

Phụ lục:

Một số hướng dẫn về bán, cho thuê, cho thuê mua NOXH tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn

(kèm theo Văn bản số /SXD-PTĐT ngày / /2025 của Sở Xây dựng)

1. Về đối tượng, hình thức hỗ trợ, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội:

a) Đối tượng, hình thức hỗ trợ:

- Các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều 76 Luật Nhà ở được hỗ trợ giải quyết cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội.

- Đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 76 của Luật Nhà ở được thuê nhà ở xã hội trong thời gian học tập.

b) Điều kiện:

- Điều kiện để các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 được mua, thuê mua nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện về nhà ở, thu nhập theo quy định tại khoản 1 Điều 78 Luật Nhà ở; Điều 29, 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ *(được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 2 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ)*.

- Điều kiện để các đối tượng quy định tại các khoản 2, 3 được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 8 Điều 78 Luật Nhà ở; Điều 29, 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ *(được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 2 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ)*.

- Điều kiện để các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 và 11 Điều 76 được thuê nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 78 Luật Nhà ở.

2. Về nơi xác nhận và mẫu hồ sơ mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

a) Mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 05/2024/TT-BXD *(được bổ sung bởi Điểm a, b Khoản 1 Điều 1 Thông tư số 32/2025/TT-BXD)*:

- Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 76 của Luật Nhà ở, 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 2, 3, 4 Điều 76 của Luật Nhà ở, 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.

- Đối tượng quy định tại các khoản 5, 6, 8 Điều 76 của Luật Nhà ở, trừ đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có hợp đồng lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả, thực hiện theo Mẫu

số 01a ban hành kèm theo Thông tư số 32/2025/TT-BXD. Cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng đang làm việc thực hiện xác nhận.

- Đối tượng quy định tại các khoản 9, 10, 11 Điều 76 của Luật Nhà ở và đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có hợp đồng lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả, thực hiện theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 32/2025/TT-BXD. Cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp quy định tại mẫu số 01 nêu trên thực hiện xác nhận.

- 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. Cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng đang làm việc thực hiện xác nhận.

b) Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 05/2024/TT-BXD:

- 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 (đối với trường hợp chưa có nhà ở) hoặc Mẫu số 03 (đối với trường hợp có nhà ở) ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

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 ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

Văn phòng đăng ký đất đai/Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đặt tại các đơn vị hành chính cấp xã hoặc khu vực liên xã, phường thuộc thành phố Hà Nội có trách nhiệm xác nhận Mẫu số 02; UBND cấp xã xác nhận Mẫu số 03.

c) Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 05/2024/TT-BXD (được sửa đổi, bổ sung bởi điểm c khoản 2 Điều 1 Thông tư số 32/2025/TT-BXD):

- Mẫu số 01a ban hành kèm theo Thông tư số 32/2025/TT-BXD, áp dụng cho các đối tượng quy định tại các khoản 5, 6, 8 Điều 76 của Luật Nhà ở, trừ đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có hợp đồng lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả (photo Bảng tiền công/tiền lương trong 12 tháng liền kề tính đến thời điểm được cơ quan có thẩm quyền thực hiện xác nhận). Cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp xác nhận.

- Mẫu số 04 ban hành kèm theo Thông tư số 32/2025/TT-BXD (photo Bảng tiền công/tiền lương trong 12 tháng liền kề tính đến thời điểm được cơ quan có thẩm quyền thực hiện xác nhận), áp dụng cho đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở. Cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp xác nhận.

- Mẫu số 05 ban hành kèm theo Thông tư số 32/2025/TT-BXD, áp dụng cho đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có hợp đồng lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả. Cơ quan Công an cấp xã nơi thường trú hoặc tạm trú hoặc nơi ở hiện tại căn cứ thông tin cơ sở dữ liệu về dân cư để thực hiện việc xác nhận điều kiện về thu nhập.

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 01a hoặc Mẫu số 04 hoặc Mẫu số 05 ban hành kèm theo Thông tư số 32/2025/TT-BXD.

3. Về nguyên tắc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội được quy định tại Điều 88 Luật Nhà ở, với một số nội dung chính như sau:

- Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội phải đúng quy định của Luật Nhà ở.

- Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được lựa chọn hình thức bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở có sẵn. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khi bán, cho thuê mua nhà ở không phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai và không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản.

- Việc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ các điều kiện tại khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở.

- Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội có sẵn của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải tuân thủ các điều kiện tại khoản 4 Điều 88 Luật Nhà ở.

