|  |  |
| --- | --- |
| **CHÍNH PHỦ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /2020/NĐ-CP | *Hà Nội, ngày tháng 7 năm 2020* |

**DỰ THẢO**

**NGHỊ ĐỊNH**

**Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;*

*Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội,*

**Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội**

***1. Khoản 2 Điều 3 được sửa đổi, bổ sung như sau:***

“2. Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng để đáp ứng nhu cầu cho các hộ gia đình, cá nhân làm việc tại các khu công nghiệp *và khu kinh tế là tên gọi chung bao gồm: khu công nghiệp (khu chế xuất, khu công nghiệp hỗ trợ, khu công nghiệp sinh thái, khu công nghiệp-đô thị-dịch vụ), khu kinh tế*”.

***2. Bổ sung một khoản vào cuối Điều 3 như sau:***

“*4. Dự án nhà ở xã hội bao gồm dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập và dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng trên phần 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị”*.

***3. Khoản 1 Điều 4 được sửa đổi, bổ sung như sau:***

“1. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 và loại 3 trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, *quy hoạch phát triển khu công nghiệp, quy hoạch khu kinh tế, cơ sở đào tạo,* Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) có trách nhiệm căn cứ vào nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn để bố trí đủ quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội; chỉ đạo cơ quan chức năng xác định cụ thể vị trí, địa điểm, quy mô diện tích đất của từng dự án xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để phát triển nhà ở xã hội”*.*

***4. Bổ sung Khoản 1a và Khoản 1b vào sau Khoản 1 như sau:***

*“1a) Tại các loại đô thị loại 4 và loại 5, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương về nhu cầu nhà ở xã hội của người dân trên địa bàn khu vực có dự án và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã phê duyệt để yêu cầu chủ đầu tư phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.*

*1b) Tại các đô thị có nhu cầu thực hiện dự án nhà ở xã hội thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định quỹ đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội khi lập và phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết”.*

***5. Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 và Khoản 5 Điều 5 được sửa đổi, bổ sung như sau:***

a) Khoản 1 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“1. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị *tại các đô thị từ loại 3 trở lên* phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng 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 *theo quy định tại khoản 2 Điều này*.

Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đó có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% (trừ trường hợp Nhà nước thu hồi quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách và trường hợp chủ đầu tư không có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì chuyển giao quỹ đất này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án)”.

b) Khoản 2 được sửa đổi, bổ sung như sau:

*“2. Việc thực hiện dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 1 Điều này thực hiện theo các quy định sau:*

***Phương án 1:***

*a) Đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị tại các đô thị loại đặc biệt và loại 1:*

*- Trường hợp dự án có quy mô sử dụng đất từ 2ha trở lên thì chủ đầu tư dự án phải dành quỹ đất 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án để xây dựng nhà ở xã hội.*

*- Trường hợp dự án có quy mô sử dụng đất dưới 2ha 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 (bao gồm cả quỹ đất 20%) theo quy định của pháp luật về đất đai.*

*b) Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị tại các đô thị loại 2 và loại 3:*

*- Trường hợp dự án có quy mô sử dụng đất từ 5ha trở lên thì chủ đầu tư dự án phải dành quỹ đất 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án để xây dựng nhà ở xã hội.*

*- Trường hợp dự án có quy mô sử dụng đất dưới 5 ha 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 (bao gồm cả quỹ đất 20%) theo quy định của pháp luật về đất đai.*

***Phương án 2:***

*a) Đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị tại các đô thị loại đặc biệt và loại 1:*

*- Trường hợp dự án có quy mô sử dụng đất từ 3ha trở lên thì chủ đầu tư dự án phải dành quỹ đất 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án để xây dựng nhà ở xã hội.*

*- Trường hợp dự án có quy mô sử dụng đất dưới 3ha 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 (bao gồm cả quỹ đất 20%) theo quy định của pháp luật về đất đai.*

*b) Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị tại các đô thị loại 2 và loại 3:*

*- Trường hợp dự án có quy mô sử dụng đất từ 10ha trở lên thì chủ đầu tư dự án phải dành quỹ đất 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án để xây dựng nhà ở xã hội.*

*- Trường hợp dự án có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha 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 (bao gồm cả quỹ đất 20%) theo quy định của pháp luật về đất đai”.*

c) Khoản 3 được bổ sung như sau:

*“*3. Đối với trường hợp bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội không phù hợp với quy hoạch của địa phương hoặc có bố trí nhưng không đủ quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận*; trường hợp được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:*

*a) Xác định rõ vị trí, diện tích đất bố trí thay thế tại địa điểm khác trên phạm vi địa bàn;*

*b) Điều chỉnh quy hoạch đối với quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở tại dự án theo quy định của pháp luật về quy hoạch.*

*c) Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất và xác định giá đất phải nộp đối với quỹ đất 20% tại dự án theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan”.*

d) Khoản 5 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“5. 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 liên quan đến bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tiền sử dụng đất đã nộp 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.

