CHÍNH PHỦ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 49/2021/NĐ-CP	*Hà Nội, ngày 01 tháng 4 năm 2021*

NGHỊ ĐỊNH
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 19 tháng 6 năm 2015; 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 ngày 18 tháng 6 năm 2014; 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;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định 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.

Điều 1. 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

1. Bổ sung khoản 4, 5 và 6 vào sau khoản 3 Điều 1 như sau:

"4. 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. 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. 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)."

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 2; bổ sung các khoản 4 và 5 vào sau khoản 3 Điều 3 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

"2. 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."

b) Bổ sung các khoản 4 và 5 vào sau khoản 3 như sau:

"4. 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. 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."

3. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và 3; bổ sung khoản 1a vào sau khoản 1 Điều 4 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

"1. 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 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."

b) Bổ sung khoản 1a vào sau khoản 1 như sau:

"1a) 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."

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

"3. 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. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:

"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 thị

1. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5 ha 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.

2. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 5 ha 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."

5. Sửa đổi, bổ sung Điều 6 như sau:

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

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 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."

6. Bãi bỏ khoản 2; sửa đổi, bổ sung điểm a và b khoản 1 Điều 7 như sau:

"a) 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 m^2, tối đa là 70 m^2, 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 m^2 và bảo đảm tỷ lệ số căn hộ trong dự án xây dựng nhà ở xã hội có diện tích sử dụng trên 70 m^2 không quá 10% tổng số căn hộ nhà ở xã hội trong dự án.

b) 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 m^2, 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;"

7. Bãi bỏ khoản 4; sửa đổi, bổ sung các khoản 1, 2 và 3 Điều 8 như sau:

"1. 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. 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. 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."

8. Bãi bỏ khoản 5; sửa đổi, bổ sung khoản 1 và 4 Điều 9 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

"1. 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, 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;"

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau:

"4. 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 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 đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực."

9. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 12 như sau:

"2. 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."

10. Bãi bỏ các khoản 7 và 8; sửa đổi tên điều; sửa đổi tiêu đề khoản 2; sửa đổi, bổ sung các điểm d và đ khoản 2; sửa đổi, bổ sung các điểm đ và e khoản 3; sửa đổi, bổ sung các khoản 4, 5 và 6 Điều 16 như sau:

a) Sửa đổi tên điều như sau:

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

b) Sửa đổi tiêu đề khoản 2 như sau:

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

c) Sửa đổi, bổ sung các điểm d và đ khoản 2 như sau:

"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, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống;

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;"

d) Sửa đổi, bổ sung các điểm đ và e khoản 3 như sau:

"đ) 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) 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;"

đ) Sửa đổi, bổ sung các khoản 4, 5 và 6 như sau:

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

5. 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. 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."

11. Sửa đổi tên điều; sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 17 như sau:

a) Sửa đổi tên điều như sau:

"Điều 17. Nguồn vốn nhà nước hỗ trợ cho vay ưu đãi để thực hiện chính sách nhà ở xã hội"

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 17 như sau:

"2. 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."

12. Bổ sung khoản 10 vào sau khoản 9 Điều 19 như sau:

"10. 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."

13. Sửa đổi, bổ sung điểm đ khoản 1; bổ sung khoản 3 vào sau khoản 2 Điều 20 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm đ khoản 1 như sau:

"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, 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 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."

b) Bổ sung khoản 3 vào sau khoản 2 như sau:

"3. 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."

14. Sửa đổi, bổ sung các khoản 4, 5, 6 và 7 Điều 21 như sau:

"4. 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 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. 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. 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. 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."

15. Bổ sung Điều 21a vào sau Điều 21 như sau:

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

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 I 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, 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."

16. Sửa đổi, bổ sung Điều 22 như sau:

"Điều 22. Hồ sơ chứng minh đối tượng, điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

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;

đ) 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 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 (ngày 01 tháng 7 năm 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 tháng 12 năm 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 m^2/người.

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

17. Sửa đổi, bổ sung Điều 23 như sau:

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

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 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."

18. Bãi bỏ các khoản 3 và 5; sửa đổi, bổ sung các khoản 2 và 4 Điều 28 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

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

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau:

"4. 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."

19. Bổ sung điểm đ vào sau điểm d khoản 2; sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 4 Điều 29 như sau:

a) Bổ sung điểm đ vào sau điểm d khoản 2 như sau:

"đ) 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."

b) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 4 như sau:

"a) 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;"

20. Sửa đổi, bổ sung khoản 1; bổ sung khoản 8 vào sau khoản 7 Điều 30 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

"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 (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 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."

b) Bổ sung khoản 8 vào sau khoản 7 như sau:

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

21. Bãi bỏ Điều 11.

22. Thay thế cụm từ "dự án xây dựng nhà ở xã hội" tại tên Điều 8, tên Điều 9, khoản 1 và khoản 2 Điều 15, khoản 1 Điều 20 bằng cụm từ "dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội"; thay thế cụm từ "dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị", "dự án nhà ở thương mại, khu đô thị" tại khoản 2 Điều 30 bằng cụm từ "dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị".

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 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 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.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực 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.

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 Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2b). 110

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Nguyễn Xuân Phúc

Phụ lục I

MẪU VĂN BẢN ĐỀ NGHỊ CƠ QUAN CÓ THẨM QUYỀN THẨM ĐỊNH GIÁ BÁN, GIÁ CHO THUÊ, GIÁ THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

(Kèm theo Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ)

TÊN BÊN ĐỀ NGHỊ THẨM ĐỊNH GIÁ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:... V/v đề nghị thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua NOXH	[1] *....., ngày ... tháng ... năm ...*

Kính gửi [2]: .....

Thực hiện quy định tại Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số /2021/NĐ-CP ngày tháng năm 2021 của Chính phủ về 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 quản lý và phát triển nhà ở xã hội, [3]..... đã lập phương án về giá bán, giá cho thuê, giá 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, giá 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, giá thuê mua nhà ở xã hội.