

Số: /SXD-QLN

Bắc Giang, ngày tháng 10 năm 2024

HƯỚNG DẪN

Một số nội dung quy định việc mua, thuê, thuê mua 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 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sau đây viết tắt là Nghị định 100/2024/NĐ-CP);

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng về việc Quy định chi tiết một số điều Luật Nhà ở (sau đây viết tắt là Thông tư 05/2024/TT-BXD);

Sở Xây dựng hướng dẫn một số quy định về trình tự, thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội như sau:

I. QUY ĐỊNH VỀ ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

1. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh

Các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bắc Giang theo quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023, gồm:

(1) 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.

(4) Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị.

(5) Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

(6) Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp.

(7) Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác (*Đối tượng này phải chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân*).

(8) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

(9) Đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 4 Điều 125 của Luật nhà ở năm 2023, trừ trường hợp bị thu hồi nhà ở công vụ do vi phạm quy định của Luật này.

(10) Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp 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.

(11) Học sinh, sinh viên đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; học sinh trường dân tộc nội trú công lập (*Đối tượng này chỉ được thuê nhà ở xã hội trong thời gian học tập*).

2. Về điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

2.1. Điều kiện về nhà ở

Đối tượng (1), (4), (5), (6), (7), (8), (9) và (10) nêu trên để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình trên địa bàn tỉnh Bắc Giang, chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức trên địa bàn tỉnh Bắc Giang hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15 m²sàn/người; trường hợp thuộc đối tượng quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở năm 2023 thì phải không đang ở nhà ở công vụ. Được quy định chi tiết như sau:

- Trường hợp chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình được xác định khi đối tượng (1), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10) và vợ hoặc chồng của đối tượng đó (nếu có) không có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội.

- Trường hợp đối tượng (1), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10) có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15m² sàn/người. Diện tích nhà ở bình quân đầu người được xác định trên cơ sở bao gồm: người đứng đơn, vợ (chồng) của người đó, cha, mẹ (nếu có) và các con của người đó (nếu có) đăng ký thường trú tại căn nhà đó.

2.2. Điều kiện về thu nhập

a) Đối với các đối tượng (5), (6) và (8) nêu trên thì phải đảm bảo điều kiện về thu nhập như sau:

- Trường hợp người đứng đơn là người độc thân thì có thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 15 triệu đồng tính theo Bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận. Trường hợp người đứng đơn đã kết hôn theo quy định của pháp luật thì người đứng đơn và vợ (chồng) của người đó có tổng thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 30 triệu đồng tính theo Bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận.

- Thời gian xác định điều kiện về thu nhập trong 01 năm liền kề (12 tháng liền), tính từ thời điểm đối tượng quy định tại điểm này nộp hồ sơ hợp lệ cho chủ đầu tư để đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội.

b) Trường hợp đối tượng (5) nêu trên không có Hợp đồng lao động, nếu là người độc thân thì thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 15 triệu đồng, nếu đã kết hôn theo quy định của pháp luật thì người đứng đơn và vợ (chồng) của người đó có tổng thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 30 triệu đồng. Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc xác nhận điều kiện về thu nhập trong 01 năm liền kề (12 tháng liền) tính từ thời điểm đối tượng quy định tại điểm này nộp hồ sơ hợp lệ cho chủ đầu tư để đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội.

c) Đối với đối tượng (4) nêu trên thì phải thuộc trường hợp hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo chuẩn nghèo của Chính phủ.

d) Đối với đối tượng (7) nêu trên thì quy định như sau:

- Trường hợp người đứng đơn là người độc thân thì có thu nhập hàng tháng thực nhận không quá tổng thu nhập của sỹ quan có cấp bậc hàm Đại tá (gồm lương cơ bản và phụ cấp theo quy định) được cơ quan, đơn vị nơi công tác, quản lý xác nhận.

