

Số: 1820/SXD-QLN&TTBDS

Thừa Thiên Huế, ngày 25 tháng 7 năm 2019

V/v Xử lý mua bán, cho thuê lại căn hộ
dự án nhà ở xã hội không đúng quy định

Kính gửi:

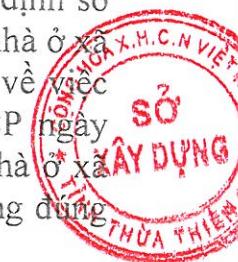
- Công ty CP Tập đoàn Xây dựng và Phát triển nhà Vicoland;
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Xuân Phú;
- Công ty Cổ phần Aranya Việt Nam;
- Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Thừa Thiên Huế.

Ngày 14/7/2019, Sở Xây dựng nhận được Công văn số 493/2019/BC-XP của Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Xuân Phú về việc báo cáo một số nội dung liên quan đến dự án nhà ở xã hội-Chung cư Xuân Phú; qua báo cáo của Công ty, hiện nay một số khách hàng đã nhận căn hộ nhưng không ở hoặc cho thuê lại hoặc chuyển nhượng không đúng quy định. Vì vậy để đảm bảo thực hiện đúng các quy định hiện hành theo Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; Sở Xây dựng đề nghị các Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội xử lý các trường hợp bán, cho thuê lại căn hộ dự án nhà ở xã hội không đúng quy định, cụ thể như sau:

1. Thông báo, tuyên truyền cho các khách hàng đã mua căn hộ dự án nhà ở xã hội được biết các quy định về việc mua bán căn hộ dự án nhà ở xã hội, cụ thể:

a) Theo quy định tại Khoản 5, Điều 62, Luật Nhà ở 2014 quy định: “*Bên mua, bên thuê mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu sau thời hạn 05 năm, kể từ khi đã thanh toán hết tiền mua, tiền thuê mua nhà ở và đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật thuế; trường hợp bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội quy định tại Luật này thì chỉ được bán với giá tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân*”;

b) Theo quy định tại Khoản 4 Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định: “*Người mua, thuê mua nhà ở xã hội không*



NV

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

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

Do vậy, đối với trường hợp nếu đối tượng mua căn hộ dự án nhà ở xã hội đảm bảo các điều kiện đã nêu trên thì các đối tượng này có thể bán lại, thế chấp hoặc cho thuê căn hộ cho đối tượng khác có nhu cầu theo cơ chế thị trường và đối tượng mua lại căn hộ này không cần phải có xác nhận của Sở Xây dựng về việc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội; ngoài các khoản phải nộp khi thực hiện bán nhà ở theo quy định của pháp luật, bên bán căn hộ nhà chung cư phải nộp cho Nhà nước 50% giá trị tiền sử dụng đất được phân bổ cho căn hộ đó; trường hợp bán nhà ở xã hội thấp tầng liền kề phải nộp 100% tiền sử dụng đất, tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm bán nhà ở.

c) Đối với các đối tượng có nhu cầu bán lại căn hộ nhà ở xã hội trong thời hạn chưa đủ 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua nhà ở xã hội thì thực hiện theo quy định tại Khoản 5, Điều 19, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ: “Trong thời hạn chưa đủ 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua nhà ở xã hội, nếu bên mua hoặc thuê mua có nhu cầu bán lại nhà ở xã hội thì chỉ được bán lại cho Nhà nước (trong trường hợp thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư) hoặc bán lại cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội (trong trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách) hoặc bán lại cho đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở, với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân” và Điều a, Khoản 1, Điều 10, Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ: “Đối với trường hợp bán lại nhà ở xã hội đã được mua, thuê mua theo quy định tại Khoản 5 Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP cho đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì trong đơn đăng ký mua nhà của người mua lại phải được

Sở Xây dựng địa phương xác nhận vào đơn đăng ký mua nhà về việc người đó chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội”.

2. Xử lý đối với các trường hợp bán, cho thuê lại căn hộ dự án nhà ở xã hội không đúng các quy định đã nêu trên:

a) Theo quy định tại Khoản 1, Điều 124 Bộ Luật dân sự quy định đối với trường hợp **giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo**: “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan*”

b) Theo quy định tại Khoản 6, Điều 62, Luật Nhà ở 2014 quy định: “*Mọi trường hợp cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội không đúng quy định của Luật này thì hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở không có giá trị pháp lý và bên thuê, thuê mua, mua phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở đó. Việc xử lý tiền thuê, tiền mua nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự*”.

c) Theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 27, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Bộ Xây dựng quy định đối với bên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội “*Phải thực hiện các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đã ký kết và Quy chế quản lý nhà ở xã hội cho thuê do cơ quan có thẩm quyền ban hành*”; vì vậy Chủ đầu tư căn cứ vào các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết với khách hàng để xử lý theo hợp đồng đã ký kết.

d) Xử lý vi phạm hành chính: Trường hợp phát hiện việc bán, cho thuê lại căn hộ không đúng quy định nêu trên, đề nghị chủ đầu tư phản ánh về Sở Xây dựng (thông qua Thanh tra Xây dựng) để thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm hành chính đối với trường hợp bên thuê hoặc mua nhà ở xã hội bán, cho thuê lại, cho mượn nhà trong thời gian thuê hoặc bán lại nhà không đúng quy định theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 63, Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ.

Sở Xây dựng đề nghị các Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội rà soát các trường hợp người đang sử dụng căn hộ dự án nhà ở xã hội không đúng là người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; nếu có đủ căn cứ xác định người mua, thuê, thuê mua căn hộ dự án nhà ở xã hội đã chuyển nhượng căn hộ không đúng quy định thì tiến hành thu hồi lại căn hộ theo các quy định pháp luật đã nêu trên, đồng thời phản ánh về Sở Xây dựng (thông qua Thanh tra Xây dựng) để thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm hành chính theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 63, Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ.

Giao nhiệm vụ cho Thanh tra Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND phường Xuân Phú và Chủ đầu tư để xử lý vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ.

Sở Xây dựng đề nghị các đơn vị liên quan trên triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Nhu trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Các Sở: TN&MT, TC, KH&ĐT;
- Thanh tra Xây dựng;
- Ban QLKV PTĐT tỉnh;
- UBND các phường: Xuân Phú, Phú Hậu;
- Giám đốc và các PGĐ Sở;
- Lưu VT, QLN&TTBDS.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Phước Bửu Hùng

SB