

Số: /SXD-QLN

Đắk Lắk, ngày tháng 11 năm 2023

V/v hướng dẫn một số nội dung
liên quan đối với dự án nhà ở xã
hội được đầu tư xây dựng bằng
nguồn vốn ngoài ngân sách

Kính gửi:

- Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;
- Hiệp hội bất động sản Đắk Lắk.

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 2583/CAT-ANKT ngày 24/10/2023 của Công an tỉnh Đắk Lắk về việc phối hợp tăng cường công tác quản lý Nhà nước đối với hoạt động đầu tư nhà ở xã hội. Theo ghi nhận của Công an tỉnh, thời gian gần đây trên các nền tảng mạng xã hội, website mua bán bất động sản xuất hiện nhiều tin tức quảng bá giới thiệu về hạng mục nhà ở xã hội tại các dự án Khu đô thị dân cư Km7 (dự án Ecocity) và dự án Khu dân cư Hà Huy Tập (dự án Ân Phú), đã có một số tổ chức, cá nhân nhận tư vấn hỗ trợ khách hàng đăng ký hồ sơ xét mua nhà ở xã hội. Để việc triển khai các hạng mục nhà ở xã hội đúng quy định pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng, không để các đối tượng lợi dụng chủ trương đầu tư dự án nhà ở xã hội để lừa đảo, trục lợi thông qua việc nhận tiền đặt chỗ, quyền ưu tiên mua, mua bán không đúng đối tượng... Sở Xây dựng hướng dẫn, yêu cầu Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội triển khai thực hiện các nội dung như sau:

1. Các quy định của pháp luật về nhà ở xã hội:

- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

2. Công khai thông tin về dự án:

- Công khai thông tin về dự án đúng quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (được sửa đổi tại khoản 22 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ), như sau: “*Đối với dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách, sau khi khởi công dự án, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan đến dự án (tên dự án; chủ đầu tư dự án; địa điểm xây dựng dự án; địa chỉ liên lạc, địa chỉ nộp đơn đăng ký; tiến độ thực hiện dự án; quy mô dự án; số lượng căn hộ (trong đó bao gồm: Số căn hộ để bán, số căn hộ cho thuê, số căn hộ cho thuê mua); diện tích căn hộ; giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua (tạm tính) đối với từng loại căn hộ; thời gian bắt đầu và kết thúc nhận đơn đăng ký và các nội dung khác có liên quan) để công bố công khai tại Cổng Thông tin điện tử của Sở Xây dựng tại địa phương nơi có dự án; đăng tải ít nhất 01 lần tại báo là cơ quan ngôn luận của chính quyền địa phương và công bố tại Sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có) để người dân biết, đăng ký và thực hiện việc theo dõi, giám sát;*”

- Công khai bằng văn bản thông tin về các tổ chức, cá nhân mà chủ đầu tư ký hợp đồng, ủy quyền, cho phép được thay mặt chủ đầu tư tư vấn lập hồ sơ đăng ký mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội (gửi về Công an tỉnh và Sở Xây dựng).

- Triển khai đúng trình tự, thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (được sửa đổi tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP).

3. Giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

- Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội xác định giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo đúng quy định tại Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (sửa đổi tại khoản 14 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP và Khoản 3 Điều 6 Nghị định 35/2023/NĐ-CP). Phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội được quy định tại Điều 9, Điều 10, Điều 11 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng.

- Có trách nhiệm công khai cho khách hàng biết nội dung giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua được cơ quan Nhà nước thẩm định nếu cao hơn giá do chủ đầu tư tạm tính thì chủ đầu tư không được thu thêm; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải ký lại hợp đồng hoặc điều chỉnh bổ sung phụ lục hợp đồng và phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định tại điểm đ, Khoản 3 Điều 21a Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (được bổ sung bởi Khoản 15 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP).

4. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội:

- Căn cứ quy định tại khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8 và 10 Điều 49 Luật Nhà ở thì các đối tượng nếu đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 51 của Luật Nhà ở thì được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội đối với dự án do doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng, gồm:

“1. Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng;

2. Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;

3. Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp;

4. Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân;

5. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;

6. Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 81 của Luật nhà ở;

7. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.”

- Hồ sơ chứng minh đối tượng, điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội được quy định tại Điều 22 Nghị định 100/2015/NĐ-CP có hiệu lực kể từ ngày 10/12/2015 (được sửa đổi bởi Khoản 16 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP).

5. Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội:

- Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Nhà ở thì hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội đối với dự án do doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng, như sau: *“Hỗ trợ giải quyết cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội cho các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8 và 10 Điều 49 của Luật nhà ở”*.

6. Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội:

- Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Nhà ở thì điều kiện về nhà ở, cư trú, thu nhập được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội đối với dự án do doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng, như sau:

“1. Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống, học tập hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực;

2. Phải có đăng ký thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhà ở xã hội; trường hợp không có đăng ký thường trú thì phải có đăng ký tạm trú từ một năm trở lên tại tỉnh, thành phố này, trừ trường hợp quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật Nhà ở;

3. Đối với đối tượng quy định tại các khoản 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định

của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; trường hợp là hộ nghèo, cận nghèo thì phải thuộc diện nghèo, cận nghèo theo quy định của Thủ tướng Chính phủ. Đối với đối tượng quy định tại các khoản 1, 8, 9 và 10 Điều 49 của Luật Nhà ở thì không yêu cầu phải đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định tại điểm này”.

- Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được quy định tại Điều 23 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (được sửa đổi bởi Khoản 17 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP).

7. Hợp đồng, biểu mẫu liên quan:

- Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được quy định tại Điều 24 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (được hướng dẫn bởi Điều 14 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng).

- Mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện để được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đối với các dự án do doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng.

8. Công tác phối hợp triển khai:

- Hiệp hội bất động sản Đắc Lắc phối hợp tổ chức phổ biến, quán triệt đến hội viên, các tổ chức, cá nhân hoạt động môi giới bất động sản trên địa bàn tỉnh các quy định pháp luật liên quan đến việc đầu tư, kinh doanh nhà ở xã hội. Đồng thời đẩy mạnh thông tin tuyên truyền về dự án, quy định của pháp luật về mua bán nhà ở xã hội trên các phương tiện truyền thông để người dân có điều kiện tiếp cận, tránh việc mua bán sai quy định hoặc bị lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

- Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị liên hệ với Phòng Quản lý nhà và Thị trường Bất động sản – Sở Xây dựng; trường hợp nếu có phát hiện dấu hiệu vi phạm pháp luật đề nghị báo cáo, trao đổi với Phòng An ninh kinh tế - Công an tỉnh.

Sở Xây dựng hướng dẫn theo nội dung trên, những nội dung khác đề nghị đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ các văn bản tại Mục 1 Công văn này và quy định pháp luật có liên quan để thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để báo cáo);
- Công an tỉnh (để phối hợp);
- GĐ, các PGĐ Sở;
- Công khai trên cổng thông tin của SXD;
- Lưu: QL, VT-SXD.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Hùng