- Trường hợp người đứng đơn đã kết hôn theo quy định của pháp luật:

+ Người đứng đơn và vợ (chồng) của người đó đều thuộc đối tượng (7) thì có tổng thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 2,0 lần tổng thu nhập của sỹ quan có cấp bậc hàm Đại tá (gồm lương cơ bản và phụ cấp theo quy định) được cơ quan, đơn vị nơi công tác, quản lý xác nhận;

+ Vợ (chồng) của người đứng đơn không thuộc đối (7) thì có tổng thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 1,5 lần tổng thu nhập của sỹ quan có cấp bậc hàm Đại tá (gồm lương cơ bản và phụ cấp theo quy định) được cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận.

+ Trường hợp vợ (chồng) của người đứng đơn không có Hợp đồng lao động thì Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện xác nhận điều kiện về thu nhập.

+ Thời gian xác nhận điều kiện về thu nhập trong 01 năm liền kề (12 tháng), tính từ thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ cho chủ đầu tư để đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội.

2.3. Đối tượng (1), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10) và (11) theo khoản 1 mục I văn bản này nếu thuê nhà ở xã hội thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và thu nhập theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023.

II. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI

1. Thực hiện cung cấp, công khai thông tin:

Sau 30 ngày, kể từ khi khởi công dự án, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan đến dự án, bao gồm:

a) Nội dung thông tin:

- Thông tin chung về 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;

- Thông tin về căn hộ:

- + Số căn hộ để bán, diện tích căn hộ để bán, giá bán (tạm tính) đối với từng loại căn hộ;

- + Số căn hộ cho thuê (nếu có); diện tích căn hộ cho thuê; giá cho thuê (tạm tính) đối với từng loại căn hộ;

- + Số căn hộ cho thuê mua (nếu có), diện tích căn hộ cho thuê mua; giá cho thuê mua (tạm tính) đối với từng loại căn hộ;

- Thời gian bắt đầu và kết thúc nhận đơn đăng ký;

- Các nội dung khác có liên quan.

b) Các thông tin trên được công bố theo các hình thức sau để người dân biết, chuẩn bị hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội và thực hiện việc theo dõi, giám sát:

- Gửi về Sở Xây dựng để công bố công khai tại Cổng Thông tin điện tử của Sở Xây dựng;

- Gửi về UBND cấp huyện nơi xây dựng dự án nhà ở xã hội để công bố công khai tại Cổng Thông tin điện tử của UBND cấp huyện;

- Phải được đăng tải ít nhất 01 lần tại báo là cơ quan ngôn luận của chính quyền địa phương;

- Công bố tại Sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có).

Mẫu văn bản cung cấp thông tin theo Mẫu số 01-SXD.

2. Thực hiện báo cáo và công khai thông tin trước khi thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội tại dự án

Trước khi thực hiện việc bán (hoặc thuê, thuê mua), chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản về tổng số căn hộ dự kiến bán và thời điểm dự kiến bắt đầu nhận hồ sơ, bắt đầu bán để Sở Xây dựng biết, kiểm tra;

Sở Xây dựng có trách nhiệm công bố công khai tại Cổng Thông tin điện tử của Sở Xây dựng trong thời gian tối thiểu là 30 ngày kể từ thời điểm bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký mua (hoặc thuê, thuê mua) nhà ở tại dự án. Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra đối tượng, chưa yêu cầu chủ đầu tư phải có kết quả thẩm định giá bán của cơ quan có thẩm quyền. Sau khi đăng tải tối thiểu 30 ngày kể từ bắt đầu nhận hồ sơ, Chủ đầu tư thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội phải tuân thủ các điều kiện quy định tại Điều 88 và Điều 89 của Luật Nhà ở năm 2023. Chủ đầu tư chỉ được ký Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội với khách hàng khi đủ điều kiện được bán theo quy định của pháp luật về nhà ở, phải được Sở Xây dựng

ra thông báo đủ điều kiện đưa vào kinh doanh đối với trường hợp nhà ở xã hội hình thành trong tương lai và nhà ở xã hội có sẵn và phải có giá bán, giá cho thuê mua đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định hoặc giá cho thuê phù hợp với khung giá cho thuê nhà ở xã hội do UBND tỉnh ban hành.

