

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 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 Bình Phước.

Căn cứ quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 (sau đây viết tắt là Luật Nhà ở), Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sau đây viết tắt là Nghị định 100/2024/NĐ-CP), Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều Luật Nhà ở (sau đây viết tắt là Thông tư 05/2024/TT-BXD) và Công văn số 5193/UBND-KT ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh về việc hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản.

Sở Xây dựng hướng dẫn một số 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 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 Bình Phước, cụ thể 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 Bình Phước theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 Điều 76 của Luật Nhà ở, cụ thể như sau:

Khoản 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.

Khoản 2: Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn (đối tượng này đang cư trú trên địa bàn tỉnh Bình Phước được quy định tại Điều 4 Quyết định số 40/2024/QĐ-UBND ngày 07/11/2024 của UBND tỉnh Bình Phước và thuộc trường hợp hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo quy định của Chính phủ).

Khoản 3: Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu (đối tượng này đang cư trú trên địa bàn tỉnh Bình Phước được quy định tại Điều 4 Quyết định số 40/2024/QĐ-UBND ngày 07/11/2024 của UBND tỉnh Bình Phước và thuộc trường hợp hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo quy định của Chính phủ).

Khoản 4: Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị.

Khoản 5: Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

Khoản 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.

Khoản 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 hộ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân*).

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

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

Khoản 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.

Khoản 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 mua nhà ở xã hội

2.1. Điều kiện về nhà ở

Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Điều 76 của Luật Nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình trên địa bàn tỉnh Bình Phước, 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 Bình Phước hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15 m² sàn/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 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 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 Bình Phước tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội. *Lưu ý: Chưa có nhà ở là chưa được công nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 9 của Luật Nhà ở và quy định của pháp luật về đất đai.*

- Trường hợp có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15 m² 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 đối tượng quy định tại các khoản 2, 3, 4 Điều 76 của Luật Nhà ở thì phải thuộc trường hợp hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo chuẩn nghèo của Chính phủ.

b) Đối với đối tượng quy định tại các khoản 5, 6 và 8 Điều 76 của Luật Nhà ở 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.

c) Trường hợp đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 Luật Nhà ở 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.

d) Đối với đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở 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 quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở 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 tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở 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.

đ) Thời gian xác định điều kiện về thu nhập trong 01 năm liền kề, 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.

3. Về điều kiện được thuê nhà ở xã hội

Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 Điều 76 của Luật Nhà ở nêu thuê nhà ở xã hội không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và thu nhập theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản quy định chi tiết.

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

a) 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 theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 38 Nghị định 100/2024/NĐ-CP để công bố công khai tại Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp huyện) nơi xây dựng dự án; đăng tải ít nhất 01 lần tại Báo Bình Phước 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, thuê mua nhà ở xã hội và thực hiện việc theo dõi, giám sát.

b) Nội dung cung cấp các thông tin liên quan đến dự án, bao gồm:

- 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.

- Số lượng 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.

(Mẫu văn bản báo cáo thông tin dự án để công bố công khai tại Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi xây dựng dự án tham khảo theo Mẫu số 01-SXD kèm theo)

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, cho thuê, cho 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, cho thuê, cho thuê mua và thời điểm dự kiến bắt đầu nhận hồ sơ, bắt đầu bán, cho thuê, cho thuê mua 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 kể từ thời điểm bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở tại dự án theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Nghị định 100/2024/NĐ-CP (*Mẫu văn bản báo cáo tham khảo theo Mẫu số 02-SXD kèm theo*).

3. Thực hiện xét duyệt đối tượng theo quy định 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 tổ chức xét duyệt đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội theo quy định tại điểm d khoản 1 và khoản 2 Điều 38 Nghị định 100/2024/NĐ-CP. Trường hợp đối tượng có nhu cầu thuê nhà ở xã hội thì không phải nộp các giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở và thu nhập.

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, thuê 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 theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 38 Nghị định 100/2024/NĐ-CP. 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.

Sở Xây dựng 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 trong các trường hợp sau:

- 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 tỉnh Bình Phước hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng không đảm bảo điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định 100/2024/NĐ-CP.

