



DAT LUAT LAW FIRM

Thu Thiem Building

40/1 Tran Nao St., Binh An Ward, Dist. 2, HCMC

Tel.: (028) 6260 7101

Fax: (028) 6260 7103

Email: datluat@dlf.vn

Web: www.dlf.vn

The Best Solutions For Investment Values

QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ ĐẦU TƯ DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI CỦA CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

(Cập nhật ngày 18/12/2017)

Theo quy định của pháp luật hiện hành, Chủ đầu tư (“**CĐT**”) dự án xây dựng nhà ở xã hội (“**NOXH**”) được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các ưu đãi khác về đầu tư xây dựng, thuế và chính sách tín dụng, theo đó, giá bán NOXH thường thấp hơn so với giá bán nhà ở thương mại trong cùng khu vực, điều này dẫn đến thực tế người mua NOXH sẽ được hưởng các ưu đãi về giá hơn so với các dự án nhà ở thương mại khác. Vì thế khi người mua, thuê mua NOXH được phép bán lại NOXH theo quy định của pháp luật thì phải nộp tiền sử dụng đất với mức 50% tiền sử dụng đất được phân bổ cho căn hộ (nếu là căn hộ chung cư) hoặc 100% tiền sử dụng đất (nếu là nhà ở riêng lẻ). Do đó, từ ngày 01/01/2018 sắp tới sẽ bắt đầu áp dụng quy trình, trình tự, thủ tục hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất (“**TSDĐ**”) đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (“**QSĐĐ**”) đã trả vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án NOXH cũng như trình tự, thủ tục xác định TSDĐ phải nộp khi người được mua, thuê mua NOXH thực hiện bán, chuyển nhượng NOXH đã mua theo Nghị định 123/2017/NĐ-CP.

Nhằm giúp Quý Khách Hàng có đầy đủ thông tin liên quan đến các ưu đãi được hưởng và các ràng buộc phải tuân thủ khi đầu tư xây dựng, kinh doanh NOXH trong các dự án nhà ở thương mại để Quý Khách Hàng có sự cân nhắc, vận dụng vào thực tiễn tại đơn vị mình, Đất Luật đã hệ thống các quy định của pháp luật liên quan đến NOXH theo Nghị định 123/2017/NĐ-CP¹ cùng các quy định có liên quan vào trong chuyên đề này với nội dung chi tiết như sau:

1. CÁC ƯU ĐÃI KHI ĐẦU TƯ NOXH²:

1.1. Về chính sách đất đai và nghĩa vụ tài chính trong lĩnh vực đất đai:

- Được miễn TSDĐ, TTĐ đối với toàn bộ diện tích đất để đầu tư xây dựng NOXH sử dụng quỹ đất 20% của các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị theo quy định của pháp luật về nhà ở, bao gồm cả phần diện tích đất 20% để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng NOXH³. Việc hoàn trả, khấu trừ nghĩa vụ tài chính được thực hiện như sau:
 - ✓ Trường hợp CĐT đã nộp TSDĐ khi Nhà nước giao đất mà phần diện tích đó được xây dựng NOXH thì CĐT được hoàn trả lại hoặc được khấu trừ số TSDĐ đã nộp vào nghĩa vụ tài chính (TSDĐ hoặc TTĐ) phải nộp cho Nhà nước khi thực hiện các dự án đầu tư khác.
 - ✓ Trường hợp CĐT nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mà phần diện tích đó được xây dựng NOXH thì được hoàn trả lại hoặc khấu trừ số tiền này vào nghĩa vụ tài chính (TSDĐ hoặc TTĐ) phải nộp cho Nhà nước; số tiền CĐT được hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính (TSDĐ hoặc TTĐ) phải nộp cho Nhà nước được xác định theo giá đất của mục đích sử dụng đất nhận chuyển nhượng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc tại thời điểm cho phép sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng NOXH nhưng không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ đất tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai. Giá đất của loại đất nhận chuyển nhượng được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.
 - ✓ Trường hợp dự án đầu tư khác mà CĐT được Nhà nước cho thuê đất và trả TTĐ hàng năm thì số TTĐ được khấu trừ sẽ quy đổi thành số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính nộp TTĐ và được xác định là thời gian đã hoàn thành việc nộp TTĐ hàng năm.
- Được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng NOXH (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) và được kinh doanh theo giá kinh doanh thương mại (trong cơ cấu giá đã bao gồm TSDĐ) nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua NOXH và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành NOXH sau khi đầu tư.
- Được phép dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại trong trường hợp phương

án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án.