Mẫu văn bản báo cáo theo Mẫu số 02-SXD.

3. Thực hiện xem xét, đối chiếu với quy định về đối tượng, điều kiện và lập danh sách gửi đến Sở Xây dựng để kiểm tra

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 năm 2023; Điều 29 và Điều 30 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP; Thông tư 05/2024/TT-BXD và mẫu giấy tờ hướng dẫn theo văn bản này¹ để lập Danh sách đối tượng được mua nhà ở xã hội thuộc dự án do mình làm chủ đầu tư.

- 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 38 Nghị định 100/2024/NĐ-CP về Sở Xây dựng để tổ chức kiểm tra nhằm xác định đúng đối tượng được mua nhà ở xã hội và loại trừ việc người đăng ký mua nhà ở xã hội tại dự án này đã mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, đã được Nhà nước hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại tỉnh Bắc Giang. Sau 20 ngày kể từ khi nhận được Danh sách, nếu Sở Xây dựng không có ý kiến phản hồi thì chủ đầu tư thông báo cho các đối tượng được mua nhà ở xã hội trong dự án của mình đến để thỏa thuận, thống nhất và ký Hợp đồng.

Tờ trình đề xuất Danh sách các đối tượng dự kiến áp dụng theo Mẫu số 03-SXD. Danh sách các đối tượng dự kiến áp dụng theo Mẫu biểu số 04-SXD. Danh sách các đối tượng thuê áp dụng theo Mẫu biểu số 04a-SXD.

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

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

- Trong quá trình nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm niêm yết công khai Danh sách căn hộ đã bán (đã ký Hợp đồng), Danh sách căn hộ còn lại tại nơi tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội, trụ sở làm việc của chủ đầu tư và tại Sàn giao dịch bất động sản

¹ Mẫu giấy tờ hướng dẫn tại văn bản này được căn cứ theo các biểu mẫu quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và Thông tư 05/2024/TT-BXD.

của chủ đầu tư (nếu có) để người dân có nhu cầu biết và đăng ký mua nhà ở xã hội tại dự án.

- 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.

4. Báo cáo danh sách các đối tượng sau khi đã được ký hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

Sau khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập đầy đủ Danh sách các đối tượng (bao gồm cả các thành viên trong hộ) đã được mua nhà ở xã hội gửi về Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để công bố công khai trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được Danh sách này và lưu trữ để phục vụ cho công tác quản lý, kiểm tra (hậu kiểm). 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).

Trong trường hợp Chủ đầu tư không gửi Danh sách, Sở Xây dựng sẽ không cập nhật danh sách vào hệ thống cơ sở dữ liệu về đối tượng đã được thụ hưởng chính sách về nhà ở xã hội để loại trừ trong trường hợp khi các đối tượng này tiếp tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án khác. Việc Chủ đầu tư không gửi Danh sách các đối tượng đã ký hợp đồng sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xảy ra trường hợp nêu trên.

Văn bản báo cáo Danh sách các đối tượng đã ký hợp đồng theo Mẫu số 05-SXD. Danh sách các đối tượng đã ký hợp đồng theo Mẫu biểu số 06-SXD.

5. Báo cáo danh sách các đối tượng thanh lý hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

Chủ đầu tư có trách nhiệm lập danh sách và báo cáo về Sở Xây dựng những trường hợp thanh lý hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội để Sở Xây dựng cập nhật vào hệ thống cơ sở dữ liệu và công bố công khai tại Cổng Thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

Danh sách các đối tượng đã thanh lý hợp đồng theo Mẫu biểu số 07-SXD.

6. Về giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội

Giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội được đăng tải công khai trên Cổng Thông tin điện tử của Sở Xây dựng theo đường link: <https://sxd.bacgiang.gov.vn>; chủ đầu tư phải công bố công khai tại dự án và trên Trang thông tin điện tử của chủ đầu tư (nếu có).

