 16. Vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở²⁵

1. Đối tượng được vay vốn là các đối tượng quy định tại các Khoản 1, 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật Nhà ở.

2.²⁶ Điều kiện được vay vốn đối với hộ gia đình, cá nhân vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội:

a) 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;

b) Có đủ hồ sơ chứng minh theo quy định tại Điều 22 của Nghị định này;

c) 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;

²⁵ Tiêu đề Điều này được sửa đổi theo quy định tại điểm a khoản 10 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

²⁶ Tiêu đề khoản này được sửa đổi theo quy định tại điểm b khoản 10 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

d)²⁷ 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, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống²⁸ 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. Điều kiện được vay vốn đối với hộ gia đình, cá nhân vay vốn để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở của mình

a) 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;

b) Có đủ hồ sơ chứng minh theo quy định tại Điều 22 của Nghị định này;

c) Có nguồn thu nhập và 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 mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở, trong đó có cam kết của cá nhân và các thành viên trong hộ gia đình chưa được vay vốn ưu đãi hỗ trợ nhà ở xã hội tại các tổ chức tín dụng khác;

đ)²⁹ Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa phương cấp huyện nơi đăng ký hộ khẩu thường trú do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất đai;

e)³⁰ 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;

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.

4.³¹ Mức vốn vay:

²⁷ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 10 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

²⁸ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 10 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

²⁹ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 10 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

³⁰ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 10 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

³¹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm đ khoản 10 Điều 1 của Nghị định số

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 vay, tối đa không quá 500 triệu đồng và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay.

5.³² Lãi suất vay:

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

b) Lãi suất cho vay tại các tổ chức tín dụng được chỉ định do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam xác định và công bố trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc không vượt quá 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng thương mại trong cùng thời kỳ.

6.³³ 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

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

8. Giải ngân vốn vay: Vốn vay được giải ngân theo thỏa thuận trong hợp đồng vay vốn được ký kết giữa hộ gia đình, cá nhân và tổ chức tín dụng cho vay vốn.

Điều 17³⁴. Nguồn vốn nhà nước hỗ trợ cho vay ưu đãi để thực hiện chính sách nhà ở xã hội

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 được nêu tại Khoản 1 Điều 14 và Khoản 1 Điều 15 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 từ tiền gửi tiết kiệm của người vay, vốn huy động; ngân sách nhà nước cấp bù chênh lệch lãi suất và phí quản lý cho Ngân hàng Chính sách

49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

³² Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm đ khoản 10 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

³³ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm đ khoản 10 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

³⁴ Tên điều này được sửa đổi theo quy định tại điểm a khoản 11 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

xã hội theo quy định để cho vay đối với các đối tượng tại Khoản 1 Điều 16 của Nghị định này;

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.

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

a) Căn cứ vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trong từng thời kỳ do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, ngân sách nhà nước cấp bù lãi suất cho các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để cho các đối tượng tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội vay ưu đãi với lãi suất không vượt quá 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng thương mại trong cùng 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 hội theo Nghị định này.

Điều 18. 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 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.

Chương IV

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 19. Quy định về việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội

1. Nhà ở xã hội phải được bán, cho thuê, thuê mua theo đúng đối tượng và điều kiện quy định tại Điều 49 và Điều 51 của Luật Nhà ở; mỗi hộ gia đình, cá nhân chỉ được giải quyết hỗ trợ nhà ở xã hội một lần theo quy định tại Điều 52 của Luật Nhà ở.

³⁵ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 11 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

2. Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư bằng ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

3. Người thuê nhà ở xã hội không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức trong thời gian thuê nhà theo hợp đồng đã ký với bên cho thuê.

4. Người mua, thuê mua nhà ở xã hội không được phép thế chấp (trừ trường hợp thế chấp với ngân hàng để vay tiền mua, thuê mua chính căn hộ đó) và không được chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức trong thời gian tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua nhà ở theo hợp đồng đã ký với bên bán, bên cho thuê mua; chỉ được phép bán lại, thế chấp hoặc cho thuê sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Kể từ thời điểm người mua, thuê mua nhà ở xã hội được phép bán nhà ở xã hội cho các đối tượng có nhu cầu thì ngoài các khoản phải nộp khi thực hiện bán nhà ở theo quy định của pháp luật, bên bán căn hộ nhà chung cư phải nộp cho Nhà nước 50% giá trị tiền sử dụng đất được phân bổ cho căn hộ đó; trường hợp bán nhà ở xã hội thấp tầng liền kề phải nộp 100% tiền sử dụng đất, tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm bán nhà ở.