Lưu ý: Phần kinh doanh thương mại này phải được hạch toán chung vào toàn bộ dự án và bảo đảm nguyên tắc lợi nhuận định mức tối đa nội dung phân tích tại mục 2.2 (v) dưới đây. Ngoài ra, CĐT dự án có trách nhiệm bố trí phần diện tích để phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung của các hộ dân cư trong phạm vi dự án (khu vực sinh hoạt cộng đồng, để xe và các công trình hạ tầng thiết yếu khác) và diện tích này được xác định trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và phương án quy hoạch - kiến trúc do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- **Trình tự, thủ tục miễn giảm TSDD đối với dự án NOXH⁴:**

- a) Hồ sơ miễn tiền sử dụng đất đối với dự án NOXH do doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng để cho thuê, cho thuê mua, để bán hoặc mua thuê mua nhà ở để cho người lao động trong đơn vị mình thuê nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước gồm:
 - + 01 bản chính văn bản đề nghị miễn tiền sử dụng đất (trong đó ghi rõ diện tích đất được giao và lý do miễn tiền sử dụng đất);
 - + 01 bản sao quyết định hoặc văn bản chấp thuận đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
 - + 01 bản sao quyết định giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
 - + 01 bản sao danh sách người lao động của doanh nghiệp, hợp tác xã được bố trí nhà ở có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật nhà ở;
 - + 01 bản chính cam kết của doanh nghiệp, hợp tác xã về giá cho thuê nhà không vượt quá giá thuê do UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật nhà ở có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- b) Thời hạn nộp hồ sơ: trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày có quyết định giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật về đất đai.
- c) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ: cơ quan thuế quản lý thu trực tiếp hoặc tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai (sẽ được luân chuyển cho cơ quan thuế).
- d) Thời hạn giải quyết hồ sơ: trong thời hạn tối đa 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Cơ quan thuế xác định và ban hành quyết định miễn,

giảm TSDD theo quy định hoặc thông báo không được miễn, giảm TSDD do không đủ điều kiện theo quy định.

- **Trình tự, thủ tục hoàn trả hoặc khấu trừ TSDD đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ đã trả vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án NOXH⁵:**

a) Đối với dự án NOXH đầu tư do doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng để cho thuê, cho thuê mua, để bán hoặc mua thuê mua nhà ở để cho người lao động trong đơn vị mình thuê nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước, hồ sơ gồm:

- + 01 bản chính văn bản đề nghị hoàn trả hoặc khấu trừ;
- + 01 bản sao quyết định hoặc văn bản chấp thuận đầu tư dự án xây dựng NOXH của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- + 01 bản sao danh sách người lao động của doanh nghiệp, hợp tác xã được bố trí nhà ở có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật nhà ở;
- + 01 bản sao hợp đồng hoặc giấy tờ nhận chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng;
- + 01 bản sao giấy tờ, hóa đơn chứng minh số tiền đã nộp tiền vào ngân sách nhà khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc giấy tờ, biên lai đã nhận chuyển nhượng QSDĐ từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng NOXH.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ: Sở tài chính nơi thực hiện dự án.

c) Thời hạn giải quyết: trong thời hạn tối đa 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của chủ đầu tư.

1.2. Về chính sách thuế:

- Được áp dụng mức thuế GTGT, thuế TNDN ưu đãi dưới đây khi bán, cho thuê, cho thuê mua NOXH đối với đối tượng đáp ứng điều kiện theo quy định:

- ✓ Thuế GTGT: 5%⁶.
- ✓ Thuế TNDN: 10%⁷.

- Trường hợp đầu tư xây dựng NOXH chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế GTGT, thuế TNDN kể trên.

1.3. Về chính sách tín dụng:

Dự án xây dựng NOXH thuộc chương trình, kế hoạch đầu tư NOXH được cấp có thẩm quyền phê duyệt, có quyết định đầu tư dự án, quyết định giao đất, được cấp

phép xây dựng thì được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam, cụ thể như sau:

- Mức cho vay, thời gian vay⁸:

Stt	Loại dự án NOXH	Mức cho vay	Thời hạn vay	Ghi chú
1	DA chỉ để cho thuê	✓ Tối đa là 80% tổng mức đầu tư dự án, phương án vay; và ✓ $\leq 80\%$ giá trị tài sản bảo đảm.	✓ Tối thiểu: 15 năm; ✓ Tối đa: 20 năm. Kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên	Trường hợp CĐT dự án có nhu cầu vay dưới 15 năm thì CĐT được thỏa thuận với ngân hàng thời hạn cho vay thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu ⁹ .
2	DA để cho thuê mua, bán	✓ Tối đa là 70% tổng mức đầu tư dự án, phương án vay; và ✓ $\leq 70\%$ giá trị tài sản bảo đảm.	✓ Tối thiểu: 10 năm; ✓ Tối đa: 15 năm Kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên.	