Chủ đầu tư không được bán, cho thuê mua giá thực tế cao hơn giá đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định; cho thuê giá thực tế không phù hợp khung giá cho thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Sau khi hoàn thành công trình đưa vào sử dụng, chủ đầu tư thực hiện kiểm toán, phê duyệt quyết toán về chi phí dự án và gửi 01 bộ hồ sơ quyết toán (bản chứng thực) đến Sở Xây dựng để kiểm tra lại giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội làm cơ sở điều chỉnh hợp đồng bán, thuê mua nhà.

7. Trình tự, thủ tục cho thuê mua nhà ở xã hội: được thực hiện theo quy định như đối với trường hợp mua nhà ở xã hội.

8. Trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở xã hội: được thực hiện theo quy định như đối với trường hợp mua nhà ở xã hội và không phải nộp các giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở và thu nhập.

9. Trường hợp bán lại nhà ở xã hội: Được thực hiện theo quy định tại Điều 88 và Điều 89 của Luật Nhà ở năm 2023; Điều 39 và Điều 40 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP và các quy định khác liên quan.

9.1. 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 năm 2023 thực hiện như sau:

a) Trường hợp bán lại nhà ở xã hội cho chủ đầu tư dự án thì người bán lại phải thực hiện thủ tục thanh lý Hợp đồng với chủ đầu tư. Việc bán lại thực hiện theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 89 của Luật Nhà ở năm 2023, quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai.

b) 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:

- Người mua lại nhà ở xã hội phải có các giấy tờ xác nhận về đối tượng và điều kiện theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng và Bộ trưởng Bộ Công an và nộp hồ sơ đến Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để xác định đúng đối tượng, điều kiện theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 38 Nghị định 100/2024/NĐ-CP.

- Người bán lại phải làm thủ tục thanh lý Hợp đồng với chủ đầu tư dự án (nếu có). Việc bán lại thực hiện theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 89 của Luật Nhà ở năm 2023, quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai.

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

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

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

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

III. HƯỚNG DẪN ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

1. Tìm hiểu thông tin, nộp hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

Trên cơ sở các thông tin về các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh đã được công bố theo quy định tại khoản 1 mục II văn bản hướng dẫn 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 giấy tờ, biểu mẫu được quy định tại điểm 2.1 mục III văn bản hướng dẫn này.

Mỗi hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội chỉ được nộp giấy tờ đăng ký tại một dự án và chỉ được mua, thuê mua 01 căn nhà ở xã hội; đồng thời đảm bảo đúng đối tượng và đủ điều kiện theo quy định tại Điều 76 và Điều 78 của Luật Nhà ở năm 2023.

Mỗi hộ gia đình, cá nhân tại mỗi thời điểm chỉ được thuê 01 căn nhà ở xã hội, đồng thời đảm bảo đúng đối tượng theo quy định tại Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023.

Mỗi hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm kê khai đầy đủ thông tin, đúng sự thật và chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về các nội dung tự kê khai. Hành vi khai báo thiếu thông tin, không trung thực, làm sai lệch hồ sơ... có dấu hiệu trục lợi chính sách, cố ý làm trái gây thiệt hại cho nhà nước là hành vi vi phạm pháp luật, tùy trường hợp cụ thể có thể bị xử lý hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định.

Theo quy định tại khoản 10 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023: Trường hợp bán, cho thuê mua nhà ở xã hội vi phạm quy định của Luật Nhà ở 2023 về đối tượng hoặc điều kiện mua, thuê mua nhà ở xã hội thì hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở vô hiệu và bên mua, thuê mua phải bàn giao lại nhà ở cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đơn vị quản lý nhà ở xã hội; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì bị cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở đó.

2. Hồ sơ, giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện để được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

2.1. Đơn đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội áp dụng theo **Mẫu số 01-Nghị định 100/2024/NĐ-CP** kèm theo văn bản này.

