

I. ĐỐI VỚI VIỆC MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

1. Đối tượng được vay vốn ưu đãi để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

- Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng;
- Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;
- Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp;
- Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân;
- Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

2. Điều kiện được vay vốn ưu đãi để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

- 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;
- Có đủ hồ sơ chứng minh theo quy định pháp luật (đơn đề nghị hỗ trợ nhà ở và giấy tờ chứng minh về đối tượng; giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú; giấy tờ chứng minh về điều kiện thu nhập);

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;

- Có Giấy đề nghị vay vốn để mua, thuê, 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, thuê mua nhà ở xã hội;

- Có hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội với chủ đầu tư theo quy định của Nghị định này và của pháp luật về nhà ở;

- 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.

3. Mức vốn vay

Mức vốn cho vay tối đa bằng 80% giá trị hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà.

4. Lãi suất vay

Lãi suất cho vay ưu đãi tại Ngân hàng Chính sách xã hội do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Hội đồng quản trị cho từng thời kỳ. Lãi suất cho vay ưu đãi tại các tổ chức tín dụng do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cho từng thời kỳ.

5. Thời hạn vay: Thời hạn vay tối thiểu là 15 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Trường hợp khách hàng có nhu cầu vay với thời hạn thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu thì được thỏa thuận với ngân hàng về thời hạn cho vay



Giao dịch nhà ở xã hội

thấp hơn.

II. ĐỐI VỚI VIỆC BÁN, CHO THUÊ, CHO THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

1. Đối tượng được bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội


- Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng;
- Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;
- Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp;
- Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân;

Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức; các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ.

- Riêng đối tượng là học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập thì chỉ được thuê nhà ở xã hội.

2. Điều kiện được bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội

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

- Phải có đăng ký thường trú tại tỉnh, 

thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội; trường hợp không có đăng ký thường trú thì phải có đăng ký tạm trú từ một năm trở lên tại tỉnh, thành phố này, trừ trường hợp là học sinh, sinh viên nêu trên;

- Đối với đối tượng là người lao động; sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân; cán bộ, công chức, viên chức thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; trường hợp là hộ nghèo, cận nghèo thì phải thuộc diện nghèo, cận nghèo theo quy định của Thủ tướng Chính phủ. Đối với đối tượng là người có công với cách mạng; các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ; học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập; hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở thì không yêu cầu phải đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định tại điểm này.

3. Một số quy định khác về việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội

- Người thuê nhà ở xã hội không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức trong thời gian thuê nhà theo hợp đồng đã ký với bên cho thuê.

- Người mua, thuê mua nhà ở xã hội không được phép thế chấp (trừ trường hợp thế 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.

- 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 nêu trên 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.

- Đối với dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì chủ đầu tư chỉ được bán sau thời gian tối thiểu là 10 năm kể từ khi hoàn thành bàn giao để cho thuê và chỉ được bán cho các đối tượng 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.

- Trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng thì việc chuyển quyền sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

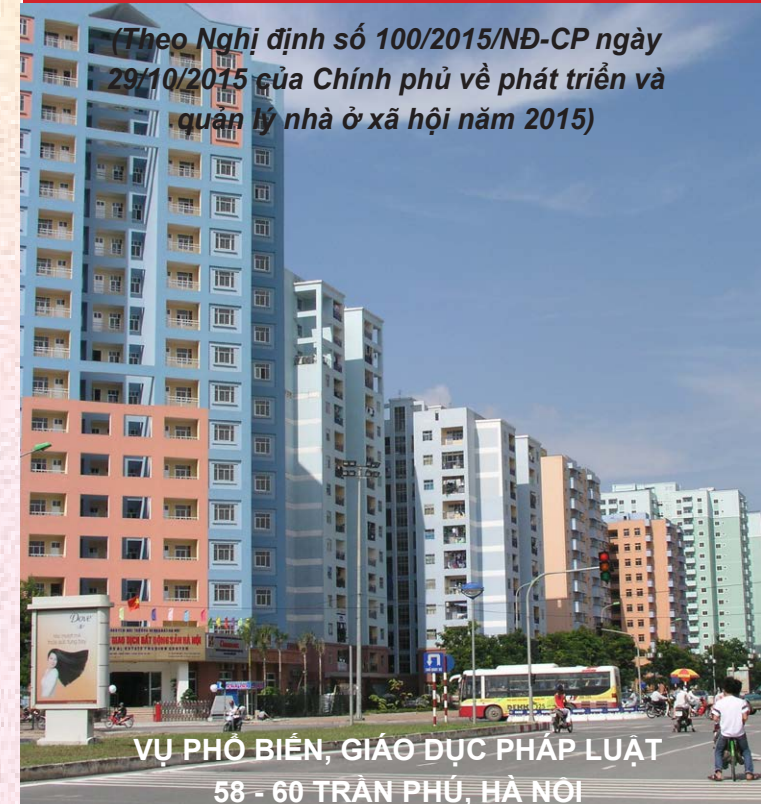
BỘ TƯ PHÁP

**ĐỀ ÁN “TĂNG CƯỜNG CÔNG TÁC PHỔ BIẾN,
GIÁO DỤC PHÁP LUẬT TẠI MỘT SỐ ĐỊA BÀN
TRỌNG ĐIỂM VỀ VI PHẠM PHÁP LUẬT GIAI
ĐOẠN 2013 - 2016”**

TÌM HIỂU MỘT SỐ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT

VỀ MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI VÀ BÁN, CHO THUÊ, CHO THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

*(Theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày
29/10/2015 của Chính phủ về phát triển và
quản lý nhà ở xã hội năm 2015)*



**VỤ PHỔ BIẾN, GIÁO DỤC PHÁP LUẬT
58 - 60 TRẦN PHÚ, HÀ NỘI**