- Lãi suất cho vay¹⁰:

Lãi suất cho vay ưu đãi đối với khoản vay vốn đầu tư xây dựng NOXH do Ngân hàng Nhà nước xác định và công bố trong từng thời kỳ và đảm bảo nguyên tắc:

- ✓ Không vượt quá 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường trong cùng thời kỳ.
- ✓ Lãi suất cho vay ưu đãi đối với khoản vay xây dựng NOXH để cho thuê thấp hơn khoản vay xây dựng NOXH để cho thuê mua bán.

1.4. Về đầu tư xây dựng:

- Được UBND cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng NOXH.

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

- Được miễn thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở đối với trường hợp dự án áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình NOXH do cơ quan có thẩm quyền ban hành; được áp dụng hình thức tự thực hiện đối với các công tác tư vấn, thi công xây lắp nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- Được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

2. MỘT SỐ YÊU CẦU RÀNG BUỘC LIÊN QUAN ĐẾN THỰC HIỆN VÀ KINH DOANH DỰ ÁN NOXH:

2.1. Về tiêu chuẩn thiết kế, kỹ thuật¹¹:

Stt	Loại nhà	Tiêu chuẩn chung	Diện tích	Mật độ xây dựng
1	Nhà chung cư	- Căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín; - Phù hợp quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn, quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.	Tối thiểu: 25 m ² , tối đa là 70 m ² sàn.	Tối đa 1.5 lần.
2	Nhà ở liền kề thấp tầng	- Như trên; - Lưu ý: ✓ DA tại đô thị loại đặc biệt, loại 1, 2: UBND cấp tỉnh phải báo cáo và xin chủ trương của HĐND cấp tỉnh trước khi quyết định chủ trương đầu tư; ✓ DA còn lại:	Diện tích đất xây dựng ≤ 70m ²	≤ 2,0 lần

		phải được Chủ tịch UBND cấp tỉnh chấp thuận.		
--	--	--	--	--

2.2. Về việc xác định giá bán, cho thuê, cho thuê mua NOXH¹²:

Loại DA Cơ cấu giá	Loại dự án		
	DA bán nhà	DA cho thuê mua nhà	DA cho thuê nhà
Cơ cấu giá	Chi phí để thu hồi vốn đầu tư, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức và thuế VAT, chưa bao gồm chi phí bảo trì.		
	Lợi nhuận định mức của toàn dự án $\leq 10\%$ tổng chi phí đầu tư.	Lợi nhuận định mức của toàn dự án $\leq 15\%$ tổng chi phí đầu tư.	Lợi nhuận định mức của toàn dự án $\leq 15\%$ tổng chi phí đầu tư.
	Không	Không	Chi phí bảo trì
Ghi chú	Không tính các khoản ưu đãi như mục 1.		

Lưu ý:

- (i) Chi tiết về phương pháp xác định giá bán, cho thuê, thuê mua vui lòng xem chi tiết tại Điều 7, 8, 9 Thông tư số 20/2016/TT-BXD.
- (ii) Trường hợp mức giá bán, giá thuê, giá thuê mua cao hơn hoặc bằng mức giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở thương mại tương đương trên thị trường thì CĐT phải xác định lại giá bán, giá thuê, giá thuê mua cho phù hợp với tình hình thực tế, bảo đảm thấp hơn giá bán nhà ở thương mại tương đương trên thị trường.
- (iii) Việc xác định giá bán đối với NOXH cho thuê khi được phép bán theo quy định thì giá bán phải giảm trừ phần chi phí khấu hao nhà ở tương ứng với thời gian đã cho thuê.
- (iv) Việc áp dụng mức giá theo các nguyên tắc trên chỉ được thực hiện sau khi hoàn tất thủ tục trình thẩm định, phê duyệt tại UBND cấp tỉnh và có văn bản phản hồi chấp nhận của cơ quan này, trừ trường hợp quá thời hạn 30 ngày kể từ ngày nộp hồ sơ hợp lệ mà CĐT không nhận được phản hồi nhưng CĐT phải gửi văn bản thông báo giá kinh doanh này cho Sở Xây dựng địa phương để theo dõi. Khi có văn bản thông báo kết quả thẩm định mà giá thẩm định cao hơn giá do CĐT đã ký hợp đồng thì CĐT không được thu thêm; trường hợp thấp hơn thì CĐT phải ký lại hợp đồng hoặc điều