5. Trong thời hạn chưa đủ 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua nhà ở xã hội, nếu bên mua hoặc thuê mua có nhu cầu bán lại nhà ở xã hội thì chỉ được bán lại cho Nhà nước (trong trường hợp thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư) hoặc bán lại cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội (trong trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách) hoặc bán lại cho đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở, với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

6. Đối với dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì chủ đầu tư chỉ được bán sau thời gian tối thiểu là 10 năm kể từ khi hoàn thành bàn giao để cho thuê và chỉ được bán cho các đối tượng quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở, với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm.

7. Trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng thì việc chuyển quyền sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

8. Căn cứ theo quy định của Nghị định này và các văn bản hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền ban hành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể việc xét duyệt và thứ tự ưu tiên đối với các đối tượng có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn, bảo đảm phù hợp với tình hình và điều kiện kinh tế - xã hội của từng địa phương.

9. Bộ Quốc phòng và Bộ Công an ban hành quy định cụ thể về đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đối với các dự án nhà ở xã hội do Bộ Quốc phòng và Bộ Công an triển khai thực hiện sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng bằng văn bản.

10.³⁶ Việc bán lại nhà ở xã hội cho chủ đầu tư dự án hoặc cho đối tượng khác thuộc diện được mua, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại khoản 5 Điều này thực hiện theo quy định tại Điều 62 Luật Nhà ở và các quy định sau:

a) 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. Giá bán lại tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

b) Trường hợp bán lại nhà ở xã hội cho đối tượng khác thuộc diện được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì người bán lại phải thực hiện thủ tục chuyển hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với chủ đầu tư cho người mua lại thuộc diện được mua nhà ở xã hội và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

Người mua lại nhà ở xã hội phải có các giấy tờ xác nhận về đối tượng và điều kiện theo quy định tại Điều 22 của Nghị định này và liên hệ trực tiếp với chủ đầu tư dự án để nộp hồ sơ đề nghị mua nhà theo quy định tại Điều 20 Nghị định này.

Điều 20. Trình tự, thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách

a) Sau 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, số căn hộ cho thuê, số căn hộ cho thuê mua); diện tích căn hộ; giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua (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 Cổng Thông tin điện tử của Sở Xây dựng 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, đăng ký và thực hiện việc theo dõi, giám sát;

b) Trước khi thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua, 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 sẽ bán, cho thuê, cho thuê mua và thời điểm bắt đầu bán, cho thuê, cho thuê mua để Sở Xây dựng biết và kiểm tra. Công bố công khai tại Cổng Thông

³⁶ Khoản này được bổ sung vào sau khoản 9 theo quy định tại khoản 12 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

tin điện tử của Sở Xây dựng tại địa phương nơi có dự án trong thời gian tối thiểu là 30 ngày làm việc kể từ thời điểm bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê 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 Điểm a Khoản này; hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội nộp hồ sơ cho chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 22 của Nghị định này và hướng dẫn cụ thể của Bộ Xây dựng;

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 49 và Điều 51 của Luật Nhà ở, quy định của Nghị định này và hướng dẫn chi tiết của Bộ Xây dựng để lập danh sách đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc dự án do mình làm chủ đầu tư.

Trường hợp người có nhu cầu đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đã nộp hồ sơ hợp lệ theo quy định tại Điều 22 của Nghị định này 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, thuê, thuê 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 tại Điều 22 của Nghị định này) 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;

đ)³⁷ 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, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo thứ tự ưu tiên (theo nguyên tắc quy định tại Điều 23 Nghị định này) về Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để kiểm tra nhằm xác định đúng đối tượng được hỗ trợ và loại trừ việc người được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần hoặc đã có nhà ở, đất ở; đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở; có phát sinh nộp thuế thu nhập cá nhân tại địa phương. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan thuế tại địa phương có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng để kiểm tra thông tin theo thẩm quyền và chịu trách nhiệm về kết quả xác minh.