- Mỗi đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật Nhà ở chỉ được mua hoặc thuê mua 01 căn nhà ở xã hội. Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở chỉ được mua hoặc thuê mua 01 căn nhà ở xã hội hoặc 01 căn nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

- Mỗi đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 và 11 Điều 76 của Luật Nhà ở tại mỗi thời điểm chỉ được thuê 01 căn nhà ở xã hội. Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở tại mỗi thời điểm chỉ được thuê 01 căn nhà ở xã hội hoặc 01 căn nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

- Bên thuê, thuê mua nhà ở xã hội chỉ được sử dụng nhà ở phục vụ vào mục đích ở cho bản thân và thành viên trong gia đình trong thời gian thuê, thuê mua; nếu bên thuê, thuê mua không còn nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở thì chấm dứt hợp đồng và phải trả lại nhà ở này.

- Trường hợp bán, cho thuê mua nhà ở xã hội vi phạm quy định của Luật Nhà ở 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 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 mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự; việc xử lý tiền thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 175 của Luật Nhà ở 2023; việc cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại Điều 55, 56 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP (hiện nay Thành phố đang xây dựng quy định).

4. Về trình tự, thủ tục bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội được quy định tại Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP với một số nội dung cụ thể như sau:

a) Trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua nhà ở xã hội:

- 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 để công bố công khai tại Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã 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, chuẩn bị hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội và thực hiện việc theo dõi, giám sát;

- 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 dự kiến bán, cho thuê mua và thời điểm dự kiến bắt đầu nhận hồ sơ, bắt đầu bán để Sở Xây dựng biết, kiểm tra và công bố công khai tại Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng trong thời gian tối thiểu là 30 ngày trước thời điểm bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở tại dự án;

- Trên cơ sở các thông tin về các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn đã được công bố; hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu nộp hồ sơ mua, thuê mua nhà ở xã hội cho chủ đầu tư dự án theo hình thức trực tiếp hoặc trực tuyến.

- 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, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng và Bộ trưởng Bộ Công an để lập Danh sách đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội thuộc dự án do mình làm chủ đầu tư.

Trường hợp người có nhu cầu đăng ký mua, thuê 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, thuê 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, thuê 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 cho thuê mua (đã ký Hợp đồng), Danh sách căn hộ còn lại tại nơi tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội, trụ sở làm việc của chủ đầu tư và tại Sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có) để người dân có nhu cầu biết và đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án.

- 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, thuê mua nhà ở xã hội theo thứ tự ưu tiên về Sở Xây dựng để tổ chức kiểm tra nhằm xác định đúng đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội và loại trừ việc người đăng ký mua, thuê 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 Thành phố. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Thành phố có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng để kiểm tra thông tin theo thẩm quyền và chịu trách nhiệm về kết quả xác minh. 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.

Trường hợp đối tượng dự kiến được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo Danh sách do chủ đầu tư lập đã mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, đã được Nhà nước hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại Thành phố hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng không đảm bảo điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị định 100/2024 thì Sở Xây dựng gửi văn bản thông báo cho chủ đầu tư biết để xóa tên trong Danh sách được mua, thuê mua nhà ở xã hội.

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, thuê mua nhà ở xã hội trong dự án của mình đến để thỏa thuận, thống nhất và ký Hợp đồng.

Trường hợp người có nhu cầu mua, thuê 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, thuê mua nhà ở xã hội của dự án đó, nhưng người đó không còn có nhu cầu mua, 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 nhà ở xã hội) cho người đã nộp hồ sơ.

- 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. Trong trường hợp dự án không còn quỹ nhà để bán, cho thuê mua 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, thuê 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.

- Chủ đầu tư chỉ được ký Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với khách hàng khi đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định của pháp luật về nhà ở và giá bán đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định.

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, thuê mua nhà ở xã hội gửi về Sở Xây dựng 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). 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).

b) Trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở xã hội: Thực hiện theo quy định như trình tự, thủ tục mua, thuê mua nhà ở xã hội và không phải nộp các giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở và thu nhập. Trường hợp đối tượng dự kiến được thuê đã thuê nhà ở xã hội khác tại cùng thời điểm thì Sở Xây dựng gửi văn bản thông báo cho chủ đầu tư biết để xóa tên trong Danh sách được thuê nhà ở xã hội.

5. Về nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được quy định tại khoản 2 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, điểm đ khoản 1 Điều 79 của Luật Nhà ở, với một số nội dung chính như sau:

- Trường hợp một đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ khác nhau thì được hưởng một chính sách hỗ trợ mức cao nhất; trường hợp các đối tượng có cùng tiêu chuẩn và điều kiện thì thực hiện hỗ trợ theo thứ tự ưu tiên trước đối với: người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ, người khuyết tật, người được bố trí tái định cư theo hình thức mua, thuê mua nhà ở xã hội, nữ giới.