chính bổ sung phụ lục hợp đồng và phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê, thuê mua nhà ở¹³.

(v) Lợi nhuận từ việc bán, cho thuê, cho thuê mua các công trình kinh doanh thương mại trong dự án NOXH được hạch toán cụ thể như sau¹⁴:

- Trường hợp CĐT bán, cho thuê, cho thuê mua công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở) thì phần lợi nhuận thu được tính theo thực tế (trong trường hợp chưa tính được theo thực tế thì phải dự kiến phần lợi nhuận thu được để phân bổ) nhưng tối thiểu không được thấp hơn TSDĐ, TTĐ được miễn cho phần diện tích đất xây dựng các công trình kinh doanh thương mại này hoặc TSDĐ, TTĐ được phân bổ cho phần diện tích sàn nhà ở kinh doanh thương mại (đối với trường hợp bán, cho thuê, cho thuê mua 20% diện tích sàn nhà ở theo giá kinh doanh thương mại).
- CĐT có trách nhiệm phân bổ phần lợi nhuận thu được từ kinh doanh hạng mục thương mại này để xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội, trong đó ưu tiên phân bổ khoản lợi nhuận thu được vào giá cho thuê NOXH cho phù hợp với thu nhập của hộ gia đình, cá nhân được hưởng chính sách hỗ trợ NOXH trên địa bàn.

2.3. Về đối tượng và điều kiện được thuê, thuê mua và mua NOXH¹⁵:

Stt	Đối tượng	Giấy tờ chứng minh về đối tượng và thực trạng nhà ở	Giấy tờ chứng minh về thu nhập	Điều kiện được cho thuê, cho thuê mua, bán NOXH
1	Người có công với cách mạng ¹⁶	Phải có giấy tờ chứng minh về đối tượng theo quy định của pháp luật về người có công với cách mạng, xác nhận về thực trạng nhà ở và chưa được hỗ trợ nhà ở của Nhà nước do UBND cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú cấp theo mẫu số 02 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư 20/2016/TT-BXD.		- Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua, thuê hoặc thuê mua NOXH, 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 bình quân dưới 10m² sàn/người; - Phải có đăng ký thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có NOXH; trường hợp không có đăng ký thường trú thì phải có bản sao có chứng thực giấy đăng ký tạm trú; bản sao có chứng thực hợp đồng lao động có thời hạn từ một năm trở lên tính đến thời điểm nộp đơn hoặc hợp đồng không xác định thời hạn và giấy xác nhận (hoặc giấy tờ chứng minh) về việc có đóng bảo hiểm xã hội của cơ quan bảo hiểm tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi
2	Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn			
3	Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu			
4	Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị	Phải có giấy xác nhận của cơ quan, tổ chức nơi đang làm việc về đối tượng và thực trạng nhà ở theo mẫu số 03 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư 20/2016/TT-BXD.	Tự kê khai về mức thu nhập của bản thân và chịu trách nhiệm về thông tin tự kê khai theo mẫu số 06 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư 20/2016/TT-	

			BXD (không cần xác nhận).	người đó đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Trường hợp đối tượng làm việc cho chi nhánh hoặc văn phòng đại diện tại tỉnh, thành phố nơi có nhà ở xã hội mà việc đóng bảo hiểm thực hiện tại địa phương nơi đặt trụ sở chính thì phải có giấy xác nhận của cơ quan, đơn vị nơi đặt trụ sở chính về việc đóng bảo hiểm.
5	Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp		- Có xác nhận của cơ quan, đơn vị mà người đó đang làm việc về mức thu nhập thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân thực hiện đồng thời với việc xác nhận đối tượng và thực trạng nhà ở áp dụng theo mẫu số 03 tại Phụ lục I ban hành kèm Thông tư 20/2016/TT-BXD;	- Riêng đối với đối tượng (4), (5), (6) và (7)) trên 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. Các đối tượng (1), (8), (9) và (10) thì không yêu cầu phải đáp ứng điều kiện về thu nhập.
6	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		- Trường hợp các đối tượng này đã được xác nhận về đối tượng và điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội trước ngày 15/08/2016, nhưng chưa có xác nhận về điều kiện thu nhập thì phải xác nhận bổ sung về điều kiện thu nhập theo mẫu số 07 tại Phụ lục I ban hành kèm theo	
7	Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức			

