

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /2024/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng 02 năm 2024

Dự thảo 2

## NGHỊ ĐỊNH

### Về phát triển và quản lý nhà ở xã hội

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 Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 1 năm 2024;

Căn cứ Luật Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 18 tháng 1 năm 2024

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đầu tư công số 39/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14 ngày 21 tháng 6 năm 2017;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

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

## Chương I

### NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

1. Khoản 2 Điều 83 về đất để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (quy định về điều kiện, tiêu chí thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội của các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại).

2. Khoản 2 Điều 34 về các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

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

4. Điểm c,d,đ khoản 2 Điều 85 và khoản 3 Điều 83 về ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (lợi nhuận định mức; diện tích kinh doanh

dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại; vay vốn với lãi suất ưu đãi), chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Khoản 5 Điều 77 về hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân hoặc tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

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

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

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

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

## **Điều 2. 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 cùng một hộ gia đình đăng ký thường trú đã được cập nhật thông tin trong Cơ sở dữ liệu Quốc gia về dân cư, Cơ sở dữ liệu về cư trú theo quy định của Luật Cư trú.

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

3. Dự án đầu tư xây dựng nhà xã hội bao gồm dự án đầu tư xây dựng nhà xã hội độc lập và dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sử dụng phần quỹ đất ở của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị dành để đầu tư xây dựng nhà xã hội theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 83 của Luật Nhà ở.

4. 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, đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định tại Điều 27 của Nghị định này.

## **CHƯƠNG II**

### **VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI**

#### **Mục 1**

#### **ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI**

**Điều 3. Trường hợp phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội**

1. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại 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 có ranh giới dự án nằm trên phạm vi ranh giới của 02 đô thị trở lên (trong đó có ít nhất 1 đô thị loại III trở lên) hoặc 02 đơn vị hành chính trở lên (trong đó có ít nhất 1 đơn vị hành chính là đô thị loại III trở lên) thì dự án phải dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này.

**Điều 4. Trường hợp bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó**

1. Đối với trường hợp thuộc diện phải bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 3 Nghị định này nhưng chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quỹ đất khác đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó trong cùng đô thị nơi có dự án đó thì chủ đầu tư đề xuất, báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận bố trí quỹ đất này để thay thế quỹ đất 20% của dự án.

2. Trường hợp dự án được cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều này chấp thuận bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm:

a) Xác định rõ vị trí, diện tích đất bố trí thay thế tại địa điểm khác trong cùng phạm vi đô thị nơi có dự án đó (theo đơn vị hành chính cấp huyện) để xây dựng nhà ở xã hội;

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 để làm nhà ở xã hội theo quy định tại điểm a khoản này.

**Điều 5. Trường hợp đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào các trường hợp sau đây để quyết định việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội:

a) 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.

b) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại quy định tại khoản 1 Điều 3 của Nghị định này nhưng tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư, Ủy ban nhân dân tỉnh đã bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt;

c) Trường hợp dự án thuộc đồ án quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt mà đồ án đó đã bố trí đủ quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội.

2. Số tiền mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định tại khoản 1 Điều này được xác định bằng giá trị tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội, bao gồm:

a) Giá trị tiền sử dụng đất của phần diện tích đất ở dành để xây dựng nhà

ở xã hội tính theo giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc tương đương giá sàn phải nộp ngân sách cao nhất theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

b) Chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của phần diện tích đất ở dành để xây dựng nhà ở xã hội tính theo bảng giá đất ban hành tại thời điểm hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của phần diện tích đất này theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Số tiền chủ đầu tư phải nộp theo quy định tại khoản 2 Điều này phải được nộp vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo quy định tại khoản 5 Điều 83 của Luật Nhà ở.

## **Mục 2**

### **CÁC GIAI ĐOẠN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI**

#### **Điều 6. Đề xuất đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở**

1. Khảo sát xây dựng.
2. Lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng đối với các dự án yêu cầu phải có báo cáo nghiên cứu tiền khả thi theo quy định của pháp luật xây dựng, pháp luật về đầu tư.
3. Hồ sơ, trình tự thủ tục quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

#### **Điều 7. Quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng nhà ở**

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải được triển khai thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.
2. Thời điểm lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng.
3. Trình tự, thủ tục hồ sơ lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật xây dựng.

Đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thì điều kiện về quy hoạch áp dụng thực hiện theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 18 của Nghị định này.

#### **Điều 8. Quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở**

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở sử dụng vốn đầu tư công thì việc quyết định chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.
2. Đối với dự án không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì việc chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan chủ trì thẩm định chủ trương đầu tư lấy ý kiến thẩm định các nội dung về nhà ở theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều này.

3. Tùy từng trường hợp lựa chọn chủ đầu tư, việc chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện trước hoặc đồng thời với việc lựa chọn chủ đầu tư.

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) Tên dự án đầu tư, tên các khu vực trong dự án;

b) Mục tiêu đầu tư của dự án (đối với dự án xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh thì phải xác định rõ công năng chính của công trình), hình thức đầu tư, nguồn vốn đầu tư;

c) Sự phù hợp với chương trình phát triển nhà ở bao gồm: sự phù hợp về khu vực dự kiến phát triển nhà ở phân theo đơn vị hành chính cấp huyện trong chương trình phát triển nhà ở được phê duyệt; sự phù hợp về diện tích đất xây dựng nhà ở của dự án.

Sự phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở bao gồm: số lượng, diện tích nhà ở của dự án hoàn thành trong giai đoạn của của kỳ kế hoạch. Trường hợp dự án có phân kỳ đầu tư thì phải xác định rõ số lượng nhà ở phải hoàn thành đầu tư xây dựng theo kế hoạch phát triển nhà ở tại giai đoạn thực hiện.

d) Hình thức kinh doanh sản phẩm nhà ở của dự án (số lượng nhà ở phải đầu tư xây dựng, số lượng nhà ở được phép kinh doanh theo hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở);

đ) Tính đồng bộ của phương án phân kỳ đầu tư sơ bộ, việc phân chia dự án thành phần (nếu có) và sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội liên quan đến dự án;

e) Trách nhiệm đầu tư, xây dựng và nghiệm thu, bàn giao các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của dự án.

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

h) Phương án kinh doanh các sản phẩm nhà ở xã hội và các sản phẩm khác của dự án;

i) Các cơ chế, chính sách hỗ trợ chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội (chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có), đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng chung khu vực); các chính sách hỗ trợ khác (nếu có).

5. Nội dung thẩm định về nhà ở trong hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội bao gồm:

a) Các nội dung thẩm định theo quy định của pháp luật đầu tư và quy định tại Khoản 4 Điều này;

b) Sự phù hợp của đề xuất khu đất thực hiện dự án với các cấp độ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Không thuộc diện Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và các trường hợp thu hồi khác theo quy định của pháp luật.

6. Hồ sơ, trình tự, thủ tục, thời gian thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

### **Điều 9. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội**

1. Nhà nước thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định sau đây:

a) Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất;

b) Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp khác được chấp thuận nhà đầu tư khi tổ chức đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Trường hợp có quyền sử dụng đất hoặc được thỏa thuận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư thì Nhà nước không thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất mà chỉ thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần đất yêu cầu phải chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Hồ sơ, trình tự thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

## **Điều 10. Lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội**

1. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được thực hiện sau khi có chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại Điều 17 Nghị định này, trừ trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án quy định tại điểm c khoản 2 Điều này.

2. Các hình thức lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở bao gồm:

a) Chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại Điều 17 của Nghị định này;

b) Đấu thầu theo quy định tại Điều 18 của Nghị định này;

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

3. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được lựa chọn theo quy định tại khoản 2 Điều này phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 35 của Luật Nhà ở và quy định của Nghị định này.

4. Đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này thì quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư, pháp luật đấu thầu, pháp luật đất đai là văn bản pháp lý xác định chủ đầu tư dự án.

5. Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều này thì quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật đầu tư, pháp luật đất đai và pháp luật nhà ở là văn bản pháp lý xác định chủ đầu tư dự án.

6. Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 17 và Điều 18 của Nghị định này.

## **Mục 3**

### **GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN**

#### **Điều 11. Lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng**

1. Chủ đầu tư thực hiện chuẩn bị mặt bằng, rà phá bom mìn và khảo sát xây dựng bao gồm lập, phê duyệt nhiệm vụ chuẩn bị mặt bằng, rà phá bom mìn và khảo sát xây dựng; lập, phê duyệt phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng, rà phá bom mìn (nếu có); thực hiện khảo sát xây dựng, rà phá bom mìn (nếu có); nghiệm thu, phê duyệt kết quả khảo sát xây dựng để thiết kế xây dựng.

2. Thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở gồm thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và các thiết kế khác theo quy định của pháp luật xây dựng

3. Trước khi phê duyệt thiết kế xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm tổng hợp văn bản của các cơ quan, tổ chức có liên quan về yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường, bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định.

4. Việc thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

#### **Điều 12. Cấp phép xây dựng**

1. Sau khi có văn bản thẩm định thiết kế cơ sở của cơ quan chuyên môn về xây dựng thì chủ đầu tư thực hiện thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng.

2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải có giấy phép xây dựng trừ trường hợp được miễn theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng có nhiều công trình, cấp phép xây dựng được cấp cho một, một số hoặc tất cả các công trình thuộc dự án. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng các công trình thuộc dự án được xác định theo công trình có cấp cao nhất. Khi chủ đầu tư đề nghị cấp phép cho tất cả các công trình thuộc dự án, cơ quan cấp phép công trình cao nhất của dự án thực hiện việc cấp phép toàn bộ các công trình của dự án.

4. Hồ sơ, trình tự thủ tục, thời gian, thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

### **Điều 13. Thi công xây dựng, vận hành công trình xây dựng**

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

2. Sau khi các hạng mục công trình được hoàn thành theo hợp đồng đã ký kết thì các bên có trách nhiệm vận hành và nghiệm thu theo hướng dẫn sử dụng, đảm bảo yêu cầu về an toàn, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường.

3. Sau khi nhà ở đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản thì chủ đầu tư được thực hiện việc kinh doanh sản phẩm nhà ở và công trình xây dựng khác theo quy định.

### **Điều 14. Nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng**

1. Chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng theo trình tự sau đây:

a) Chủ trì phối hợp với các nhà thầu có liên quan thỏa thuận về việc nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình hoàn thành; nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng theo quy định;

b) Tổ chức thực hiện việc thí nghiệm đối chứng, kiểm định chất lượng theo yêu cầu của cơ quan chuyên môn về xây dựng;

c) Tổ chức lập hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng;

d) Lập báo cáo gửi cơ quan chuyên môn về xây dựng để thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

2. Hồ sơ, trình tự, thủ tục nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

## **Mục 4**

### **GIAI ĐOẠN KẾT THÚC DỰ ÁN**

#### **Điều 15. Giai đoạn kết thúc dự án đầu tư xây dựng nhà ở**

1. Sau khi công trình được nghiệm thu hoàn thành thì được bàn giao đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đối với việc bàn giao nhà chung cư thì còn thực hiện theo quy định tại Điều 16 của Nghị định này.

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

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

4. Cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng gắn với quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai.

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

#### **Điều 16. Bàn giao nhà chung cư**

1. Việc bàn giao căn hộ chung cư cho người mua, thuê mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu nhà chung cư theo quy định của pháp luật về xây dựng nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở được đầu tư xây dựng theo tiến độ của nhà chung cư đã được phê duyệt. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình này theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt trước khi bàn giao căn hộ chung cư.

2. Trước khi thực hiện bàn giao căn hộ chung cư cho người mua, thuê mua nhà ở, chủ đầu tư phải chuẩn bị 01 bộ hồ sơ theo quy định sau đây:

a) Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy đối với công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy;

c) Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật về xây dựng;

d) Giấy phép môi trường hoặc đã thực hiện đăng ký môi trường đối với trường hợp thuộc đối tượng phải có giấy phép môi trường hoặc đăng ký môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường;

đ) Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do chủ đầu tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng.

3. Người mua, thuê mua căn hộ chung cư chỉ nhận bàn giao nhà ở khi chủ đầu tư có đủ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều này.

## **Mục 5**

### **LỰA CHỌN CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI**

#### **Điều 17. Lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội trong trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư quan tâm**

1. Trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư quan tâm đăng ký làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 84 của Luật Nhà ở thì cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư để làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khi đáp ứng đủ các điều kiện, tiêu chí sau:

a) Vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về đất đai để thực hiện dự án;

b) Đáp ứng yêu cầu hồ sơ mời quan tâm theo quy định tại khoản 5 Điều 10 của Nghị định này;

c) Có kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.

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

#### **Điều 18. Lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thông qua hình thức đấu thầu**

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

a) Đáp ứng các điều kiện theo quy định của dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và có sử dụng đất quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số .../2024/NĐ-CP ngày /3/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;

b) Không sử dụng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn để đầu tư xây dựng công trình;

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

d) Đã có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định



của pháp luật về đầu tư;

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

Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt thì phải thuộc khu vực đã được phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực có yêu cầu phải lập quy hoạch phân khu, hoặc đã được phê duyệt quy hoạch chung đối với khu vực không yêu cầu lập quy hoạch phân khu. Đồng thời, khu đất dự kiến thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực để quy định các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch và các yêu cầu liên quan về kết nối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

2. Tổ chức tham gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu thầu và quy định của Nghị định này.

3. Việc lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu thực hiện theo quy định của Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 và Nghị định hướng dẫn thi hành về lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất.

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

a) Tiêu chuẩn, phương pháp đánh giá về năng lực, kinh nghiệm áp dụng như quy định của Nghị định .... (pháp luật về đấu thầu về phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu đối với dự án áp dụng phương thức một giai đoạn một túi hồ sơ);

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

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

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

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

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

6. Nhà đầu tư trúng thầu làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thông qua hình thức đấu thầu khi đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị định số ..../2024/NĐ-CP ngày /3/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và có tổng điểm các tiêu chí cao nhất với thang điểm 100 (trường hợp tổng điểm các tiêu chí bằng nhau thì lựa chọn nhà đầu tư có các tiêu chí cao hơn theo thứ tự quy định tại khoản này đảm bảo nguyên tắc nội dung trước đã có nhà đầu tư đáp ứng thì không xem xét đến nội dung sau) theo quy định sau:

a) Tiêu chí về năng lực tài chính để thực hiện dự án (Lựa chọn nhà đầu tư có tỷ lệ vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản cao hơn): từ 15 đến 20 điểm;

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

c) Tiêu chí về sự phù hợp của phương án đầu tư kinh doanh dự án với

Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương: từ 1 đến 2 điểm;

d) Tiêu chí về thiết kế kiến trúc (Lựa chọn nhà đầu tư đề xuất tỷ lệ công trình nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc, cảnh quan đảm bảo đồng bộ với tổng thể dự án hơn...): từ 2 đến 3 điểm;

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Mục 6**

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

#### **Điều 19. Lợi nhuận định mức**

1. Lợi nhuận định mức của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại điểm c khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở được xác định tối đa bằng 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội và chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật của cả dự án nhà ở xã hội được xác định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội bao gồm: chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có); chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí khác; chi phí dự phòng và được quy định cụ thể như sau:

a) Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm: chi phí bồi thường về đất, nhà, công trình trên đất, các tài sản gắn liền với đất, trên mặt nước và chi phí bồi thường khác theo quy định; các khoản hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; chi phí tái định cư; chi phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí sử dụng đất, thuê đất tính trong thời gian xây dựng (nếu có); chi phí di dời, hoàn trả cho phần hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng phục vụ giải phóng mặt bằng (nếu có) và các chi phí có liên quan khác;

b) Chi phí xây dựng gồm: chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án; công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) Chi phí thiết bị gồm: chi phí mua sắm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ; chi phí quản lý mua sắm thiết bị (nếu có); chi phí mua bản quyền phần mềm sử dụng cho thiết bị công trình, thiết bị công nghệ (nếu có); chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có); chi phí gia công, chế tạo thiết bị cần

gia công, chế tạo (nếu có); chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí chạy thử thiết bị theo yêu cầu kỹ thuật (nếu có); chi phí vận chuyển; bảo hiểm; thuế và các loại phí; chi phí liên quan khác;

d) Chi phí quản lý dự án là chi phí cần thiết để tổ chức quản lý việc thực hiện và thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án đến kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng và quyết toán vốn đầu tư xây dựng;

