Cơ quan phát hành: Văn phòng Chính phủ

CHÍNH PHỦ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 100/2024/NĐ-CP	*Hà Nội, ngày 26 tháng 7 năm 2024*

NGHỊ ĐỊNH
Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết một số điều, khoản, điểm quy định tại Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (sau đây gọi là Luật Nhà ở) về:

1. Khoản 2 Điều 83 về quy định việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại 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 hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

2. Khoản 2 Điều 34 về các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

3. Điểm a, điểm b khoản 4 Điều 84 về lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

4. Điểm c, điểm d, điểm đ khoản 2 Điều 85 và khoản 3 Điều 85 về ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (lợi nhuận định mức; diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại; vay vốn với lãi suất ưu đãi), chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó.

5. Điều 82 về loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.

6. Điểm a, điểm b khoản 1, khoản 6 và khoản 8 Điều 78 về điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

7. Khoản 6 Điều 87 về xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn.

8. Khoản 4 Điều 126 về xác định giá nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công; việc miễn, giảm tiền cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công.

9. Khoản 9 Điều 88 và điểm e khoản 1 Điều 89 về việc nộp tiền sử dụng đất khi bán lại nhà ở xã hội.

10. Khoản 4 Điều 89 về trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội.

11. Khoản 2 Điều 94 về điều kiện đảm bảo an toàn về môi trường, quy mô, tỷ lệ diện tích đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

12. Khoản 4 Điều 100 về việc cho thuê và quản lý, sử dụng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

13. Khoản 3 Điều 109 về trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

14. Khoản 5 Điều 77 về hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân hoặc tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

15. Khoản 4 Điều 117 về vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội, Ngân hàng Phát triển Việt Nam để phát triển nhà ở xã hội.

16. Khoản 2 Điều 125 về thẩm định Đề án bán nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công đang cho thuê.

17. Khoản 10 Điều 88 về cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội.

18. Khoản 2 Điều 191 về quy định chuyển tiếp về nhà ở xã hội.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này được áp dụng đối với các đối tượng sau đây:

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước, nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Luật Nhà ở.

2. Các đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội; được thuê nhà lưu trú công nhân; được mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Luật Nhà ở.

3. Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức khác có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị định này, những từ ngữ sau đây được hiểu như sau:

1. Hộ gia đình được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định này là những người bao gồm vợ, chồng, cha, mẹ, con theo pháp luật về cư trú của người được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội quy định tại Điều 77 của Luật Nhà ở.

2. Dự án nhà ở xã hội để cho thuê là dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng chỉ để cho thuê.

3. Dự án đầu tư xây dựng nhà xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bao gồm dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại các điểm a, b, c, đ và e khoản 1 Điều 30 của Luật Nhà ở.

4. Đối tượng thu nhập thấp quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở là người có mức thu nhập theo quy định tại Điều 30 của Nghị định này.

Chương II
CÁC GIAI ĐOẠN CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI, NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN

Mục 1
GIAI ĐOẠN CHUẨN BỊ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI, NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN

Điều 4. Đề xuất đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi làm thủ tục đề nghị quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư

1. Việc lập đề xuất đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân khi làm thủ tục đề nghị quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư được áp dụng thực hiện như quy định tại Điều 13 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sử dụng nguồn tài chính công đoàn thì Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam giao đơn vị trực thuộc hoặc đơn vị sự nghiệp công lập thuộc thẩm quyền quản lý lập đề xuất đầu tư dự án.

Điều 5. Quy hoạch xây dựng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Việc quy hoạch xây dựng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được áp dụng thực hiện như quy định tại khoản 1, điểm c khoản 2, khoản 3 Điều 14 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và quy định tại Điều này.

2. Yêu cầu về cấp độ quy hoạch để thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án được thực hiện như sau:

a) Trường hợp đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án thì áp dụng yêu cầu về quy hoạch theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 21 của Nghị định này;

b) Trường hợp Nhà nước sử dụng quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 84 của Luật Nhà ở thì Nhà nước tổ chức lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của Nghị định này nếu các chỉ tiêu về nhà ở xã hội đã được xác định trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt chưa xác định các chỉ tiêu về nhà ở xã hội trong dự án thì việc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư mới cho dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được áp dụng thực hiện theo quy định tại điểm a khoản này.

3. Trường hợp phải dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 17 của Nghị định này thì quỹ đất này được xác định theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 6. Quyết định, chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Việc quyết định, chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được áp dụng thực hiện như quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 6 Điều 15 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và quy định tại Điều này.