2.2. Mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thực hiện theo quy định sau đây:

- Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023 thì giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội là bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh người có công với cách mạng hoặc bản sao có chứng thực giấy chứng nhận thân nhân liệt sỹ theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng;

- Đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023 thì giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội là bản sao có chứng thực giấy chứng nhận hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo quy định;

- Các đối tượng quy định tại khoản 5, khoản 6, khoản 8, khoản 9, khoản 10 và khoản 11 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023 thực hiện theo **Mẫu số 01-Thông**

tư 05/2024/TT-BXD kèm theo văn bản này; Đối với đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật nhà ở năm 2023 trong trường hợp không có hợp đồng lao động thì áp dụng theo **Mẫu 01a-Thông tư 05/2024/TT-BXD** kèm theo văn bản này (căn cứ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 38 Nghị định 100/2024/NĐ-CP);

- Mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở thực hiện theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an.

2.3. Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định sau đây:

Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện theo **Mẫu số 02-Thông tư 05/2024/TT-BXD** (đối với trường hợp chưa có nhà ở) hoặc **Mẫu số 03-Thông tư 05/2024/TT-BXD** (đối với trường hợp có nhà ở) kèm theo văn bản này.

Trường hợp người đứng đơn đã kết hôn thì vợ hoặc chồng của người đó cũng phải kê khai mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở theo **Mẫu số 02-Thông tư 05/2024/TT-BXD**.

Riêng đối với **Mẫu số 03-Thông tư 05/2024/TT-BXD** đối với trường hợp là hộ gia đình phải kê khai họ và tên các thành viên trong hộ gia đình bao gồm: Vợ (chồng) của người kê khai, cha, mẹ của người kê khai bao gồm cả cha, mẹ vợ (chồng) của người đó (nếu có) và các con của người kê khai (nếu có) đăng ký thường trú tại căn nhà đó.

2.4. Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định sau đây:

a) Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo **Mẫu số 04-Thông tư 05/2024/TT-BXD** (đối với trường hợp là các đối tượng quy định tại khoản 5, khoản 6, khoản 7 và khoản 8 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023) hoặc **Mẫu số 05-Thông tư 05/2024/TT-BXD** (đối với đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023 nhưng không có hợp đồng lao động) kèm theo văn bản này.

Trường hợp người đứng đơn đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội đã kết hôn thì vợ hoặc chồng của người đó cũng phải kê khai mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập theo **Mẫu số 04-Thông tư 05/2024/TT-BXD** hoặc **Mẫu số 05-Thông tư 05/2024/TT-BXD** kèm theo văn bản này.

b) Cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi các đối tượng sau đây đang làm việc thực hiện việc xác nhận mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội:

- Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị (đối với trường hợp có hợp đồng lao động);

- Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp;

- Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác;

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

Trường hợp các đối tượng nêu tại khoản này nghỉ chế độ (nghỉ hưu) thì giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập là quyết định nghỉ việc hưởng chế độ hưu trí của người đó.

c) Đối với các đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 76 của Luật Nhà ở thì giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội là bản sao có chứng thực giấy chứng nhận hộ gia đình nghèo, cận nghèo.

IV. QUY ĐỊNH TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN PHỐI HỢP XÁC MINH ĐỐI TƯỢNG

1. Trách nhiệm chung

- Các cơ quan liên quan có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ tự kê khai của các đối tượng, việc xác nhận vào hồ sơ đối tượng phải đảm bảo yêu cầu sau:

+ Đúng đối tượng, đúng về thực trạng nhà ở, đúng điều kiện thu nhập theo quy định của pháp luật. Hành vi xác nhận không đúng đối tượng có thể dẫn đến việc đối tượng trục lợi chính sách, là hành vi vi phạm pháp luật.

+ Tạo điều kiện thuận lợi tối đa cho các đối tượng đề nghị xác nhận, tuyệt đối không đặt ra những quy định riêng, gây khó khăn cho đối tượng.