Trường hợp đối tượng dự kiến được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo Danh sách do chủ đầu tư lập mà đã có nhà ở, đất ở, đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở, có phát sinh nộp thuế thu nhập cá nhân tại địa phương hoặc

³⁷ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 13 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

đã được mua, thuê, thuê 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, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Sau 15 ngày làm việc 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, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trong dự án của mình đến để thỏa thuận, thống nhất và ký hợp đồng. Sở Xây dựng có trách nhiệm cập nhật Danh sách các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội lên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng và Bộ Xây dựng.

Trường hợp người có nhu cầu mua, thuê, thuê 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, thuê, thuê mua nhà ở xã hội của dự án đó, nhưng người đó không còn có nhu cầu mua, thuê, thuê 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, thuê, thuê mua nhà ở xã hội) cho người đã nộp hồ sơ.

e) Mỗi hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua, thuê, thuê 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, cho thuê, cho thuê mua 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, thuê, thuê 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, thuê, thuê mua thống nhất theo thỏa thuận;

g) Sau khi ký Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua 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, thuê, thuê 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 làm việc (kể từ ngày nhận được Danh sách này) và lưu trữ để 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 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. Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng

a) Hộ gia đình, cá nhân đầu tư nhà ở xã hội có trách nhiệm 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 bán, số căn hộ cho thuê, số căn hộ cho thuê mua; giá bán, cho thuê, cho thuê mua; thời gian bắt đầu bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng nhà ở để công bố công khai tại trụ sở của xã, phường để chính quyền địa phương và người dân biết để thực hiện theo dõi, giám sát;

b) 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 mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội nộp

hồ sơ cho chủ hộ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 22 của Nghị định này;

c) 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 có trách nhiệm gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để xem xét, xác nhận Danh sách đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội trước khi chủ hộ và người mua, thuê, thuê mua nhà ở thực hiện việc ký Hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội;

d) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm sao hồ sơ đăng ký và Danh sách đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội gửi Sở Xây dựng để kiểm tra, loại trừ trường hợp đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần.

3.³⁸ Bộ Xây dựng hướng dẫn việc cập nhật thông tin các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 21. Giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 của Luật Nhà ở vào giá bán nhà ở xã hội.

2. Giá thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 15% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 của Luật Nhà ở vào giá thuê mua nhà ở xã hội.

Bên thuê mua phải nộp lần đầu 20% giá trị nhà ở và nộp phần còn lại theo định kỳ do bên cho thuê mua và bên thuê mua thỏa thuận, tính từ thời điểm bàn giao nhà ở đó; thời hạn thuê mua nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày bên cho thuê mua bàn giao nhà ở cho bên thuê mua.

3. Giá cho thuê nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ chi phí bảo trì; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 15% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 của Luật Nhà ở vào giá thuê nhà ở xã hội; thời hạn thu hồi vốn tối thiểu là 15 năm, kể từ ngày ký hợp đồng.

4.³⁹ 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

³⁸ Khoản này được bổ sung vào sau khoản 2 theo quy định tại điểm b khoản 13 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

xây dựng theo dự án không phải bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công trên phạm vi địa bàn theo trình tự quy định tại Điều 21a Nghị định này.

5.⁴⁰ Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua thì hộ gia đình, cá nhân tự xác định giá nhưng không được cao hơn khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành. Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội với khách hàng thì hộ gia đình, cá nhân phải gửi bảng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua đến Sở Xây dựng địa phương để theo dõi.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo cơ quan chức năng tham khảo phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua do Bộ Xây dựng hướng dẫn và mặt bằng giá thị trường tại địa phương để xây dựng khung giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để ban hành theo thẩm quyền đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

6.⁴¹ 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 người thuộc hộ nghèo, hộ cận nghèo và đối tượng quy định tại các khoản 1, 3, 9 và 10 Điều 49 của Luật Nhà ở thì không bắt buộc phải nộp tiền đặt cọc khi thuê nhà ở xã hội.