Việc quyết định, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn tài chính công đoàn được thực hiện theo quy định áp dụng với dự án đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

2. Trường hợp Nhà nước sử dụng quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 3 Điều 84 của Luật Nhà ở thì trước khi tổ chức lựa chọn chủ đầu tư mới, cơ quan có thẩm quyền phải thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, cơ quan chủ trì thẩm định chủ trương đầu tư có trách nhiệm lấy ý kiến thẩm định của cơ quan quản lý về nhà ở cùng cấp về các nội dung theo quy định của pháp luật về đầu tư và quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều này.

Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì phải lấy ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đối với nội dung về các yêu cầu của dự án và các nội dung khác (nếu có).

4. Nội dung lấy ý kiến thẩm định về nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trong hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, bao gồm các nội dung quy định tại khoản 5 Điều 15 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và các nội dung sau đây:

a) Sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án;

b) Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở;

c) Các cơ chế, chính sách hỗ trợ chủ đầu tư dự án (nếu có).

5. Nội dung thẩm định về nhà ở trong hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, bao gồm:

a) Việc đáp ứng các điều kiện làm chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đầu tư, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan (trừ trường hợp đã lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan);

b) Các nội dung quy định tại khoản 4 Điều này.

6. Cơ quan, người có thẩm quyền chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung được giao có ý kiến thẩm định về nhà ở trong hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư tại khoản 4, khoản 5 Điều này; không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

Điều 7. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn thì việc xác định chủ đầu tư dự án được áp dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Luật Xây dựng và pháp luật về đầu tư công.

2. Đối với dự án sử dụng nguồn vốn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 113 của Luật Nhà ở thì việc xác định chủ đầu tư dự án được áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của Luật Xây dựng.

3. Đối với dự án không sử dụng vốn quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và không thuộc trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện thông qua một trong các hình thức dưới đây:

a) Chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 84 của Luật Nhà ở;

b) Đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 84 của Luật Nhà ở;

c) Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 84 của Luật Nhà ở.

4. Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều này thực hiện theo quy định tại Điều 20 và Điều 21 của Nghị định này.

5. Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 3 Điều này thì văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư là văn bản xác định chủ đầu tư dự án.

6. Trường hợp phải dành quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 17 của Nghị định này thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó trực tiếp thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích quỹ đất này.

Trường hợp Nhà nước sử dụng quỹ đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Điều 20, Điều 21 của Nghị định này.

7. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư thì các nhà đầu tư này có thể ủy quyền cho một nhà đầu tư có đủ điều kiện hoặc thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã có đủ điều kiện làm chủ đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở. Việc ủy quyền làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân quy định tại khoản này được thực hiện thông qua Hợp đồng ủy quyền, trong đó quy định rõ quyền và trách nhiệm các bên.

Điều 8. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có) của dự án thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Trường hợp chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trong phạm vi dự án theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở thì việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất phải nộp thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Quyết định giao đất, cho thuê đất phải ghi rõ phần diện tích đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải nộp tiền sử dụng đất trong trường hợp chủ đầu tư dự án thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trong phạm vi dự án.

4. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã nộp tiền sử dụng đất khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Đất đai thì Ủy ban nhân

dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư đã nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 9. Thực hiện các thủ tục liên quan khác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án

1. Sau khi lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này, chủ đầu tư dự án phải thực hiện các thủ tục liên quan như thỏa thuận đấu nối hạ tầng, cam kết bảo vệ môi trường trong trường hợp phải có cam kết, thực hiện giải pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và thực hiện các thủ tục khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

Trường hợp dự án chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt thì chủ đầu tư lập, trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết của dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về xây dựng.

2. Tùy theo tính chất của dự án và điều kiện cụ thể, chủ đầu tư có thể thực hiện theo từng bước khác nhau hoặc thực hiện đồng thời các thủ tục quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

Điều 10. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở

Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được áp dụng thực hiện như quy định tại Điều 19 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

Mục 2
GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI, NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN

Điều 11. Lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng

Việc lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được áp dụng thực hiện như quy định tại Điều 20 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

Điều 12. Cấp phép xây dựng

Việc cấp phép xây dựng dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được áp dụng thực hiện như quy định tại Điều 21 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

Điều 13. Thi công xây dựng và kinh doanh mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

1. Sau khi được cấp Giấy phép xây dựng, chủ đầu tư phải gửi thông báo khởi công xây dựng đến cơ quan quản lý về xây dựng tại địa phương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Sau khi khởi công, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm cung cấp thông tin liên quan đến dự án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 38 của Nghị định này. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 68 của Nghị định này.