*Trường hợp địa phương không thể khấu trừ hoặc bố trí được ngân sách để hoàn trả thì số tiền chưa được hoàn trả (chưa được khấu trừ) sẽ được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư phải nộp đối với các dự án đầu tư khác trên địa bàn”.*

***6. Điểm a và điểm b Khoản 1 Điều 7 được sửa đổi như sau:***

a) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích mỗi căn hộ tối thiểu là *25 m2 sàn sử dụng, tối đa là 70 m2 sàn sử dụng,* bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Chủ đầu tư dự án được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành;

Căn cứ vào tình hình cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được điều chỉnh tăng tiêu chuẩn diện tích căn hộ tối đa, nhưng mức tăng không quá 10% so với diện tích căn hộ tối đa là *70 m2 sàn sử dụng* và bảo đảm tỷ lệ số căn hộ trong dự án xây dựng nhà ở xã hội có diện tích trên *70 m2 sàn sử dụng* không quá 10% tổng số căn hộ nhà ở xã hội trong dự án.

b) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng thì tiêu chuẩn diện tích đất xây dựng của mỗi căn nhà không vượt quá *70 m2 sàn sử dụng*; hệ số sử dụng đất không vượt quá 2,0 lần và phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

Trường hợp dự án xây dựng nhà ở xã hội liền kề thấp tầng thì phải được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1 và loại 2 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo và xin ý kiến Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định chủ trương đầu tư”*.*

***7. Khoản 3 và Khoản 5 Điều 8 được sửa đổi, bổ sung như sau:***

a) Khoản 3 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“3. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật nhà ở *thì thực hiện theo các quy định sau:*

*a) Trường hợp dự án nhà ở xã hội phải có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lấy ý kiến của Bộ Xây dựng* *về sự phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; yêu cầu đối với dự án và điều kiện của chủ đầu tư trước khi thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án;*

*b) Trình tự, thủ tục đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu, trừ trường hợp được chỉ định chủ đầu tư dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 57 của Luật Nhà ở;*

*c) Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục chỉ định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội quy định tại điểm a và d khoản 2 Điều 57 của Luật Nhà ở”.*

b) Khoản 5 được sửa đổi, bổ sung như sau:

*“5. Bộ Quốc phòng và Bộ Công an phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn một số doanh nghiệp thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an để triển khai một số dự án nhà ở xã hội* theo quy định tại Nghị định này để giải quyết nhà ở cho các đối tượng quy định tại Khoản 6 Điều 49 của Luật Nhà ở phù hợp với tình hình và điều kiện đặc thù riêng, nhưng phải bảo đảm nguyên tắc mỗi đối tượng chỉ được hỗ trợ một lần”.

***8. Khoản 1 và Khoản 4 Điều 9 được sửa đổi, bổ sung như sau:***

a) Khoản 1 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn ngân sách được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở, cụ thể như sau:

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội;

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước, *kể cả chi phí giải phóng mặt bằng (nếu có)* đối với trường hợp chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội hoặc chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20%;

b)Được dành 20% *tổng diện tích đất ở* trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) *để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại* nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư”.

b) Khoản 4 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“4. Chủ đầu tư dự án được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

*Trường hợp chủ đầu tư hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội trong vòng 12 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất thì được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực”.*

***9. Tên Điều, khoản 2 và Khoản 4 Điều 16 được sửa đổi như sau:***

a) Tên Điều 16 được sửa đổi như sau:

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

b) Khoản 2 được sửa đổi như sau:

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

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 tại Điều 22 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 vay vốn hỗ trợ ưu đãi tại ngân hàng khác để *mua, thuê mua* nhà ở xã hội;

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”.

c) Khoản 4 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“4. Mức vốn vay:

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

b) Trường hợp xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thì mức vốn cho vay tối đa *không quá 300 triệu đồng*”.