+ Hồ sơ được xác nhận phải thực hiện theo đúng mẫu được quy định tại Thông tư 05/2024/TT-BXD, Nghị định 100/2024/NĐ-CP và văn bản này.

- Trong trường hợp nội dung thông tin tự kê khai không đầy đủ, không rõ ràng hoặc không đúng, cơ quan xác nhận cần hướng dẫn cho đối tượng kê khai đầy đủ, rõ ràng, trung thực theo mẫu được quy định.

2. Sở Xây Dựng

- Có trách nhiệm tiếp nhận Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án do chủ đầu tư dự án gửi đến. Gửi văn bản kèm theo danh sách đến các cơ quan, đơn vị phối hợp để kiểm tra, xác minh thông tin theo thẩm quyền.

- Tổ chức kiểm tra nhằm xác định đúng đối tượng được mua nhà ở xã hội và loại trừ việc người đăng ký mua nhà ở xã hội tại dự án này đã mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, đã được Nhà nước hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức trên địa bàn tỉnh nơi có dự án nhà ở xã hội. Trong thời hạn 20 ngày kể từ khi nhận được Danh sách của chủ đầu tư gửi, Sở Xây dựng có trách nhiệm tổng hợp kết quả xác minh của các cơ quan có thẩm quyền, gửi văn bản thông báo cho chủ đầu tư biết để xóa tên các đối tượng không đủ điều kiện được mua nhà ở xã hội trong Danh sách theo quy định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Xác minh về tình trạng sở hữu nhà ở của đối tượng dự kiến được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội khi nhận được văn bản đề nghị phối hợp xác minh của Sở Xây dựng và đơn vị liên quan.

- Nội dung xác minh: Cung cấp các thông tin sau nếu đối tượng dự kiến và vợ hoặc chồng của đối tượng dự kiến có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại tỉnh Bắc Giang, gồm: Địa chỉ, tờ sở bản đồ, thửa đất số, diện tích, số vào sổ, sổ phát hành, ngày tháng năm cấp giấy chứng nhận; thông tin về tài sản là nhà ở gắn liền với đất: loại nhà ở; diện tích xây dựng, số tầng, tổng diện tích sàn đối với nhà ở riêng lẻ hoặc thông tin căn hộ, diện tích sử dụng căn hộ đối với căn hộ chung cư.

4. Văn phòng/Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện, thị xã, thành phố

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được đơn của đối tượng (1), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10) theo khoản 1 mục I văn bản này và vợ hoặc chồng của đối tượng (nếu có) đề nghị xác nhận chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, Văn phòng/Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện thực hiện việc xác nhận đối tượng đó và vợ hoặc chồng của đối tượng (nếu có) có tên hoặc không có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại tỉnh Bắc Giang theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh

- Phối hợp với Sở Xây dựng tiến hành rà soát, xác minh thông tin về các đối tượng đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội hiện đang làm việc tại doanh nghiệp trong các khu công nghiệp của tỉnh, đảm bảo thời gian theo đề nghị của Sở Xây dựng và chịu trách nhiệm về kết quả xác minh.

- Tăng cường thực hiện việc tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn và hỗ trợ doanh nghiệp và công nhân lao động tại các doanh nghiệp trong các khu công nghiệp của tỉnh tiếp cận các thông tin, thực hiện các thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, thủ tục vay vốn tại Ngân hàng chính sách xã hội theo quy định.

6. Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh

- Phối hợp với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội tăng cường phổ biến các quy định hỗ trợ cho vay và hướng dẫn về trình tự thủ tục, hồ sơ đăng ký vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội khi người mua, thuê mua nhà ở có nhu cầu; chủ động áp dụng linh hoạt các thủ tục trong việc xác định các đối tượng đủ điều kiện vay vốn.