- Trường hợp đối tượng dự kiến được thuê nhà ở xã hội theo Danh sách do chủ đầu tư lập đã thuê nhà ở xã hội khác tại cùng thời điểm.

(*Tờ trình đề xuất Danh sách các đối tượng dự kiến tham khảo theo Mẫu số 03- SXD kèm theo*)

4. Ký hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội với khách hàng

Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội phải tuân thủ các điều kiện, trình tự, thủ tục quy định tại Điều 88 và Điều 89 của Luật Nhà ở; Điều 38 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP. 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 có thông báo đủ điều kiện đưa vào kinh doanh đối với trường hợp nhà ở xã hội hình thành trong tương lai hoặc 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.

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

Sau khi ký Hợp đồng mua bán, cho thuê mua, cho thuê 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, thuê nhà ở xã hội gửi về Sở Xây dựng. 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) theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 38 Nghị định 100/2024/NĐ-CP (*Văn bản báo cáo Danh sách các đối tượng đã ký hợp đồng tham khảo theo Mẫu số 04- SXD kèm theo*).

6. Trường hợp bán lại nhà ở xã hội

Việc 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.

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

1. Quy định chung

a) 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 hoặc 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.

b) 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.

c) 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.

d) Theo quy định tại khoản 8 Điều 88 của Luật Nhà ở: 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.

đ) Theo quy định tại khoản 10 Điều 88 của Luật Nhà ở: 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 bị cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở đó.

2. 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, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đăng ký mua, thuê mua ở xã hội thực hiện giấy tờ chứng minh đối tượng, giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở, giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đăng ký thuê nhà ở xã hội thì chỉ cần thực hiện giấy tờ chứng minh đối tượng, không phải thực hiện giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở và điều kiện về thu nhập.

a) Giấy tờ chứng minh đối tượng

- Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 Điều 76 của Luật Nhà ở chuẩn bị hồ sơ chứng minh đối tượng theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 6 Thông tư 05/2024/TT-BXD.

- Đối tượng quy định tại các khoản 5, 6, 8, 9, 10, 11 Điều 76 của Luật Nhà ở kê khai Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD và thực hiện xác nhận của:

+ Cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi người kê khai Giấy xác nhận về đối tượng đang làm việc trong trường hợp người kê khai là: Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị; 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; Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức. Trường hợp người kê khai đã nghỉ chế độ (nghỉ hưu) thì cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp ra Quyết định nghỉ chế độ của người đó thực hiện việc xác nhận.

+ Cơ quan quản lý nhà ở công vụ của người kê khai Giấy xác nhận về đối tượng trong trường hợp người kê khai thuộc đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ.

+ Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi người kê khai Giấy xác nhận về đối tượng đối với 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.

+ 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 Giấy tờ xác nhận về đối tượng đối với học sinh, sinh viên đang học tập tại cơ sở đào tạo, giáo dục do mình quản lý.

- Đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở trong trường hợp không có Hợp đồng lao động thì phải có xác nhận về đối tượng của Ủy ban nhân dân cấp xã theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD (căn cứ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 38 Nghị định 100/2024/NĐ-CP).

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

b) Giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở

- Trường hợp chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình: Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 Điều 76 của Luật Nhà ở kê khai Mẫu số 02 tại

Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD và thực hiện xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh.

- Trường hợp có nhà ở nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15m² sàn/người: Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 Điều 76 của Luật Nhà ở kê khai Mẫu số 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD và thực hiện xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi người kê khai Giấy xác nhận về điều kiện nhà ở đang cư trú theo hình thức đăng ký thường trú.

c) Giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập

- Đối tượng quy định tại các khoản 2, 3 và 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.

- Đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở kê khai Mẫu số 05 tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD và thực hiện xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi người kê khai đăng ký thường trú hoặc tạm trú đang thường xuyên sinh sống.

- Đối tượng quy định tại các khoản 6, 7, 8 Điều 76 của Luật Nhà ở kê khai Mẫu số 04 tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD và thực hiện xác nhận của cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi người kê khai Giấy xác nhận về điều kiện thu nhập đang làm việc. Trường hợp người kê khai đã 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.