đ) Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng là chi phí cần thiết để thực hiện các công việc tư vấn đầu tư xây dựng từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án đến kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng và quyết toán vốn đầu tư xây dựng;

e) Chi phí khác gồm các chi phí cần thiết để thực hiện dự án đầu tư xây dựng, gồm: chi phí rà phá bom mìn, vật nổ; chi phí di chuyển máy, thiết bị thi công đặc chủng đến và ra khỏi công trường; chi phí đảm bảo an toàn giao thông phục vụ thi công; chi phí hoàn trả hạ tầng kỹ thuật do bị ảnh hưởng khi thi công xây dựng; chi phí kho bãi chứa vật liệu; chi phí xây dựng nhà bao che cho máy, nền móng máy, hệ thống cấp điện, khí nén, hệ thống cấp nước tại hiện trường, lắp đặt, tháo dỡ một số loại máy; chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng; đăng kiểm chất lượng quốc tế, quan trắc biến dạng công trình; kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư; kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng và khi nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình của cơ quan chuyên môn về xây dựng hoặc hội đồng do Thủ tướng Chính phủ thành lập; nghiên cứu khoa học công nghệ, áp dụng, sử dụng vật liệu mới liên quan đến dự án; vốn lưu động ban đầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh, lãi vay trong thời gian xây dựng; chi phí cho quá trình chạy thử không tải và có tải dây chuyền công nghệ, sản xuất theo quy trình trước khi bàn giao (trừ giá trị sản phẩm thu hồi được); chi phí thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng; các khoản thuế tài nguyên, phí và lệ phí theo quy định và các chi phí cần thiết khác để thực hiện dự án đầu tư xây dựng không thuộc quy định tại các điểm a, b, c, d, đ Điều này;

g) Chi phí dự phòng gồm chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án.

3. Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật của cả dự án nhà ở xã hội bao gồm: chi phí đầu tư hệ thống giao thông, hệ thống cung cấp năng lượng, hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước và xử lý nước thải, hệ thống quản lý chất thải rắn, hệ thống vệ sinh công cộng, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

### **Điều 20. Diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại**

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

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

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

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

trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng phần diện tích đất hoặc sàn này.

Phần diện tích sàn nhà ở để làm kinh doanh dịch vụ, thương mại nêu tại khoản này không bao gồm phần diện tích bố trí để phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung của các hộ dân cư trong phạm vi dự án (khu vực sinh hoạt cộng đồng, trạm y tế, nhà trẻ mẫu giáo và các công trình hạ tầng thiết yếu khác phục vụ cho đời sống của cư dân tòa nhà) và diện tích làm chỗ để xe theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư.

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

**Điều 21. Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó**

Trường chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 3 của Nghị định này trong phạm vi dự án đó thì chủ đầu tư được hưởng các ưu đãi quy định tại khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở, Điều 19 và Điều 20 của Nghị định này.

2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 3 Điều 83 của Luật Nhà ở thì chủ đầu tư được hưởng ưu đãi quy định tại khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở, Điều 19 và Điều 20 của Nghị định này.

**Điều 22. Vay vốn ưu đãi của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn**

Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn được vay vốn với lãi suất ưu đãi theo quy định sau:

1. Điều kiện được vay vốn

a) Có dự án đầu tư phát triển nhà ở xã hội đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Đã 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;

c) Đã được cấp Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

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

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

2. Mức vốn vay:

a) Đối với xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua: Mức cho vay tối đa bằng 70% tổng mức đầu tư của dự án, phương án vay và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay;

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

3. Thời hạn vay:

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

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

c) Đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì thời hạn

cho vay tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 20 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên;

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

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

5. Lãi suất vay:

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

b) Lãi suất cho vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam 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.

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

### **Điều 23. Ưu đãi hộ gia đình, cá nhân vay vốn để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để cho thuê**

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

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

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

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

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

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

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

7. Mức vốn vay, thời hạn vay, việc thực hiện trả nợ gốc và lãi tiền vay, lãi suất vay, giải ngân vốn vay thực hiện như quy định tại khoản 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 22 của Nghị định này.

## **Mục 7**

### **LOẠI NHÀ VÀ TIÊU CHUẨN DIỆN TÍCH NHÀ Ở XÃ HỘI**

#### **Điều 24. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án**

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

a) Phải được thiết kế, xây dựng khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng theo quy định của pháp luật;

b) Tiêu chuẩn diện tích sử dụng mỗi căn hộ tối thiểu là 25m<sup>2</sup>, tối đa là 70m<sup>2</sup>, bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Số lượng căn hộ có diện tích sử dụng căn hộ dưới 45m<sup>2</sup> phải bảo đảm không quá 20% tổng số căn hộ nhà ở xã hội trong dự án;

d) 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 70m<sup>2</sup> và bảo đảm tỷ lệ số căn hộ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có diện tích sử dụng trên 70m<sup>2</sup> không quá 10% tổng số căn hộ nhà ở xã hội trong dự án.

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

a) Phải được thiết kế, xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng;

b) Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao nhà ở riêng lẻ tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) Tiêu chuẩn diện tích đất xây dựng của mỗi căn nhà không vượt quá 70m<sup>2</sup>, hệ số sử dụng đất không vượt quá 2,0 lần.

### **Điều 25. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để cho thuê**

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

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

b) Trường hợp nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ thì phải đáp ứng các quy định tại khoản 2 Điều 57 của Luật Nhà ở.

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

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

b) Diện tích sử dụng bình quân cho mỗi người để ở không nhỏ hơn 5m<sup>2</sup> (không tính diện tích khu phụ);

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

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

## **Mục 8**

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

#### **Điều 26. Điều kiện về nhà ở**

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

2. Trường hợp có nhà ở thuộc sở hữu của mình thì diện tích nhà ở bình quân của những người đăng ký thường trú tại căn nhà đó dưới 15m<sup>2</sup> sàn/người.

#### **Điều 27. Điều kiện về thu nhập**

1. Đối với các đối tượng quy định tại các khoản 5, 6, 7 và 8 Điều 76 của

Luật Nhà ở thì phải đảm bảo điều kiện về thu nhập như sau:

a) Có mức thu nhập bình quân hàng tháng của người đứng đơn và vợ hoặc chồng của người đó không quá 15 triệu đồng/tháng tính theo Bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị nơi đối tượng làm việc xác nhận;

b) Thời hạn xác định điều kiện về thu nhập trong 3 năm trước liền kề năm được xét mua, thuê mua nhà ở xã hội.

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

## Mục 9

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

**Điều 28. Xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn**

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

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

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

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

Trong đó:

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

-  $V_d$ : là toàn bộ chi phí hợp lý trước thuế để thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội (bao gồm cả các chi phí được phân bổ cho công trình nhà ở xã hội) theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng công trình, được phân bổ hàng năm cho  $01m^2$  sử dụng nhà ở theo nguyên tắc bảo toàn vốn.

$V_d$  xác định căn cứ theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp chưa phê duyệt quyết toán thì  $V_d$  xác định căn cứ theo chi phí đầu tư xây dựng công trình trong tổng mức đầu tư xây dựng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

-  $B_t$ : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ trên  $01m^2$  sử dụng nhà ở.