7.⁴² Người mua, thuê mua nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để thanh toán tiền mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Chương III của Nghị định này.

8. Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội.

³⁹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 14 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

⁴⁰ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 14 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

⁴¹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 14 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

⁴² Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 14 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

Điều 21a. Trình tự, thủ tục thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội⁴³

1. Chủ đầu tư trực tiếp nộp 01 bộ hồ sơ (bản sao có chứng thực) đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án để đề nghị tổ chức thẩm định giá bán, giá cho thuê, 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 1 của Nghị định này;
- b) Hồ sơ pháp lý của chủ đầu tư (bao gồm: Căn cứ pháp lý của Dự án; tổng quan về dự án);
- c) Phương án xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư xây dựng.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá của địa phương thực hiện việc thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư đề nghị theo quy định sau:

a) Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá 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 về chi phí của dự án theo quy định thì Sở Xây dựng có thể căn cứ vào báo cáo kiểm toán để thẩm định giá bán, giá cho thuê, 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, Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá 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, 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 Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá 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 và ký hợp đồng mua bán, thuê, 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,

⁴³ Điều này được bổ sung theo quy định tại khoản 15 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư ban hành đến Sở Xây dựng địa phương để theo dõi.

d) 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, thuê mua nhà ở.

4. Trường hợp chủ đầu tư bán lại quỹ nhà ở xã hội sau 05 năm cho thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 54 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 22. Hồ sơ chứng minh đối tượng, điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội⁴⁴

“1. Các đối tượng được quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội khi xin hỗ trợ nhà ở xã hội phải có đơn đề nghị hỗ trợ nhà ở theo mẫu do Bộ Xây dựng hướng dẫn, giấy tờ chứng minh về đối tượng quy định tại khoản 2 Điều này và giấy tờ chứng minh các điều kiện về nhà ở, cư trú, thu nhập quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều này.

2. Giấy tờ chứng minh về đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội như sau:

a) Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 49 của Luật Nhà ở phải có giấy tờ chứng minh về đối tượng theo quy định của pháp luật về người có công với cách mạng, xác nhận về thực trạng nhà ở và chưa được hỗ trợ nhà ở của Nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú cấp;

b) Đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy xác nhận về đối tượng do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hoặc nơi đăng ký tạm trú từ một năm trở lên nếu có đăng ký thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác;

c) Đối tượng quy định tại các khoản 5, 6, 7 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có xác nhận về đối tượng do cơ quan nơi đang làm việc về đối tượng;

d) Đối tượng quy định tại khoản 8 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy tờ chứng minh đối tượng được thuê nhà ở công vụ do cơ quan quản lý nhà ở công vụ cấp;

⁴⁴ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 16 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

d) Đối tượng quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy tờ chứng minh về đối tượng do cơ sở đào tạo nơi đối tượng đang học tập;

e) Đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có bản sao có chứng thực chứng minh người đó có tên trong Danh sách thu hồi đất ở, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của cơ quan có thẩm quyền;

g) Trường hợp đối tượng là người khuyết tật quy định tại Điều 23 Nghị định này thì phải có xác nhận là người khuyết tật theo quy định của pháp luật về người khuyết tật.

3. Giấy tờ chứng minh về điều kiện thực trạng nhà ở như sau:

a) Đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có xác nhận về thực trạng nhà ở và chưa được hỗ trợ nhà ở, đất ở của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đăng ký thường trú hoặc nơi đăng ký tạm trú từ một năm trở lên nếu có thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác;

b) Đối tượng quy định tại khoản 8 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy xác nhận của cơ quan quản lý nhà ở công vụ về việc đã trả lại nhà ở công vụ;

c) Đối tượng quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có xác nhận của cơ sở đào tạo nơi đối tượng đang học tập về việc chưa được thuê nhà ở tại nơi học tập;

d) Đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi người có nhà, đất bị thu hồi về việc chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở tái định cư.”

4. Giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú như sau:

a) Trường hợp đối tượng đăng ký xin mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhà ở xã hội thì phải có bản sao có chứng thực hộ khẩu thường trú hoặc giấy đăng ký hộ khẩu tập thể tại địa phương đó;

b) Trường hợp đối tượng đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không có hộ khẩu thường trú theo quy định tại Điểm a Khoản này thì phải có bản sao giấy xác nhận đăng ký tạm trú và giấy xác nhận đóng bảo hiểm xã hội từ 01 (một) năm trở lên tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

c) Kể từ ngày Luật Cư trú có hiệu lực (01/7/2021) thì việc xác nhận đăng ký thường trú, đăng ký tạm trú thực hiện theo quy định của Luật Cư trú; trường hợp đã được cấp Sổ hộ khẩu, Sổ tạm trú thì vẫn được sử dụng và có giá trị như giấy tờ, tài liệu xác nhận về cư trú theo quy định của Luật này cho đến hết ngày 31/12/2022.

5. Giấy tờ chứng minh về điều kiện thu nhập như sau:

a) Các đối tượng quy định tại khoản 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật Nhà ở phải có xác nhận của cơ quan, đơn vị mà người đó đang làm việc về mức thu nhập thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân;

b) Các đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 49 của Luật Nhà ở tự kê khai về mức thu nhập của bản thân và chịu trách nhiệm về thông tin tự kê khai. Sở Xây dựng liên hệ với Cục thuế địa phương để xác minh thuế thu nhập của các đối tượng này trong trường hợp cần thiết.

6. Các đối tượng quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở phải đáp ứng điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 51 của Luật Nhà ở, trường hợp có nhà ở thuộc sở hữu của mình thì diện tích nhà ở bình quân dưới 10 m²/người.

7. Bộ Xây dựng ban hành mẫu giấy tờ để thực hiện các quy định tại Điều này.

Điều 23. Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội⁴⁵

1. Nguyên tắc xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đầu tư xây dựng theo dự án thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua (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;

b) Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua (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 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 đảm bảo quy định tại Điều 22 Nghị định này là người có công với cách mạng hoặc người khuyết tật thì được ưu tiên mua, thuê, thuê mua 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

⁴⁵ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 17 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

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.

2. Đối với đối tượng quy định tại khoản 6 Điều 49 của Luật Nhà ở thì có thể đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án do các thành phần kinh tế đầu tư hoặc dự án do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an triển khai thực hiện nhưng phải bảo đảm nguyên tắc mỗi đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở chỉ được hỗ trợ giải quyết một lần.

Bộ Quốc phòng và Bộ Công an quy định cụ thể tiêu chí xét duyệt đối tượng, điều kiện đối với các trường hợp được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án xây dựng nhà ở xã hội do mình triển khai thực hiện phù hợp với đặc thù của lực lượng vũ trang gửi Bộ Xây dựng để có ý kiến thống nhất bằng văn bản trước khi ban hành, trong thời hạn 15 ngày làm việc Bộ Xây dựng có trách nhiệm trả lời về nội dung xin ý kiến.

Đối với các trường hợp đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở tại các dự án do các thành phần kinh tế đầu tư thì nguyên tắc và tiêu chí xét duyệt đối tượng thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 24. Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Việc mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này do các bên thỏa thuận trên cơ sở tham khảo hợp đồng mẫu do Bộ Xây dựng ban hành.

2. Hợp đồng thuê nhà ở xã hội được ký giữa chủ đầu tư hoặc doanh nghiệp được chủ đầu tư ủy thác quản lý, vận hành nhà ở với người thuê nhà ở.

3. 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.

Điều 25. Quản lý chất lượng nhà ở xã hội

1. Việc quản lý chất lượng công trình xây dựng đối với các dự án xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

2. Đối với nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng phải tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và điểm dân cư nông thôn; phải có Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 26. Quản lý khai thác, sử dụng nhà ở xã hội

1. Việc quản lý khai thác, sử dụng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm tổ chức quản lý việc sử dụng, vận hành và khai thác nhà ở xã hội. Chủ đầu tư dự án phải dành tối thiểu 20% tổng diện tích sàn nhà ở trong phạm vi dự án dành để cho thuê; sau thời gian tối thiểu là 05 năm kể từ thời điểm bắt đầu cho thuê thì chủ đầu tư dự án được phép bán quỹ nhà ở này cho người đang thuê hoặc đối tượng quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở theo giá bán quy định tại Điều 21 của Nghị định này.