***10. Khoản 1 Điều 18 được sửa đổi, bổ sung như sau:***

“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 và các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định thực hiện *theo nguyên tắc sau:*

*Trước khi Ngân hàng nhà nước Việt Nam phân bổ nguồn vốn cho các ngân hàng thương mại hoặc trước khi Ngân hàng chính sách xã hội phân bổ nguồn vốn cho các Ngân hàng chính sách xã hội tại các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì phải lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng”.*

***11. Khoản 6 Điều 19 được sửa đổi, bổ sung như sau:***

“*6. Đối với nhà ở xã hội để cho thuê thì chủ đầu tư chỉ được bán nhà ở này cho người đang thuê sau thời hạn 5 năm cho thuê (kể từ thời điểm ký kết hợp đồng cho thuê) với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán lại trừ chi phí khấu hao nhà ở tương ứng với thời gian đã cho thuê. Trường hợp không xác định được giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán lại thì căn cứ vào giá bán nhà ở xã hội trong cùng dự án hoặc giá bán nhà ở xã hội trong dự án tương ứng trên địa bàn đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định. Người mua nhà ở xã hội sau khi được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thì được cho thuê, bán lại nhà ở này cho các đối tượng có nhu cầu theo cơ chế thị trường nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều này và thuế thu nhập cá nhân theo quy định của pháp luật về thuế”.*

***12. Bổ sung một khoản vào cuối Điều 19 như sau:***

*“10. Thủ tục bán lại nhà ở xã hội quy định tại khoản 4, khoản 5 và khoản 6 Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch dân sự”.*

***13. Điểm đ Khoản 1 Điều 20 được sửa đổi, bổ sung như sau:***

*“* đ) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm gửi Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo thứ tự ưu tiên *(theo nguyên tắc quy định tại Điều 23 của Nghị định này)* về Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để kiểm tra nhằm loại trừ việc người được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần.

Trường hợp đối tượng dự kiến được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo Danh sách do chủ đầu tư lập mà đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở theo quy định hoặc đã được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án khác thì Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho chủ đầu tư biết để xóa tên trong Danh sách được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Sau 15 ngày làm việc kể từ khi nhận được Danh sách, nếu Sở Xây dựng không có ý kiến phản hồi thì chủ đầu tư thông báo cho các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trong dự án của mình đến để thỏa thuận, thống nhất và ký hợp đồng. *Sở Xây dựng có trách nhiệm cập nhật Danh sách các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội lên Cổng thông tin điện tử cơ quan chuyên môn quản lý về nhà ở của Bộ Xây dựng*.

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

***14. Khoản 6 và Khoản 7 Điều 21 được sửa đổi như sau:***

a) Khoản 6 được sửa đổi như sau:

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

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

Trường hợp người thuộc hộ nghèo, hộ cận nghèo và đối tượng quy định tại các Khoản 1, 3, 9 và 10 Điều 49 của Luật Nhà ở thì không bắt buộc phải nộp tiền đặt cọc khi thuê nhà ở xã hội”.

b) Khoản 7 được sửa đổi như sau:

“7. Người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để thanh toán tiền *mua, thuê mua* nhà ở xã hội theo quy định tại Chương III của Nghị định này”.

***15. Điểm b Khoản 1, điểm b Khoản 2, Khoản 3 Điều 22 được sửa đổi, bổ sung như sau:***

a) Điểm b Khoản 1 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“b) Đối tượng quy định tại *các Khoản 4, 5, 6, 7 Điều 49* của Luật Nhà ở thì *phải có giấy xác nhận của cơ quan nơi đang làm việc về đối tượng, giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú về thực trạng nhà ở*”.

b) Điểm b Khoản 2 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“*b) Trường hợp đối tượng đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không có hộ khẩu thường trú theo quy định tại Điểm a Khoản này thì phải có bản sao có chứng thực giấy đăng ký tạm trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi người đó đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội”.*

c) Khoản 3 được sửa đổi, bổ sung như sau:

*“3. Các đối tượng tự kê khai về mức thu nhập của bản thân và chịu trách nhiệm về thông tin tự kê khai. Sở Xây dựng liên hệ với Cục thuế địa phương để xác minh thuế thu nhập của các đối tượng này trong trường hợp cần thiết*”.