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

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

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

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

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

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

$$G_t = \boxed{\phantom{000}}$$

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

Trong đó:

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

-  $V_d$ : là toàn bộ chi phí hợp lý trước thuế để thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội (bao gồm cả các chi phí được phân bổ cho công trình nhà ở xã hội) theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng công trình, được phân bổ hàng năm cho  $01m^2$  sử dụng nhà ở theo nguyên tắc bảo toàn vốn. Khi xác định  $V_d$  thì phải giảm trừ chi phí đã thanh toán lần đầu theo thỏa thuận trong hợp đồng.

$V_d$  xác định căn cứ theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp chưa phê duyệt quyết toán thì  $V_d$  xác định căn cứ theo chi phí đầu tư xây dựng công trình trong tổng mức đầu tư xây dựng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

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

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

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

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

4. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này, đối với dự án được đầu tư xây dựng bằng nguồn tài chính công đoàn thì chủ đầu tư dự án xây dựng phương án giá thuê để trình Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam ban hành.

**Điều 29. Xác định giá bán nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn**

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

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

Trong đó:

-  $G_i^B$  (đồng/ $m^2$ ): là giá bán  $1m^2$  sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ  $i$ . Giá bán chưa bao gồm kinh phí bảo trì nhà chung cư.

-  $T_d$  (đồng): là tổng vốn đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này và lãi vay (nếu có); các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp, bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định;

-  $L$  (đồng): là lợi nhuận định mức được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 19 của Nghị định này.

-  $S^B$  ( $m^2$ ): là tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán của dự án, bao gồm cả diện tích các căn hộ hoặc căn nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán.



-  $K_i$ : là hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ  $i$  nhưng phải đảm bảo nguyên tắc lợi nhuận thu được không vượt lợi nhuận định mức tính cho dự án.

3. Trình tự, thủ tục thẩm định giá bán nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công thực hiện theo quy định tại Điều 32 của Nghị định này.

### **Điều 30. Xác định giá thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn**

1. Giá thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 87 của Luật Nhà ở.

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

Trong đó:

-  $G_i^{TM}$  (đồng/m<sup>2</sup>/tháng): là giá thuê mua 1m<sup>2</sup> sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ  $i$  trong 01 tháng. Giá thuê mua chưa bao gồm kinh phí bảo trì nhà chung cư.

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

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

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

+  $T_d$  (đồng): là tổng vốn đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này và lãi vay (nếu có); các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp, bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để thuê mua và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định.

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

+  $n$ : thời gian thuê mua theo thỏa thuận giữa người bán và người thuê mua nhưng tối thiểu là 05 năm.

-  $L$  (đồng/năm): là lợi nhuận định mức được tính theo năm và được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 19 của Nghị định này.

-  $S_i^{TM}$  (m<sup>2</sup>): là diện tích sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội để cho thuê mua tại vị trí thứ  $i$ .

-  $K_i$ : là hệ số điều chỉnh giá cho thuê mua đối với phần diện tích tại vị trí thứ  $i$  nhưng phải đảm bảo nguyên tắc lợi nhuận thu được không vượt lợi nhuận định mức tính cho dự án.

3. Trình tự, thủ tục thẩm định giá thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công thực hiện theo quy định tại Điều 32 của Nghị định này.

### **Điều 31. Xác định giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn**

1. Giá thuê nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 87 của Luật Nhà ở.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tham khảo phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án để quyết định, công bố khung giá thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh đảm bảo phù hợp với điều kiện của địa

phương theo công thức sau:

Trong đó:

-  $G_i^T$  (đồng/m<sup>2</sup>/tháng): là giá cho thuê 1m<sup>2</sup> sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i trong 01 tháng.

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

+  $T_d$  (đồng): là tổng vốn đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này và lãi vay (nếu có); các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp, bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để thuê và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định;

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

+  $n$ : là số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án do người quyết định nhưng tối thiểu là 15 năm; đối với nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì thời gian tối thiểu là 20 năm.

- 12: là số tháng thuê nhà ở trong 1 năm.

-  $L$  (đồng/năm): là lợi nhuận định mức được tính theo năm và được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 19 của Nghị định này.

-  $B_i$  (đồng/năm): là chi phí bảo trì công trình tính bình quân năm được phân bổ đối với phần diện tích nhà ở xã hội cho thuê.

-  $S_i^T$  (m<sup>2</sup>): là diện tích sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội để cho thuê tại vị trí thứ i.

-  $K_i$ : là hệ số điều chỉnh giá cho thuê đối với phần diện tích tại vị trí thứ i nhưng phải đảm bảo nguyên tắc lợi nhuận thu được không vượt lợi nhuận định mức tính cho dự án.

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

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

### **Điều 32. Trình tự, thủ tục thẩm định giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn**

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

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

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

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

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

3. Cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc

thẩm định giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư đề nghị theo quy định sau:

a) Cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 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 Cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể căn cứ vào báo cáo kiểm toán để thẩm định giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của dự án.

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

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

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

d) Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày quá thời hạn quy định tại điểm b khoản này thì Cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản thông báo kết quả thẩm định.

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

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

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

### **Điều 33. Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở xã hội thuộc tài sản công**

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

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

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

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

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

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

a) Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng

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

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

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

Riêng hộ nghèo, cận nghèo, người khuyết tật, người già cô đơn và các đối tượng đặc biệt có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị nếu được thuê nhà ở thì được giảm 60% tiền thuê nhà ở phải nộp; đối với hộ nghèo, cận nghèo thì mức giảm này được tính cho cả hộ gia đình (không tính cho từng thành viên trong hộ gia đình).

## Mục 10

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

**Điều 34. Trình tự, thủ tục cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn**

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

a) Người có nhu cầu thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công nộp 02 bộ hồ sơ trực tiếp cho Sở Xây dựng địa phương hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo phân cấp của địa phương. Hồ sơ bao gồm đơn đăng ký thuê nhà ở xã hội theo mẫu số 01 tại Phụ lục II của Nghị định này, giấy tờ chứng minh đối tượng theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở xã hội (nếu có);.

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

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

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

Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký thuê (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn nhà ở xã hội để cho thuê thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng được thuê thực hiện theo hình thức bốc thăm (trực tiếp hoặc trực tuyến trên công thông tin của Bộ Xây dựng) do cơ quan quản lý nhà ở thực hiện. Việc bốc thăm phải có biên bản kết quả bốc thăm.

Trường hợp dự án có đối tượng là người có công với cách mạng hoặc người khuyết tật thì được thuê nhà ở xã hội mà không phải bốc thăm với tỷ lệ nhất định. Số lượng căn nhà ở xã hội để cho thuê dành cho các đối tượng ưu tiên này (không thông qua bốc thăm) được xác định bằng tỷ lệ giữa tổng số hồ sơ của 02 nhóm đối tượng ưu tiên này trên tổng số hồ sơ đăng ký nhân với tổng số căn nhà ở xã hội để cho thuê. Danh sách của nhóm đối tượng ưu tiên được sắp xếp theo thứ tự theo thời điểm nộp hồ sơ. Các căn nhà ở xã hội để cho thuê dành

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

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

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

2. Đối với đối tượng quy định tại khoản 6 Điều 76 của Luật Nhà ở thì có thể đăng ký thuê nhà ở xã hội tại dự án do các thành phần kinh tế đầu tư hoặc dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam quản lý (cho đoàn viên công đoàn làm việc tại các khu công nghiệp) nhưng phải bảo đảm nguyên tắc mỗi đối tượng thuê nhà ở chỉ được hỗ trợ giải quyết một lần.

Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam quy định cụ thể tiêu chí xét duyệt đối tượng được thuê nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do mình quản lý.