2. Việc thi công đầu tư xây dựng dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

3. Việc kinh doanh mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân hình thành trong tương lai của dự án được thực hiện theo Điều 88 của Luật Nhà ở. Việc kinh doanh mua bán, cho thuê nhà ở thương mại hình thành trong tương lai (nếu có) trong phạm vi dự án thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Sau khi nhà ở, công trình xây dựng khác của dự án đầu tư xây dựng nhà ở đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản thì chủ đầu tư được thực hiện việc kinh doanh sản phẩm nhà ở và công trình xây dựng khác theo quy định.

Chủ đầu tư lập, trình cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định.

Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều 23 của Nghị định này trước khi đưa sản phẩm nhà ở thương mại vào kinh doanh (nếu có).

Điều 14. Nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng

Việc nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được áp dụng thực hiện như quy định tại Điều 23 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

Mục 3
GIAI ĐOẠN KẾT THÚC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI, NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN

Điều 15. Giai đoạn kết thúc dự án đầu tư xây dựng nhà ở

Giai đoạn kết thúc dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được áp dụng thực hiện như quy định tại Điều 24 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

Điều 16. Bàn giao nhà ở

Việc bàn giao nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được thực hiện theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 37 của Luật Nhà ở và Điều 25 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

Chương III
VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI

Mục 1
VIỆC DÀNH DIỆN TÍCH ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI TRONG PHẠM VI DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI HOẶC BỐ TRÍ TẠI VỊ TRÍ KHÁC NGOÀI PHẠM VI DỰ ÁN HOẶC ĐÓNG TIỀN TƯƠNG ĐƯƠNG GIÁ TRỊ QUỸ ĐẤT ĐÃ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐỂ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 17. Trường hợp dành một phần diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội

1. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo thẩm quyền phải quyết định việc chủ đầu tư dự án đó dành 20% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội (sau đây gọi là quỹ đất nhà ở xã hội).

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án quyết định dành 20% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội khi được cơ quan chủ trì lấy ý kiến thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư để Thủ tướng Chính phủ chấp thuận.

2. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có ranh giới dự án nằm trên phạm vi ranh giới của nhiều đơn vị hành chính, trong đó có ít nhất 01 đô thị loại III trở lên thì chủ đầu tư dự án dành 20% tổng diện tích đất ở của dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 18. Trường hợp bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, đối với những dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại khi chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định sau:

a) Dự án thuộc trường hợp phải dành quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 17 của Nghị định này;

b) Chủ đầu tư có quỹ đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và có vị trí trong cùng đô thị nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó, có diện tích đất ở có giá trị tương đương với giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật quy định tại Điều 17 của Nghị định này hoặc có diện tích đất ở tương đương diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó;

c) Chủ đầu tư có văn bản đề xuất được bố trí quỹ đất quy định tại điểm b khoản này để thay thế quỹ đất nhà ở xã hội quy định tại Điều 17 của Nghị định này.

2. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án quyết định việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại khi được cơ quan chủ trì lấy ý kiến thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư để Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận nếu dự án đáp ứng các quy định tại điểm a, điểm b và điểm c khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; chấp thuận hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm cơ sở để chủ đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phần diện tích đất thay thế quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này; đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi diện tích đất thay thế quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

Điều 19. Trường hợp đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội

1. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo thẩm quyền xem xét, quyết định việc không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án theo quy định tại Điều 17, Điều 18 của Nghị định này và chấp thuận chủ đầu tư dự án đó thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án quyết định việc không dành diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 17, Điều 18 của Nghị định này và chấp thuận chủ đầu tư dự án đó thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội khi được cơ quan chủ trì lấy ý kiến thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư để Thủ tướng Chính phủ chấp thuận.

2. Số tiền mà chủ đầu tư phải nộp thực hiện theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính tại thời điểm đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

3. Số tiền chủ đầu tư nộp theo quy định tại khoản 2 Điều này phải được nộp vào ngân sách địa phương và quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

4. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại khoản 2 Điều này là đã hoàn tất nghĩa vụ về nhà ở xã hội.

5. Hồ sơ mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải nộp khi đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất theo quy định tại khoản 2 Điều này như sau:

a) Đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư;

b) Đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ là văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư; văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trả lời cơ quan chủ trì lấy ý kiến thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư để Thủ tướng Chính phủ quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

Mục 2
CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 20. Lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư quan tâm

1. Trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu hồ sơ mời quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án thực hiện chấp thuận nhà đầu tư để làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khi đáp ứng các điều kiện về chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư và điều kiện về vốn chủ sở hữu và khả năng huy động vốn theo pháp luật về kinh doanh bất động sản, đất đai và pháp luật khác có liên quan.

2. Trình tự, thủ tục chấp thuận nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Văn bản chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư là văn bản xác định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Điều này.