- 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) 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 ưu tiên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 79 của Luật Nhà ở (*người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ, người khuyết tật, người được bố trí tái định cư theo hình thức mua, thuê mua nhà ở xã hội, nữ giới*) 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 05 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.

6. Quy định về bán lại nhà ở xã hội

a) Về bán lại nhà ở xã hội trong thời hạn 5 năm kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua nhà ở theo quy định tại Điều 39 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, điểm đ khoản 1 Điều 89 của Luật Nhà ở, cụ thể như sau:

- Bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua nhà ở. Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua nhà ở xã hội đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

- 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 đ khoản 1 Điều 89 của Luật Nhà ở và quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai.

- Trường hợp bán lại nhà ở xã hội cho đối tượng khác thuộc diện được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì 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 để xác định

đúng đối tượng, điều kiện theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 38 Nghị định 100/2024 của Chính phủ (mẫu giấy tờ theo hướng dẫn tại mục 5 văn bản này). 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 đ khoản 1 Điều 89 của Luật Nhà ở và quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai.

b) Về bán lại nhà ở xã hội sau thời hạn 5 năm kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua nhà ở theo quy định tại Điều 40, 42 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, điểm e khoản 1 Điều 89 của Luật Nhà ở, cụ thể như sau:

- Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, bên mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy chứng nhận; bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế, trừ trường hợp bán nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì bên bán phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.

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

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

- 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 e 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 theo quy định của pháp luật về đất đai. Thời điểm tính tiền sử dụng đất là thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ để công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

9. Quy định về thuê mua nhà ở xã hội: theo quy định tại khoản 2 Điều 89 của Luật Nhà ở

a) Về thời hạn ký hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội: Thời hạn thanh toán tiền thuê mua nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua nhà ở.

b) Về bán lại nhà ở thuê mua trong thời hạn 05 năm kể từ ngày thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở:

- Bên thuê mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở theo thời hạn quy định.

- Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

c) Về bán lại nhà ở thuê mua sau thời hạn 05 năm kể từ ngày thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở: Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở xã hội theo thời hạn quy định, bên thuê mua được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường. Việc bán lại thực hiện theo quy định của bán lại nhà ở xã

hội sau thời hạn 5 năm kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua nhà ở đã hướng dẫn tại điểm b mục 7 văn bản này.

10. Quy định về thuê nhà ở xã hội

a) Về bán nhà ở cho thuê sau 05 năm cho thuê đối với quỹ nhà cho thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP thực hiện theo quy định tại điểm e, g Điều 198 của Luật Nhà ở, khoản 2 Điều 45 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, khoản 11, 12 Điều 78 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, cụ thể như sau:

- 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 pháp luật về nhà ở trước ngày Luật Nhà ở 2023 có hiệu lực thi hành mà đến ngày Luật Nhà ở 2023 có hiệu lực thi hành chưa thực hiện xong thì tiếp tục áp dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật Nhà ở 2023 có hiệu lực thi hành.

- Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã dành diện tích nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật số 64/2020/QH14 và Luật số 03/2022/QH15 nhưng đến ngày Luật Nhà ở 2023 có hiệu lực thi hành chưa cho thuê được thì được bán, cho thuê mua quỹ nhà ở này theo quy định của Luật Nhà ở 2023.

- 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 số 100/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà đến ngày Nghị định số 100/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (ngày 01/8/2024) chưa thực hiện xong thì tiếp tục áp dụng theo quy định của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.

- Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã cho thuê 20% tổng diện tích sàn nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ, nếu người thuê nhà ở có nhu cầu mua nhà ở đang thuê trước thời hạn 05 năm thì chủ đầu tư được phép bán nhà ở cho người đang thuê nếu đảm bảo đối tượng, điều kiện theo quy định của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

b) Về bán nhà ở cho thuê sau 10 năm cho thuê đối với dự án nhà ở xã hội cho thuê theo quy định tại khoản 9 Điều 88 Luật Nhà ở, Điều 41 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP: Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê được bán nhà ở này theo cơ chế thị trường sau 10 năm kể từ ngày nghiệm thu đưa vào sử dụng cho đối tượng có nhu cầu nếu dự án phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy định của pháp luật về đất đai. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và các khoản thuế khác theo quy định của pháp luật về thuế.