3. Trình tự, thủ tục cho thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn được thực hiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

### **Điều 35. Trình tự, thủ tục bán nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án và không sử dụng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn**

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

a) Sau khi khởi công dự án, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan đến dự án (tên dự án; chủ đầu tư dự án; địa điểm xây dựng dự án; địa chỉ liên lạc, địa chỉ nộp đơn đăng ký; tiến độ thực hiện dự án; quy mô dự án; số lượng căn hộ (trong đó bao gồm: Số căn hộ để bán; diện tích căn hộ; giá bán (tạm tính) đối với từng loại căn hộ; thời gian bắt đầu và kết thúc nhận đơn đăng ký và các nội dung khác có liên quan) để công bố công khai tại 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, 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 và thời điểm bắt đầu bán để Sở Xây dựng biết và kiểm tra. Công bố công khai tại Cổng Thông 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 nhà ở tại dự án.

c) Trên cơ sở các thông tin về các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn đã được công bố theo quy định tại khoản 1 Điều này; hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu nộp hồ sơ mua nhà ở xã hội trực tiếp cho chủ đầu tư dự án. Hồ sơ bao gồm đơn mua nhà ở xã hội theo mẫu số 01 quy định tại Phụ lục II của Nghị định này và giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo hướng dẫn của Bộ trưởng 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 76 và Điều 78 của Luật Nhà ở, mẫu giấy tờ theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, để lập danh sách đối tượng được mua nhà ở xã hội thuộc dự án do mình làm chủ đầu tư.

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

Khi người có nhu cầu nộp hồ sơ, người nhận hồ sơ phải ghi Giấy biên

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

d) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm gửi Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua nhà ở xã hội theo thứ tự ưu tiên theo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều này về Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để kiểm tra nhằm xác định đúng đối tượng được hỗ trợ và loại trừ việc người được mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần hoặc đã có nhà ở tại địa phương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở; có phát sinh nộp thuế thu nhập cá nhân tại địa phương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc đã thuê nhà ở xã hội khác tại cùng thời điểm. 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, Ủy ban nhân dân cấp xã tại địa phương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để kiểm tra thông tin theo thẩm quyền và chịu trách nhiệm về kết quả xác minh.

Trường hợp đối tượng dự kiến được mua nhà ở xã hội theo Danh sách do chủ đầu tư lập mà đã có nhà ở, đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, có phát sinh nộp thuế thu nhập cá nhân tại địa phương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc đã được mua nhà ở xã hội tại dự án khác thì Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho chủ đầu tư biết để xóa tên trong Danh sách được mua nhà ở xã hội.

Sau 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 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 nhà ở xã hội lên Công thông tin điện tử của Sở Xây dựng và Bộ Xây dựng theo quy định tại Điều 41 của Nghị định này.

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

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

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

g) Sau khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập đầy đủ Danh sách các đối tượng (bao gồm cả các thành viên trong hộ) đã được mua nhà ở xã hội gửi về Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để công bố công khai trong thời hạn 30 ngày 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. Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê mua, thuê (hợp lệ) bằng hoặc ít hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố cho từng loại sản phẩm thì việc lựa chọn căn hộ thực hiện theo hình thức thỏa thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng.

Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê mua, thuê (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố cho từng loại sản phẩm thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng thực hiện theo hình thức bốc thăm (trực tiếp hoặc trực tuyến trên cổng thông tin của Bộ Xây dựng) 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 là người có công với cách mạng hoặc người khuyết tật thì được ưu tiên mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội mà không phải bốc thăm với tỷ lệ nhất định. Số lượng căn hộ (căn nhà) dành cho các đối tượng ưu tiên này (không thông qua bốc thăm) được xác định bằng tỷ lệ giữa tổng số hồ sơ của 02 nhóm đối tượng ưu tiên này trên tổng số hồ sơ đăng ký nhân với tổng số căn hộ (căn nhà) nhà ở xã hội của dự án. Danh sách của nhóm đối tượng ưu tiên được sắp xếp theo thứ tự theo thời điểm nộp hồ sơ. Các căn hộ dành cho các đối tượng ưu tiên được bố trí theo thứ tự của danh sách ưu tiên cho đến khi hết, các đối tượng còn lại được tiếp tục tham gia bốc thăm.

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

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

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

### **Điều 36. Trình tự, thủ tục bán lại nhà ở xã hội trong thời hạn 5 năm**

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

1. Trường hợp bán lại nhà ở xã hội cho chủ đầu tư dự án thì người bán lại phải thực hiện thủ tục thanh lý hợp đồng với chủ đầu tư;

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

a) Nếu bên bán chưa thực hiện nộp hồ sơ cho cơ quan có thẩm quyền đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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. Người mua lại nhà ở xã hội phải có các giấy tờ xác nhận về đối tượng và điều kiện theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và nộp hồ sơ cho chủ đầu tư dự án để đề nghị mua nhà ở xã hội; chủ đầu tư có trách nhiệm gửi hồ sơ của người mua đến Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để xác định đúng đối tượng, điều kiện theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 35 Nghị định này. Trình tự, thủ tục bán lại nhà ở xã hội áp dụng như trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

b) Nếu bên bán đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, người mua lại nhà ở xã hội phải có các giấy tờ xác nhận về đối tượng và điều kiện theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và nộp hồ sơ đến Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để xác định đúng đối tượng, điều kiện theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 35 Nghị định này. Việc bán lại thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai.

### **Điều 37. Trình tự, thủ tục bán lại nhà ở xã hội sau thời hạn 5 năm**

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

1. Trường hợp bên bán chưa thực hiện nộp hồ sơ cho cơ quan có thẩm quyền đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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 theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2. Trường hợp bên bán đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì việc bán lại thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai.

**Điều 38. Việc nộp tiền sử dụng đất của chủ đầu tư dự án khi bán lại nhà ở xã hội sau 10 năm cho thuê**

Việc nộp tiền sử dụng đất của chủ đầu tư dự án khi bán lại nhà ở xã hội sau 10 năm cho thuê theo quy định tại khoản 8 Điều 88 của Luật Nhà ở thực hiện như sau:

1. Ngoài các khoản phải nộp theo quy định của pháp luật, chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước 50% tiền sử dụng đất được phân bổ cho nhà ở đó nếu là nhà chung cư; trường hợp là nhà ở riêng lẻ thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất.

2. Tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm bán nhà ở.

**Điều 39. Việc nộp tiền sử dụng đất khi bán lại nhà ở xã hội sau thời hạn 5 năm**

Việc nộp tiền sử dụng đất khi bán lại nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ sau thời hạn 5 năm quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 89 của Luật Nhà ở thì ngoài các khoản phải nộp theo quy định của pháp luật, bên bán phải nộp 50% tiền sử dụng đất, tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm bán nhà ở.

**Điều 40. Trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng**

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

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

2. Trên cơ sở các thông tin về nhà ở xã hội trên địa bàn đã được công bố theo quy định; người có nhu cầu đăng ký thuê nhà ở xã hội nộp hồ sơ cho chủ hộ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

3. Sau khi tập hợp đầy đủ hồ sơ đăng ký của các đối tượng có nhu cầu, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm gửi Ủy ban nhân dân cấp xã/phường để xem xét, xác nhận Danh sách đối tượng được thuê nhà ở xã hội trước khi chủ hộ và người thuê nhà ở thực hiện việc ký Hợp đồng thuê nhà ở xã hội.

**Điều 41. Việc cập nhật thông tin các đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội**

1. Sau 15 ngày làm việc kể từ khi nhận được Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 35 của Nghị định này, Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án có trách nhiệm kiểm tra, cập nhật Danh sách các đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội lên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng và Bộ Xây dựng theo các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Nội dung thông tin cập nhật:

a) Họ và tên;

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

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

d) Những người có tên trong hộ gia đình;

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

3. Trường hợp người có nhu cầu mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội đã được chủ đầu tư dự án đưa vào Danh sách mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội của dự án, nhưng người đó không còn có nhu cầu mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội



thì chủ đầu tư dự án đó có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng để cập nhật lại Danh sách đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng và Bộ Xây dựng.