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

1. Trách nhiệm chung

a) 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 phù hợp quy định và theo đúng mẫu được quy định tại Nghị định 100/2024/NĐ-CP và Thông tư 05/2024/TT-BXD.

b) 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

a) Tổ chức kiểm tra Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án gửi đến; phối hợp với các cơ quan, đơn vị xác minh thông tin theo thẩm quyền.

b) Tổ chức thanh tra, kiểm tra và xử lý các vi phạm liên quan đến đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo thẩm quyền hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét xử lý theo quy định.

c) Trên cơ sở báo cáo của chủ đầu tư dự án về đối tượng đã ký Hợp đồng mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội, Sở Xây dựng công bố công khai Danh sách các đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội trên Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng và gửi về Bộ Xây dựng theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 38 và Điều 44 Nghị định 100/2024/NĐ-CP.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) 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 (trong trường hợp cần thiết).

b) Chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh chủ trì, phối hợp với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện, thị xã, thành phố xác nhận điều kiện về nhà ở cho đối tượng có nhu cầu theo Mẫu số 02 tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD.

4. Sở Công Thương, Ban Quản lý khu kinh tế

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, cụm công nghiệp trên địa bàn 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.

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

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh chủ trì, phối hợp với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện, thị xã, thành phố xác nhận và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung xác nhận điều kiện về nhà ở cho đối tượng có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 78 của Luật Nhà ở; Điều 29 Nghị định 100/2024/NĐ-CP; Điều 7 Thông tư 05/2024/TT-BXD, cụ thể như sau:

Trường hợp chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình được xác định khi đối tượng 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 Bình Phước tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội. *Lưu ý: Chưa có nhà ở là chưa được công nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 9 của Luật Nhà ở và quy định của pháp luật về đất đai.*

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị xác nhận có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

(theo Mẫu số 02 tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD), Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh chủ trì, phối hợp với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện, thị xã, thành phố thực hiện việc xác nhận.

6. Chi nhánh 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.

7. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Xác nhận và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung xác nhận về đối tượng đối với 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 theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD.

b) Trên cơ sở đề nghị của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện xác minh và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung xác minh về nội dung liên quan đến đối tượng: Chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại địa phương.

c) Chỉ đạo, tuyên truyền, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp xã trong tổ chức thực hiện việc xác nhận về đối tượng, về điều kiện thu nhập của đối tượng theo Mẫu số 01, Mẫu số 03 và Mẫu số 05 tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD.

d) 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. Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Xác nhận và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung xác nhận về đối tượng đối với đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở (trong trường hợp không có Hợp đồng lao động) theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD (căn cứ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 38 Nghị định 100/2024/NĐ-CP).

b) Xác nhận và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung 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 15 m² sàn/đầu người theo Mẫu số 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị của đối tượng. *Lưu ý: 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 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 và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung xác nhận về điều kiện thu nhập đối với đối tượng tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở

(trường hợp không có Hợp đồng lao động) theo Mẫu số 05 tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD. *Lưu ý: 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 nhận và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung xác nhận về đối tượng và mức thu nhập của người lao động do đơn vị mình quản lý theo Mẫu số 01 và Mẫu số 04 tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD.

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

Xác nhận và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung xác nhận về 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 theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD.

Trên đây là 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 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 Bình Phước.

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:

- UBND tỉnh (thay b/c);
- Các Sở, ban, ngành tỉnh;
- CN Ngân hàng chính sách xã hội tỉnh;
- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh;
- CN VP Đăng ký đất đai các huyện, thị xã, thành phố;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Phòng Quản lý đô thị các thị xã, thành phố;
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng các huyện;
- UBND các xã, phường, thị trấn;
- Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội;
- Lãnh đạo Sở;
- Văn phòng Sở đăng tải Công thông tin điện tử;
- Lưu: VT, P.QLN.(Tạo)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Dương Hoài Pha