11. Việc cập nhật thông tin các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được quy định tại Điều 44 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, cụ thể:

- Sau 15 ngày kể từ khi nhận được Danh sách đối tượng đã ký Hợp đồng mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 38 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, Sở Xây dựng kiểm tra, cập nhật Danh sách các đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội lên Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng. Nội dung thông tin cập nhật: Họ và tên; Căn cước công dân/số định danh cá nhân; Địa chỉ nơi đăng ký thường trú/đăng ký tạm trú; Những người có tên trong hộ gia đình (nếu đối tượng là hộ gia đình); Tên dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

- Trường hợp người có nhu cầu mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội đã được chủ đầu tư dự án ký Hợp đồng, nhưng thuộc trường hợp chấm dứt Hợp đồng 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 Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng và Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.

- 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 Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng, đồng thời gửi về Bộ Xây dựng (bản cứng và bản điện tử).

12. Về giám sát khi xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND Thành phố, cụ thể:

- Trước tối thiểu 30 ngày kể từ ngày dự kiến thực hiện xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản gửi UBND cấp xã nơi có nhà ở xã hội các thông tin liên quan (gồm: tổng số căn hộ sẽ bán, cho thuê, cho thuê mua; Danh sách các đối tượng đã đăng ký (họ tên, địa chỉ, số điện thoại liên hệ của từng đối tượng); thời gian dự kiến xét duyệt hồ sơ; thời gian dự kiến bốc thăm lựa chọn căn hộ (nếu có); thời gian dự kiến ký hợp đồng để theo dõi, giám sát.

- UBND cấp xã quyết định thành lập Tổ giám sát để theo dõi, giám sát việc bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội kể từ ngày xét duyệt đối tượng đến khi chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội với khách hàng.

- Trong quá trình theo dõi, giám sát, UBND cấp xã yêu cầu chủ đầu tư thực hiện đúng quy định về nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt quy định tại Điều 6 Quy định này; trường hợp phát hiện vi phạm phải kịp thời xử lý vi phạm hoặc đề xuất xử lý theo thẩm quyền.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp, giúp Tổ giám sát thực hiện theo dõi, giám sát việc bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do mình đầu tư xây dựng đảm bảo công khai, minh bạch, dân chủ.

13. Về giám sát đối tượng sau khi được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại Điều 9 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND Thành phố, cụ thể:

- Sau khi ký Hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định, chủ đầu tư có trách nhiệm lập đầy đủ Danh sách các hộ gia đình, cá nhân đã ký hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án có dán ảnh các thành viên trong hộ

gia đình (ảnh cỡ 4x6cm) và ban hành Quy chế phối hợp giữa chủ đầu tư và chính quyền địa phương (cấp xã, phường), đơn vị quản lý vận hành, Công an theo dõi địa bàn về nhân hộ khẩu, tạm trú, tạm vắng, các hộ dân sinh sống trong nhà chung cư để tổ chức kiểm tra, theo dõi.

- Trách nhiệm kiểm tra, theo dõi:

+ Trường hợp mua nhà ở xã hội:

a.1. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, theo dõi kể từ thời điểm ký hợp đồng mua nhà ở đến thời điểm chủ đầu tư bàn giao công tác quản lý vận hành nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư.

a.2. UBND cấp xã nơi có công trình, dự án tổ chức kiểm tra, theo dõi kể từ thời điểm Ban quản trị nhà chung cư tiếp nhận công tác quản lý vận hành nhà chung cư từ chủ đầu tư đến thời điểm người mua nhà ở xã hội được phép bán nhà ở xã hội cho các đối tượng có nhu cầu theo quy định.

+ Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội:

b.1. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, theo dõi kể từ thời điểm ký hợp đồng thuê mua nhà ở đến thời điểm người thuê mua trả hết tiền thuê mua nhà ở cho bên cho thuê mua và chủ đầu tư đã bàn giao công tác quản lý vận hành nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư.

b.2. UBND xã có công trình, dự án tổ chức kiểm tra, theo dõi kể từ thời điểm hết thời gian kiểm tra, theo dõi của chủ đầu tư đến thời điểm người mua nhà ở xã hội được phép bán nhà ở xã hội cho các đối tượng có nhu cầu theo quy định.

+ Trường hợp thuê nhà ở xã hội:

c.1. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, theo dõi trong suốt thời gian thuê nhà ở xã hội.

c.2. Trường hợp chuyển từ thuê sang bán (nếu có), chủ đầu tư và UBND cấp xã có công trình, dự án có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, theo dõi theo quy định tại điểm a Khoản này.

- Trong quá trình kiểm tra, theo dõi, định kỳ hàng tháng (trước ngày 25 hàng tháng) chủ đầu tư có trách nhiệm tổng hợp kết quả kiểm tra, theo dõi theo quy định tại Điều này gửi UBND cấp xã để tổng hợp, kiểm tra, xử lý vi phạm theo quy định hoặc đề xuất biện pháp xử lý, chuyển cơ quan chức năng để xử lý vi phạm nếu vượt thẩm quyền./.