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

**Điều 42. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của bên bán, cho thuê mua, cho thuê và bên mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội**

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

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

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

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

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

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

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

e) Không được tăng giá bán, giá 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;

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

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

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

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

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

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

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

khác thuê lại hoặc cho mượn nhà ở; không được chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở hoặc hoán đổi nhà ở thuê cho người khác nếu không được sự đồng ý của bên cho thuê;

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

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

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

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

## **Mục 11**

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

#### **Điều 43. Nguyên tắc thực hiện chính sách vay vốn ưu đãi**

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

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

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

4. Khách hàng là hộ gia đình, cá nhân khi vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội để mua, thuê mua nhà ở 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 44. Vay vốn ưu đãi để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo các chương trình mục tiêu quốc gia hoặc chương trình đầu tư công về nhà ở**

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

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

#### **Điều 45. Vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở**

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

a) Có đủ vốn tối thiểu tham gia vào phương thức vay vốn theo quy định

của 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 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;

d) Có Giấy đề nghị vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội, trong đó có cam kết của cá nhân và các thành viên trong hộ gia đình chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có dự án;

đ) Có hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội với chủ đầu tư theo quy định của Nghị định này và của pháp luật về nhà ở;

e) Thực hiện bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay theo quy định của pháp luật. Ngân hàng cho vay, chủ đầu tư và người vay vốn phải quy định rõ phương thức quản lý, xử lý tài sản bảo đảm trong hợp đồng ba bên.

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

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

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

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

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

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

3. Mức vốn vay:

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

b) Trường hợp xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thì mức vốn cho vay tối đa bằng 70% giá trị dự toán hoặc phương án vay, tối đa không quá 500 triệu đồng và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay.

4. 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.

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

#### **Điều 46. Nguồn vốn nhà nước hỗ trợ cho vay ưu đãi**

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

a) Căn cứ vào kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt hàng năm, ngân sách nhà nước cấp 100% nguồn vốn để Ngân hàng Chính sách xã hội thực hiện cho vay đối với các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 44 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 xã hội theo quy định để cho vay đối với các đối tượng quy định tại Điều 22, Điều 23, khoản 1 và 2 Điều 45 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. 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 theo quy định của Nghị định này.

#### **Điều 47. 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.

### **Mục 12**

#### **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC TÀI SẢN CÔNG ĐANG CHO THUÊ**

#### **Điều 48. Trình tự, thủ tục bán nhà ở xã hội thuộc tài sản công đang cho thuê**

Việc bán nhà ở xã hội thuộc tài sản công đang cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 125 Luật Nhà ở thực hiện như sau:

1. Cơ quan đại diện chủ sở hữu phải lập đề án bán nhà ở với các nội dung cơ bản theo quy định tại Điều 49 của Nghị định này.

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

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

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

5. Đối với nhà ở xã hội thuộc tài sản công do Bộ Xây dựng được giao quản lý mà có nhu cầu chuyển đổi công năng, bán theo quy định tại Điều này thì

phải lập Tờ trình và hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều này trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

#### **Điều 49. Nội dung cơ bản của Đề án**

1. Đề án bán nhà ở bao gồm các nội dung cơ bản sau:

- a) Địa chỉ, số lượng nhà ở;
- b) Lý do bán;
- c) Giá bán nhà ở; tiền sử dụng đất phải nộp;
- d) Đối tượng, điều kiện mua nhà ở;
- e) Trình tự, thủ tục bán;
- g) Phương thức thanh toán; thời hạn thực hiện; dự kiến số tiền thu được;
- h) Phương án sử dụng tiền thu được để tái đầu tư xây dựng nhà ở khác.

2. Việc bán nhà ở xã hội phải bảo đảm đúng đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 77 của Luật Nhà ở; giá bán nhà ở được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị định này.

### **Mục 13**

#### **CƯỜNG CHẾ THU HỒI NHÀ Ở XÃ HỘI**

##### **Điều 50. Các trường hợp thu hồi nhà ở xã hội**

1. Thực hiện giao dịch bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội không đúng đối tượng và điều kiện theo quy định tại Điều 76 và Điều 78 Luật Nhà ở.

2. Thực hiện giao dịch bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở trong thời hạn quy định tại Điều 89 Luật Nhà ở.

3. Các trường hợp cưỡng chế, thu hồi theo quy định pháp luật khác có liên quan.

##### **Điều 51. Điều kiện cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội**

1. Quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành mà người có nhà thu hồi không chấp hành sau khi cơ quan có thẩm quyền đã vận động, thuyết phục;

2. Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã được niêm yết công khai tại Sở Xây dựng, trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có nhà thu hồi;

3. Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành;

4. Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi nhà ở xã hội có hiệu lực thi hành.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.

5. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi nhà ở xã hội và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

Quyết định cưỡng chế phải được thi hành trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ ngày người bị cưỡng chế nhận được quyết định cưỡng chế hoặc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản về việc người bị cưỡng chế vắng mặt, trừ trường hợp quyết định cưỡng chế quy định thời gian dài hơn.

##### **Điều 52. Việc thực hiện quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội thực hiện theo trình tự, thủ tục sau đây:**

1. Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Ban cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội, bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là trưởng ban; đại diện các cơ

quan thanh tra, xây dựng, tư pháp, tài nguyên và môi trường; chủ đầu tư dự án; đại diện ban quản trị và các thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định;

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

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

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

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận tài sản thì Ban cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội phải lập biên bản, tổ chức thực hiện bảo quản tài sản theo quy định của pháp luật và thông báo cho người có tài sản nhận lại tài sản;

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

### **Điều 53. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi nhà ở xã hội:**

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

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

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

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

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

## **CHƯƠNG III**

### **VỀ NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN**

#### **Điều 54. Quy mô diện tích đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp**

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

Trường hợp xây dựng nhà lưu trú công nhân không phù hợp với quy hoạch hoặc tính chất đặc thù của khu công nghiệp, dẫn đến không có quỹ đất đảm bảo an toàn về môi trường quy định tại Điều 55 của Nghị định này thì doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định và có phương án quy hoạch, bố trí nhà lưu trú công nhân ở vị trí khác phù hợp.

2. Trường hợp khu công nghiệp đã hình thành mà chưa có hoặc chưa đáp ứng đủ chỗ ở cho công nhân, người lao động trong khu công nghiệp và còn diện tích đất thương mại, dịch vụ đảm bảo an toàn về môi trường quy định tại Điều 55 của Nghị định này thì doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp có thể nghiên cứu báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để điều chỉnh một phần diện tích đất thương mại, dịch vụ để làm nhà lưu trú công nhân. Phần diện tích đất nhà lưu trú công nhân không quá 20% diện tích đất thương mại, dịch vụ.

#### **Điều 55. Đảm bảo an toàn về môi trường**

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

1. Khoảng cách an toàn về môi trường của nhà lưu trú phải tuân thủ pháp luật về môi trường, pháp luật về xây dựng bảo đảm an toàn cho công trình và được xác định đồng bộ khi đánh giá tác động môi trường của của khu công nghiệp.

2. Phải có lối đi và cổng riêng với lối đi của khu sản xuất công nghiệp, khoảng cách của cổng và lối đi riêng phải đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy theo quy định pháp luật.

3. Phải bố trí tường rào cách ly riêng khu nhà lưu trú công nhân và khu sản xuất công nghiệp.

4. Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu nhà lưu trú công nhân với chiều rộng  $\geq 10$  m.

5. Phải đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường của các đối tượng gây ô nhiễm trong khu công nghiệp là các nhà xưởng sản xuất, kho chứa vật liệu, thành phẩm, phế thải có tính chất độc hại và các công trình phụ trợ có phát sinh chất thải ngoài dân dụng khác.

#### **Điều 56. Việc cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp**

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

a) Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng đầu tư xây dựng hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân được ủy quyền chịu trách nhiệm cho thuê đúng đối tượng là công nhân lao động trong khu công nghiệp;

b) Công nhân, người lao động có nhu cầu thuê nhà lưu trú phải làm đơn theo mẫu số 02 tại Phụ lục II của Nghị định này, có xác nhận của doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp;

c) Trường hợp số đơn đăng ký thuê nhà lưu trú công nhân nhiều hơn tổng số nhà lưu trú công nhân thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng thực hiện theo hình thức bốc thăm do chủ đầu tư tổ chức, có đại diện Ban quản lý khu công nghiệp tham gia và tổ chức công đoàn giám sát. Việc bốc thăm phải có biên bản kết quả bốc thăm;

d) Việc thuê nhà lưu trú công nhân phải lập thành hợp đồng thuê nhà với đơn vị quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân;

đ) Công nhân, người lao động thuê nhà lưu trú phải trả tiền thuê nhà đầy đủ, không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng hợp đồng thuê, nếu vi phạm sẽ bị hủy hợp đồng hoặc bị xử lý theo quy định của pháp luật.