3. Việc quản lý sử dụng nhà ở xã hội là nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Các dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội được hưởng các cơ chế như đối với dịch vụ công ích.

4. Đơn vị quản lý, vận hành và khai thác nhà ở xã hội được quyền kinh doanh các dịch vụ khác theo quy định của pháp luật trong khu nhà ở xã hội để tạo nguồn bù đắp chi phí quản lý vận hành, bảo trì nhằm giảm chi phí dịch vụ quản lý sử dụng nhà ở xã hội.

5. Đối với nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng:

a) Chủ sở hữu có nhà ở cho thuê tự quản lý hoặc thuê, ủy thác cho đơn vị có chức năng kinh doanh dịch vụ quản lý nhà ở để quản lý, vận hành quỹ nhà ở do mình đầu tư;

b) Trong thời hạn cho thuê nhà ở theo hợp đồng đã ký kết, chủ sở hữu nhà ở được phép bán nhà ở cho người đang thuê, nếu người đang thuê có nhu cầu mua và bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước khi bán nhà ở đó;

c) Chủ sở hữu nhà ở được hưởng các quyền lợi và có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ đối với nhà ở thuộc sở hữu của mình theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về nhà ở;

d) Giao Bộ Xây dựng ban hành quy định cụ thể việc quản lý chất lượng, khai thác và quản lý sử dụng nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua.

Điều 27. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của bên bán, cho thuê, cho thuê mua và bên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua và bên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội có trách nhiệm thực hiện các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Đối với bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội:

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

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

- Tổ chức thành lập Ban quản trị nhà ở xã hội và ban hành Quy chế quản lý nhà ở xã hội theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng đối với nhà ở xã hội là nhà chung cư;

- 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;

- 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 nhà ở xã hội;

- Không được tăng giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội khi chưa được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Nghị định này;

- 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, cho thuê mua nhà ở xã hội;

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

b) Đối với bên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

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

- Phải thực hiện các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đã ký kết và Quy chế quản lý nhà ở xã hội cho thuê do cơ quan có thẩm quyền ban hành;

- Bên mua, thuê, thuê mua 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, thuê mua nhà ở xã hội và thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;

- Đối với nhà ở xã hội dành 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); 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.

2. Căn cứ vào quy định tại Nghị định này và các văn bản hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền, các bên thỏa thuận và ghi rõ trong hợp đồng mua bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội các quyền và nghĩa vụ của hai bên.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 28. 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.

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

3. *(Được bãi bỏ)*⁴⁷

4.⁴⁸ 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.

5. *(Được bãi bỏ)*⁴⁹

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

Điều 29. Trách nhiệm của các Bộ, ngành có liên quan

1. 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 tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội;

⁴⁶ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 18 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

⁴⁷ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 18 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

⁴⁸ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

⁴⁹ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 18 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

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.

2. Bộ Tài chính:

a) 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;

b) 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;

c) Hướng dẫn cụ thể chế độ miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, việc hoàn trả theo quy định tại Khoản 1 Điều 9 và phương pháp xác định giá trị tiền sử dụng đất mà bên bán nhà ở xã hội phải nộp quy định tại Khoản 4 Điều 19 của Nghị định này;

d) 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 Nghị định này.

đ)⁵⁰ 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 tại khoản 3 Điều 5 Nghị định này.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường:

⁵⁰ Điểm này được bổ sung vào sau điểm d theo quy định tại điểm a khoản 19 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

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

4. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:

a)⁵¹ Ban hành quy định hướng dẫn về cho vay hỗ trợ nhà ở xã hội tại các tổ chức tín dụng được chỉ định; 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 định một số tổ chức tín dụng triển khai cho vay hỗ trợ nhà ở xã hội; thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của Nghị định này.

5. 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.

c) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan xây dựng Đề án cho vay vốn ưu đãi để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đối với các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 15 của Nghị định này trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, phê duyệt trước khi triển khai thực hiện.