Điều 21. Lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thông qua hình thức đấu thầu

1. Điều kiện đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư bao gồm:

a) Đáp ứng các điều kiện, tiêu chí theo quy định của dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

b) Không thuộc các trường hợp quy định tại điểm a và c khoản 4 Điều 84 của Luật Nhà ở;

c) Đã có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

d) Có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

2. Tổ chức tham gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 126 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23 tháng 6 năm 2023 và văn bản hướng dẫn thi hành.

3. Việc công bố dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu thực hiện theo quy định của Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23 tháng 6 năm 2023 và văn bản hướng dẫn thi hành.

4. Hồ sơ mời quan tâm và hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được lập theo các mẫu tài liệu đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu nhưng hồ sơ mời thầu bảo đảm tuân thủ quy định về tiêu chuẩn đánh giá quy định tại khoản 5 Điều này.

5. Việc đánh giá hồ sơ dự thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Hồ sơ dự thầu được đánh giá theo thang điểm 100, trong đó tổng số điểm đánh giá là tổng điểm của tiêu chuẩn đánh giá về năng lực, kinh nghiệm, điểm tiêu chuẩn đánh giá phương án đầu tư kinh doanh và điểm tiêu chuẩn đánh giá hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương, bảo đảm tổng tỷ trọng là 100%.

a) Tiêu chuẩn đánh giá về năng lực, kinh nghiệm:

Tiêu chí về năng lực tài chính để thực hiện dự án (lựa chọn nhà đầu tư có tỷ lệ vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản cao hơn): từ 5% đến 10% tổng số điểm.

Tiêu chí về kinh nghiệm thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở (lựa chọn nhà đầu tư có kinh nghiệm đã thực hiện nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở hơn): từ 5% đến 10% tổng số điểm.

b) Tiêu chuẩn đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh:

Tiêu chí về sự phù hợp của phương án đầu tư kinh doanh dự án với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và các yêu cầu của hồ sơ mời thầu: từ 7% đến 10% tổng số điểm.

Tiêu chí về tính khả thi của giải pháp ứng dụng công nghệ xây dựng do nhà đầu tư đề xuất: từ 1% đến 2% tổng số điểm.

Tiêu chí về đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: từ 5% đến 7% tổng số điểm; đối với trường hợp dự án đã có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thì các nhà đầu tư đều được điểm tối đa.

Tiêu chí về tiến độ thực hiện dự án, đưa công trình vào sử dụng (lựa chọn nhà đầu tư có đề xuất thời gian thực hiện ngắn nhất): từ 2% đến 3% tổng số điểm.

Tiêu chí về phương án, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có): từ 2% đến 3% tổng số điểm; đối với trường hợp dự án ứng trước bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với mức tối thiểu 10% tổng mức đầu tư thì các nhà đầu tư đều được điểm tối đa.

Tiêu chí về đóng góp phúc lợi xã hội cho người lao động tại địa phương: từ 2% đến 3% tổng số điểm.

Tiêu chí về bảo vệ môi trường, tiết kiệm năng lượng, tỷ lệ sử dụng đất, tài nguyên tại khu vực thực hiện dự án: từ 1% đến 2% tổng số điểm.

c) Tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương: Tiêu chí về giá bán, giá thuê mua, giá thuê (lựa chọn nhà đầu tư có đề xuất mức giá thấp hơn): từ 40% đến 50% tổng số điểm (trường hợp xác định tiêu chí giá bán trong đấu thầu thì không thực hiện thẩm định giá, áp dụng trong trường hợp có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500).

Nhà đầu tư trúng thầu làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thông qua hình thức đấu thầu khi đáp ứng đủ các điều kiện quy định của pháp luật về đấu thầu và đáp ứng điểm tối thiểu của từng tiêu chuẩn quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản này và có tổng số điểm các tiêu chí cao nhất và không thấp hơn 70% tổng số điểm.

Trường hợp tổng điểm các tiêu chí bằng nhau thì lựa chọn nhà đầu tư có các tiêu chí cao hơn theo thứ tự quy định tại khoản này đảm bảo nguyên tắc nội dung trước đã có nhà đầu tư đáp ứng thì không xem xét đến nội dung sau.

6. Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư trúng thầu theo quy định tại Điều này là văn bản xác định chủ đầu tư dự án.

Mục 3
ƯU ĐÃI CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 22. Lợi nhuận định mức

1. Lợi nhuận định mức của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại điểm c khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở được xác định tối đa bằng 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (gồm: công trình nhà ở xã hội, công trình hoặc hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) trong dự án), lãi vay (nếu có) và các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp được phân bổ cho phần nhà ở xã hội, được xác định như sau:

a) Chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại thời điểm trình thẩm định, bao gồm: chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có), chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác, chi phí dự phòng;

b) Lãi vay (nếu có) không bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng đã được xác định trong chi phí đầu tư xây dựng của dự án;