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

#### **Điều 57. Việc quản lý, sử dụng nhà lưu trú công nhân**

1. Chủ đầu tư tự tổ chức quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân hoặc thuê, ủy thác cho đơn vị có năng lực quản lý vận hành thực hiện quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân đó.

2. Nhà lưu trú công nhân phải được cho thuê đúng đối tượng.

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

## CHƯƠNG IV

### VỀ NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN

#### Mục 1

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

**Điều 58. Xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công**

Việc xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công thực hiện theo quy định tại Điều 28 của Nghị định này.

**Điều 59. Trình tự, thủ tục cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công**

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

a) Người có nhu cầu thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân nộp 02 bộ hồ sơ trực tiếp cho Sở Xây dựng địa phương hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo phân cấp của địa phương. Hồ sơ bao gồm đơn đăng ký thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo mẫu số 03 tại Phụ lục II của Nghị định này, giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng và các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (nếu có).

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

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

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

Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký thuê (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn nhà ở xã hội để cho thuê thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng được thuê thực hiện theo hình thức bốc thăm do cơ quan quản lý nhà ở thực hiện. Việc bốc thăm phải có biên bản kết quả bốc thăm.

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



người được thuê nhà ở.

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

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

a) Người có nhu cầu thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân nộp 02 bộ hồ sơ trực tiếp cho Sở Xây dựng địa phương hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo phân cấp của địa phương. Hồ sơ bao gồm đơn đăng ký thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo mẫu số 03 tại Phụ lục II của Nghị định này, các giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện được hưởng theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

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

#### **Điều 60. Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công**

1. Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công thực hiện theo nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều 33 của Nghị định này.

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

a) Có tỷ lệ tổn thương cơ thể từ 61% trở lên khi làm nhiệm vụ cấp bách, nguy hiểm;

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

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

#### **Điều 61. Trình tự, thủ tục bán nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công đang cho thuê**

Việc bán nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công đang cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định tại khoản 2 Điều 125 Luật Nhà ở thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 48 của Nghị định này.

## **Mục 2**

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

#### **Điều 62. Điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân**

Điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 27 của Nghị định này.

#### **Điều 63. Trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công**

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

a) Sau khi khởi công dự án, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan đến dự án (tên dự án; chủ đầu tư dự án; địa điểm xây dựng dự án; địa chỉ liên lạc, địa chỉ nộp đơn đăng ký; tiến độ thực hiện dự án; quy mô dự án; số lượng căn hộ

(trong đó bao gồm: Số căn hộ để bán; diện tích căn hộ; giá bán (tạm tính) đối với từng loại căn hộ; thời gian bắt đầu và kết thúc nhận đơn đăng ký và các nội dung khác có liên quan) để công bố công khai tại Cổng thông tin điện tử của Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh hoặc Công an tỉnh và Sở Xây dựng 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 đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân biết, đăng ký và thực hiện việc theo dõi, giám sát;

b) Trước khi thực hiện việc bán, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản về tổng số căn hộ sẽ bán và thời điểm bắt đầu bán để Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh hoặc Công an tỉnh và Sở Xây dựng địa phương biết và kiểm tra. Công bố công khai tại Cổng Thông tin điện tử của Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh hoặc Công an tỉnh và Sở Xây dựng 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 nhà ở tại dự án;

c) Trên cơ sở các thông tin về các dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trên địa bàn đã được công bố theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này; hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đăng ký mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân nộp đơn đề nghị hỗ trợ nhà ở theo mẫu số 03 tại Phụ lục II của Nghị định này và các giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện được hưởng theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này cho chủ đầu tư dự án;

d) Sau khi tập hợp đầy đủ giấy tờ đăng ký của các đối tượng có nhu cầu, chủ đầu tư dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân có trách nhiệm xem xét từng hồ sơ đăng ký, đối chiếu quy định về đối tượng và điều kiện được hưởng theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này để lập danh sách đối tượng được mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân;

Trường hợp người có nhu cầu đăng ký mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân đã nộp hồ sơ hợp lệ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 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 lại hồ sơ (bao gồm cả giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện được mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân 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 theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 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) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân có trách nhiệm gửi Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều này về Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh hoặc Công an tỉnh và Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để kiểm tra nhằm loại trừ việc người được mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được hỗ trợ nhiều lần hoặc không đúng đối tượng;

Trường hợp đối tượng dự kiến được mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo danh sách do chủ đầu tư lập mà không đúng đối tượng và điều kiện được hưởng theo quy định thì Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh hoặc Công an tỉnh và Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho chủ đầu tư biết để xóa tên trong danh sách được mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Sau 15 ngày làm việc kể từ khi nhận được danh sách, nếu Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh hoặc Công an tỉnh và Sở Xây dựng không có ý kiến phản hồi thì chủ đầu tư thông báo cho các đối tượng được mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trong dự án của mình đến để thỏa thuận, thống nhất và ký hợp đồng.

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

e) Sau khi ký Hợp đồng mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập đầy đủ Danh sách các đối tượng (bao gồm cả các thành viên trong hộ) đã được mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân gửi về Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh hoặc Công an tỉnh và 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 cho lực lượng vũ trang nhân dân của chủ đầu tư (nếu có).

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

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

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

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

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

**Điều 64. Trình tự, thủ tục bán lại nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân**

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

a) Trường hợp bán lại nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân cho chủ đầu tư dự án thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 36 của Nghị định này.

b) Trường hợp bán lại nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân cho đối tượng khác thuộc diện được mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân mà bên bán chưa thực hiện nộp hồ sơ cho cơ quan có thẩm quyền đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người bán lại phải thực hiện thủ tục chuyển hợp đồng mua bán nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân với chủ đầu tư cho người mua lại. Người mua lại nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phải nộp đơn và các giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện được hưởng theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này cho chủ đầu tư dự án; chủ đầu tư có trách nhiệm gửi hồ sơ của người mua về Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh hoặc Công an tỉnh và Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để xác định đúng đối tượng, điều kiện theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 63 của Nghị định này.

Trình tự, thủ tục bán lại nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân áp dụng như trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

c) Trường hợp bán lại nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân cho đối tượng khác thuộc diện được mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân mà bên bán đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, người mua lại nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phải có đơn và các giấy tờ xác nhận về đối tượng và điều kiện được hưởng theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này và nộp hồ sơ về Bộ Chỉ

huy Quân sự tỉnh hoặc Công an tỉnh và Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để xác định đúng đối tượng, điều kiện theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 63 của Nghị định này. Việc bán lại thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai.

2. Trình tự, thủ tục bán lại nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân sau thời hạn 05 năm thực hiện theo quy định tại Điều 37 của Nghị định này.

**Điều 65. Việc cập nhật thông tin các đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân**

1. Sau 15 ngày làm việc kể từ khi nhận được Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 63 của Nghị định này, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh hoặc Công an tỉnh và Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân có trách nhiệm kiểm tra, cập nhật Danh sách các đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân lên Cổng thông tin điện tử của Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh hoặc Công an tỉnh và Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án theo các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh hoặc Công an tỉnh và Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân có trách nhiệm cập nhật danh sách các đối tượng đã ký Hợp đồng mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc phạm vi quản lý lên Cổng thông tin điện tử của Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh hoặc Công an tỉnh và Sở Xây dựng địa phương đó các thông tin cập nhật quy định như sau:

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

3. Trường hợp người có nhu cầu mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân đã được chủ đầu tư dự án đưa vào Danh sách mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân của dự án, nhưng người đó không còn có nhu cầu mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì chủ đầu tư dự án đó có trách nhiệm báo cáo Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh hoặc Công an tỉnh và Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân để cập nhật lại Danh sách đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh hoặc Công an tỉnh và Sở Xây dựng địa phương.