- Phối hợp, cung cấp kịp thời thông tin cho Sở Xây dựng về các đối tượng đăng ký vay vốn mua, thuê mua nhà ở xã hội không đủ điều kiện được mua, thuê mua nhà ở xã hội để thông báo cho chủ đầu tư dự án biết xóa tên trong danh sách theo quy định.

7. UBND các huyện, thị xã, thành phố

- Xác minh về tình trạng đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở và những nội dung xác nhận của UBND cấp xã trên địa bàn cấp huyện;

- Tuyên truyền, hướng dẫn UBND cấp xã trong tổ chức thực hiện việc xác nhận đảm bảo đúng đối tượng; tạo điều kiện thông thoáng, giảm thủ tục hành chính để xác nhận vào hồ sơ cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội.

- Hướng dẫn, kiểm tra các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn thực hiện các quy định của pháp luật.

8. UBND cấp xã

a) Xác nhận về đối tượng đối với đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023 (trường hợp không có Hợp đồng lao động):

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị của đối tượng, UBND cấp xã thực hiện việc xác nhận đối tượng đó đúng hoặc không đúng đối tượng được quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở (trường hợp không có Hợp đồng lao động).

b) Xác nhận về việc đối tượng có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15m² sàn/đầu người

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được đơn của đối tượng (1), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10) theo khoản 1 mục I văn bản này đề nghị xác nhận có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15m² sàn/đầu người, UBND cấp xã thực hiện việc xác nhận đối tượng đó có đúng hoặc không đúng với nội dung đề nghị xác nhận.

Diện tích nhà ở bình quân đầu người quy định tại khoản này được xác định trên cơ sở bao gồm: người đứng đơn, vợ (chồng) của người đó, cha, mẹ của người đứng đơn bao gồm cả cha, mẹ vợ (chồng) của người đó (nếu có) và các con của người đó (nếu có) đăng ký thường trú tại căn nhà đó.

c) Xác nhận về điều kiện thu nhập đối với đối tượng tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023 (trường hợp không có Hợp đồng lao động):

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị xác nhận, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc xác nhận điều kiện về thu nhập trong 01 năm liền kề (12 tháng) tính từ thời điểm đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023 (trường hợp không có Hợp đồng lao động) nộp hồ sơ hợp lệ cho chủ đầu tư để đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội.

Nếu là người độc thân thì thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 15 triệu đồng, nếu đã kết hôn theo quy định của pháp luật thì người đứng đơn và vợ (chồng) của người đó có tổng thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 30 triệu đồng.

9. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp có đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

- Xác định đối tượng và mức thu nhập của người lao động do đơn vị mình quản lý theo đúng quy định. Nội dung xác nhận đảm bảo theo đúng mẫu quy định tại Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

- Xác nhận mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng đối với các trường hợp sau:

(i). Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị (đối với trường hợp có Hợp đồng lao động); (ii) Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp; (iii). Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

10. Đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật, trường dân tộc nội trú công lập:

Thực hiện việc xác nhận mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng là học sinh, sinh viên đang học tập tại cơ sở đào tạo, giáo dục do mình quản lý đăng ký thuê nhà ở xã hội.

Hướng dẫn này thay thế Văn bản hướng dẫn số 2769/SXD-QLN ngày 25/9/2023 của Sở Xây dựng hướng dẫn một số nội dung quy định về đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và trình tự, thủ tục, hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, đề nghị các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Xây dựng để nghiên cứu, hướng dẫn theo quy định./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- PCT UBND tỉnh- Phan Thế Tuấn (b/c);
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh;
- Ngân hàng CSXH- Chi nhánh tỉnh Bắc Giang;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thị xã, thành phố;
- Phòng Quản lý đô thị, Kinh tế và Hạ tầng cấp huyện;
- UBND cấp xã trên địa bàn tỉnh;
- Chủ đầu tư các DA NOXH trên địa bàn tỉnh;
- Lãnh đạo Sở;
- Văn phòng Sở đăng tải Cổng thông tin điện tử Sở;
- Lưu: VT, QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Nghĩa