***16. Khoản 1 và Khoản 2 Điều 23 được sửa đổi, bổ sung như sau:***

a) Khoản 1 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“1. Nguyên tắc xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đầu tư xây dựng theo dự án *thực hiện theo quy định sau:*

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

b) Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng thực hiện theo hình thức *bốc thăm do chủ đầu tư tổ chức, có đại diện cơ quan quản lý nhà ở, mặt trận tổ quốc, tổ chức xã hội tại địa phương tham gia giám sát; việc bốc thăm thực hiện theo nguyên tắc ưu tiên đối với các đối tượng là người có công với cách mạng và người khuyết tật”.*

b) Khoản 2 được sửa đổi như sau:

“2. Đối với đối tượng quy định tại Khoản 6 Điều 49 của Luật Nhà ở thì có thể đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án do các thành phần kinh tế đầu tư hoặc dự án do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an triển khai thực hiện nhưng phải bảo đảm nguyên tắc mỗi đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở chỉ được hỗ trợ giải quyết một lần.

Bộ Quốc phòng và Bộ Công an quy định cụ thể tiêu chí xét duyệt đối tượng, điều kiện đối với các trường hợp được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án xây dựng nhà ở xã hội do mình triển khai thực hiện phù hợp với đặc thù của lực lượng vũ trang gửi Bộ Xây dựng để có ý kiến thống nhất bằng văn bản trước khi ban hành, trong thời hạn 15 ngày làm việc Bộ Xây dựng có trách nhiệm trả lời về nội dung xin ý kiến.

Đối với các trường hợp đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở tại các dự án do các thành phần kinh tế đầu tư thì nguyên tắc và tiêu chí xét duyệt đối tượng thực hiện theo quy định tại *Khoản 1* Điều này”.

***17. Khoản 2 và Khoản 4 Điều 28 được sửa đổi, bổ sung như sau:***

a) Khoản 2 được sửa đổi như sau:

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

b) Khoản 4 được bổ sung như sau:

“4. Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh *hướng dẫn việc xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu về nhà ở xã hội, cập nhật trên Cổng thông tin điện tử cơ quan chuyên môn quản lý về nhà ở 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”.

***18. Bổ sung một khoản vào cuối Điều 30 như sau:***

“Điều 30. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

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

**Điều 2.** Bãi bỏ khoản 2 Điều 7; khoản 4 Điều 8; Điều 11; khoản 2, 3, 4 Điều 23.

**Điều 3. Quy định chuyển tiếp**

*“1. Không áp dụng các quy định của Nghị định này đối với các dự án nhà ở xã hội (bao gồm cả các dự án nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% trong dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị) đã hoàn thành việc ký kết hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua đối với toàn bộ số lượng nhà ở xã hội của dự án.*

*2. Các dự án nhà ở xã hội (bao gồm cả các dự án nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% của các dự án nhà ở thương mại, dự án phát triển khu đô thị) đã có quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước ngày nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục triển khai thực hiện, không phải thực hiện lại thủ tục quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư dự án trừ trường hợp chủ đầu tư đề nghị được điều chỉnh lại nội dung dự án theo quy định của Nghị định này nếu không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người đã ký hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội của dự án.*

*3. Việc dành quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội; việc xác định giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội và các nội dung khác liên quan đến việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị và các dự án xây dựng nhà ở xã hội đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và 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 và các văn bản đã cho phép của cơ quan có thẩm quyền trừ các trường hợp được điều chỉnh quy định tại khoản 1 và 2 Điều này.*

*4. Các dự án nhà ở xã hội (bao gồm cả các dự án nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% của các dự án nhà ở thương mại, dự án phát triển khu đô thị) đang trong quá trình triển khai bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trước ngày nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa hoàn thành việc ký kết hợp đồng cho toàn bộ số lượng nhà ở xã hội của dự án thì tiếp tục triển khai thực hiện ký kết hợp đồng theo quy định của Luật Nhà ở và 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, trừ trường hợp chủ đầu tư và toàn bộ khách hàng đã ký hợp đồng trong dự án thống nhất đề nghị được điều chỉnh lại giá theo quy định của Nghị định này và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận”.*

**Điều 4. Hiệu lực thi hành**

Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 12 năm 2020.

**Điều 5. Trách nhiệm thi hành**

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** - Ban Bí thư Trung ương Đảng; - Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ; - Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP; - HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW; - 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; - UBTW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; - Cơ quan trung ương của các đoàn thể; - VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo; - Lưu: VT, CN (2b). | **TM. CHÍNH PHỦ**  **THỦ TƯỚNG**  **Nguyễn Xuân Phúc** |