**Điều 66. Vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân**

Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở được vay vốn để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân với mức vốn vay, lãi suất vay và thời hạn vay theo quy định tại điểm a khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 45 của Nghị định này.

## CHƯƠNG V TỔ CHỨC THỰC HIỆN

**Điều 67. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng**

1. Thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.
2. Ban hành theo thẩm quyền quy chế quản lý việc sử dụng, vận hành khai thác quỹ nhà ở xã hội.
3. Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hướng

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

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

#### **Điều 68. Trách nhiệm của các Bộ, ngành có liên quan**

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

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

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

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

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

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

2. Bộ Kế hoạch và Đầu tư:

a) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành tổng hợp, đề xuất và phân bổ nguồn vốn từ ngân sách trung ương theo kế hoạch trung hạn và hàng năm thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội, các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội;

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

c) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành hướng dẫn việc huy động công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của nhà nước (kể cả nguồn vốn ODA) để thực hiện chính sách phát triển và quản lý nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

3. Bộ Tài chính:

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

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

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

gia đình, cá nhân tham gia xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;

d) Hướng dẫn cụ thể việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, việc hoàn trả các chi phí theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở và phương pháp xác định giá trị tiền sử dụng đất mà bên bán nhà ở xã hội phải nộp quy định tại khoản 8 Điều 88 và điểm đ khoản 1 Điều 89 của Luật Nhà ở;

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

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 của Luật Nhà ở số: 65/2014/QH13.

#### 4. Bộ Tài nguyên và Môi trường:

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.

#### 5. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:

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;

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.

#### 6. Ngân hàng Chính sách xã hội:

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

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

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

### **Điều 69. Trách nhiệm của Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam**

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

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

3. Chủ trì ban hành, hướng dẫn điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc phạm vi quản lý, đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

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

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

**Điều 70. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương**

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

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

3. 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 theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, nhưng chưa sử dụng để giao cho các chủ đầu tư có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

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

5. Ban hành quy định cụ thể việc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trên phạm vi địa bàn bảo đảm phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa phương và theo quy định của Nghị định này.

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

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

8. Chỉ đạo cơ quan chức năng tham khảo phương pháp xác định giá cho thuê theo quy định tại Điều 13 của Nghị định này và mặt bằng giá thị trường tại địa phương để xây dựng, ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng theo dự án, đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương; ban hành khung giá thuê nhà ở do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê trên phạm vi địa bàn theo quy định của Nghị định này.

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

Tổ chức quản lý và theo dõi chặt chẽ việc bán, thuê, thuê mua

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

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

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

nổi hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

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

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

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

### **Điều 71. Trách nhiệm của các doanh nghiệp có cơ sở sản xuất trong khu công nghiệp**

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

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

### **Điều 72. Quy định chuyển tiếp**

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) thực hiện theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ thì việc xử lý chuyển tiếp được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công - tư.

2. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư tại thời điểm Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ có hiệu lực thì chủ đầu tư tiếp tục thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định của các Nghị định nêu trên.

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

4. Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đã lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thì hành, nhưng chưa bố trí quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở tại thời điểm dự án được quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư, phê duyệt dự án mà sau thời điểm Nghị định này có hiệu lực thì hành, dự án đó bị thu hồi theo quy định của pháp luật để giao cho chủ đầu tư khác thì chủ đầu tư dự án đó có trách nhiệm tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch để bố trí bổ sung quỹ đất ở trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 3 của Nghị định này.



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

6. Trường hợp Nhà nước sử dụng quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước thì chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển 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 bàn giao quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội cho Nhà nước thì chủ đầu tư dự án được hoàn trả (hoặc được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước) các khoản chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các khoản chi phí hợp pháp khác theo quy định của pháp luật mà chủ đầu tư đã thực hiện đối với quỹ đất 20% phải bàn giao. Số tiền còn lại chưa được hoàn trả hoặc khấu trừ (nếu có) được tính vào chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư.

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

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

8. 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 sử dụng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 6 Điều 99 của Luật PPP số 64/2020/QH14 trên phạm vi địa bàn theo trình tự quy định tại Điều 21a của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ.

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

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

11. Việc đăng ký hồ sơ, xét duyệt hồ sơ, thẩm định giá, ký hợp đồng, mua

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

**Điều 73. Hiệu lực thi hành và trách nhiệm thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2024.
2. Các quy định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:
  - a) Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
  - b) Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
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 và các cơ quan, tổ chức, 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;
- Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2b).

**TM. CHÍNH PHỦ  
THỦ TƯỚNG**

**Phạm Minh Chính**

□

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

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

**TÊN BÊN ĐỀ NGHỊ  
THẨM ĐỊNH GIÁ**

-----

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----

Số: ....

<sup>1</sup> ....., ngày ... tháng ... năm ...

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

Kính gửi <sup>2</sup>: .....

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

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

**Nơi nhận:** **THỦ TRƯỞNG**  
- Như trên; **BÊN ĐỀ NGHỊ THẨM ĐỊNH GIÁ**  
- Lưu:..... (Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

<sup>1</sup> Tên địa phương nơi có dự án.

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

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

□

## PHỤ LỤC II:

### MẪU ĐƠN ĐĂNG KÝ MUA, THUÊ MUA, THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI/ NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN TRONG KHU CÔNG NGHIỆP/ NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VỮ TRANG NHÂN DÂN

(Kèm theo Nghị định số /2023/NĐ-CP ngày tháng năm 2023 của Chính phủ)

**Mẫu số 01.** Đơn đăng ký mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội

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

### MẪU ĐƠN ĐĂNG KÝ MUA, THUÊ MUA, THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI

Hình thức đăng ký: Mua  Thuê mua  Thuê

Kính gửi: .....

Họ và tên người viết đơn: .....

Tên đơn vị.....

Người đại diện theo pháp luật.....

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

Nghề nghiệp.....

Nơi làm việc: .....

Nơi ở hiện tại: .....

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

Thuộc đối tượng: .....

Số thành viên trong hộ gia đình ..... người, bao gồm:

1. Họ và tên: CMND số là: .....

Nghề nghiệp Tên cơ quan (đơn vị) .....

2. Họ và tên: CMND số là: .....

Nghề nghiệp Tên cơ quan (đơn vị) .....

3. Họ và tên: CMND số là: .....

Nghề nghiệp Tên cơ quan (đơn vị) .....

4. Họ và tên: CMND số là: .....

Nghề nghiệp Tên cơ quan (đơn vị) .....

5. ....

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

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

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

**Người viết đơn**  
(kí và ghi rõ họ tên)

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

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

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

Kính gửi: .....

Họ và tên người viết đơn: .....

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

Nghề nghiệp.....

Nơi làm việc: .....

Nơi ở hiện tại: .....

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

Thuộc đối tượng: .....

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

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

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

**Người viết đơn**  
(kí và ghi rõ họ tên)

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

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

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

Hình thức đăng ký: Mua  Thuê mua  Thuê

Kính gửi: .....

Họ và tên người viết đơn: .....

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

Nghề nghiệp.....

Nơi làm việc: .....

Nơi ở hiện tại: .....

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

Thuộc đối tượng: .....

Số thành viên trong hộ gia đình .....  
người, bao gồm:

1. Họ và tên: ..... CMND số ..... là: .....

Nghề nghiệp ..... Tên cơ quan (đơn vị) .....

2. Họ và tên: ..... CMND số ..... là: .....

Nghề nghiệp ..... Tên cơ quan (đơn vị) .....

3. Họ và tên: ..... CMND số ..... là: .....

Nghề nghiệp ..... Tên cơ quan (đơn vị) .....

4. Họ và tên: ..... CMND số ..... là: .....

Nghề nghiệp ..... Tên cơ quan (đơn vị) .....

5. ....

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

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

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

**Người viết đơn**  
(ký và ghi rõ họ tên)