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

1.⁵² 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 (trong đó có nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp) 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 để chỉ đạo giao

⁵¹ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 19 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

⁵² Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 20 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

nhiệm vụ cho các doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Bộ để phát triển nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định này.

2. Rà soát, điều chỉnh, bổ sung quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội trong quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị của địa phương; thu hồi quỹ đất thuộc các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị mới đã giao cho các chủ đầu tư, nhưng không triển khai hoặc triển khai chậm so với tiến độ đã được phê duyệt, 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 mới nhưng chưa sử dụng để giao cho các chủ đầu tư có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

3. 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; tổ chức quản lý và theo dõi chặt chẽ việc bán, thuê, thuê mua; ban hành khung giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo thẩm quyền.

4. Triển khai thực hiện các cơ chế chính sách về phát triển và quản lý nhà ở xã hội của Trung ương; ban hành các quy định cụ thể về cơ chế khuyến khích, ưu đãi thêm của địa phương để kêu gọi các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn; quy chế quản lý việc sử dụng, khai thác vận hành quỹ nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

5. Tổ chức thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý các vi phạm liên quan đến việc bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn.

6. Yêu cầu các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội 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.

7. Chỉ đạo Sở Xây dựng, chính quyền cấp huyện, cấp xã và các cơ quan chức năng khác thực hiện thẩm định, xác nhận đối tượng, 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.

8.⁵³ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm hỗ trợ chủ đầu tư dự án trong việc thực hiện đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

⁵³ Khoản này được bổ sung vào sau khoản 7 theo quy định tại điểm b khoản 20 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

Điều 31. 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 ở, dành nguồn tài chính để hỗ trợ đầu tư phát triển nhà ở xã hội cho hộ gia đình, cá nhân tại cơ sở đó gặp khó khăn về nhà ở;

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

Điều 32. Điều khoản chuyển tiếp⁵⁴

1. Các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân khu công nghiệp và các dự án phát triển nhà ở dành cho người có thu nhập thấp tại đô thị đã được triển khai theo quy định của Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 và Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ, nhưng chủ đầu tư đề nghị thay đổi được áp dụng theo quy định tại Nghị định này thì phải được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Các dự án nhà ở xã hội đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì không phải thực hiện phê duyệt lại, trừ trường hợp chủ đầu tư đề nghị được điều chỉnh lại nội dung dự án.

3. Các hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội đã ký kết trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành mà đối tượng đó chưa được vay vốn ưu đãi và không thuộc đối tượng phải có giấy tờ chứng minh về điều kiện thu nhập theo quy định tại Khoản 3 Điều 22 Nghị định này thì được thực hiện theo quy định của Nghị định này.

⁵⁴ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021 có quy định về xử lý chuyển tiếp như sau:

“Điều 2. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thực hiện theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) 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 trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành thì việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tiếp tục thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.

3. Đối với các trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô dưới 10ha, 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 giá trị quỹ đất 20% tại thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

4. Trường hợp đối tượng đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đã được Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án thẩm định và có tên trong Danh sách được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì việc mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội với chủ đầu tư tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.”

4. Các giấy tờ chứng minh, xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền cấp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, mà đối tượng đó chưa được ký hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội thì không phải thực hiện việc xác nhận lại.

Điều 33. Hiệu lực thi hành⁵⁵

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015.
2. Trong giai đoạn 2015 - 2020, Ngân hàng Chính sách xã hội chưa thực hiện cho vay đối với các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 15 của Nghị định này.
3. Nghị định này thay thế Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
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 chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

BỘ XÂY DỰNG

Số: **03** /VBHN-BXD

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ (để đăng Công báo);
- Công TTĐT Chính phủ (để đăng tải);
- Trang thông tin điện tử của Bộ Xây dựng;
- Lưu: VT, PC, QLN.

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày **24** tháng **6** năm 2021



Nguyễn Văn Sinh

⁵⁵ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021, có hiệu lực thi hành quy định như sau:

“Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.
2. Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn thi hành các điều, khoản được giao trong Nghị định này và rà soát các văn bản đã ban hành để sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế cho phù hợp với quy định của Nghị định này.
3. 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, các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.”