			Thông tư 20/2016/TT-BXD. - Trường hợp các đối tượng này đã nghỉ việc, nghỉ chế độ theo quy định của pháp luật theo mẫu số 06 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư 20/2016/TT-BXD (không cần xác nhận).	
8	Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ, cụ thể người thuê nhà ở công vụ khi không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở mà thuộc diện bị thu hồi thì phải trả lại nhà ở công vụ cho Nhà nước nếu không thuộc diện bị thu hồi nhà ở do có hành vi vi phạm quy định và chưa có nhà ở tại nơi sinh sống sau khi trả lại nhà công vụ¹⁷.	Giấy xác nhận đã trả lại nhà ở công vụ do cơ quan quản lý nhà ở công vụ cấp theo mẫu số 04 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư 20/2016/TT-BXD.		

9	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.	Giấy xác nhận của cơ sở đào tạo nơi đối tượng đang học tập theo mẫu số 08 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư 20/2016/TT-BXD.		
10	Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện 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.	- Bản sao có chứng thực chứng minh người đó có tên trong Danh sách thu hồi đất ở, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của cơ quan có thẩm quyền; - Giấy xác nhận của UBND cấp huyện nơi người có nhà, đất bị thu hồi về việc chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở tái định cư theo mẫu số 05 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư 20/2016/TT-BXD.		

Lưu ý:

- Ngoài các giấy tờ tương ứng như trên thì nhóm đối tượng này phải có Đơn đề nghị hỗ trợ nhà ở.
- Các giấy tờ quy định trên mà phải có xác nhận thì chỉ được xác nhận 01 lần và có giá trị sử dụng trong thời hạn 02 năm. Sau thời hạn nêu trên, nếu các đối tượng đã được xác nhận mà chưa được hưởng chính sách hỗ trợ NOXH và có nhu cầu tiếp tục đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội hoặc vay vốn xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa nhà ở thì phải xác nhận lại.

2.4. Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng¹⁸

- Nguyên tắc xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua NOXH:
 - ✓ Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua (hợp lệ) bằng hoặc ít hơn tổng số căn hộ do CĐT công bố thì việc lựa chọn căn hộ thực hiện theo hình thức thỏa thuận giữa CĐT và khách hàng;
 - ✓ Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn hộ do CĐT công bố thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng thực hiện theo hình thức chấm điểm theo tiêu chí trích dẫn dưới đây.

TT	Tiêu chí chấm điểm	Số điểm
1	Tiêu chí khó khăn về nhà ở:	
	- Chưa có nhà ở. 40 - Có nhà ở nhưng hư hỏng, dột, nát hoặc diện tích bình quân dưới 10 m²/người. 30	
2	Tiêu chí về đối tượng:	
	- Đối tượng 1 (quy định tại các Khoản 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật Nhà ở). 30	
	- Đối tượng 2 (quy định tại các Khoản 4 và 9 Điều 49 của Luật Nhà ở) 20	
	- Đối tượng quy định tại các Khoản 1, 8 và 10 Điều 49 của Luật Nhà ở). 40	
3	Tiêu chí ưu tiên khác:	
	- Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 1, 2. 10	
	- Hộ gia đình có 01 người thuộc đối tượng 1 và có ít nhất 01 người thuộc đối tượng 2. 7	
	- Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 2 4	
	Ghi chú: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được hưởng các tiêu chí ưu tiên khác nhau thì chỉ tính theo tiêu chí ưu tiên có thang điểm cao nhất.	
4	Tiêu chí ưu tiên do UBND cấp tỉnh quy định: (theo điều kiện cụ thể của từng địa phương, nếu có)	10

- ✓ Sau khi xét duyệt, lựa chọn đủ hồ sơ hợp lệ tương ứng với tổng số căn hộ do CĐT công bố thì việc xác định cụ thể từng căn hộ trước khi ký hợp đồng thực hiện theo nguyên tắc thỏa thuận giữa CĐT và khách hàng. Trường hợp có nhiều hồ sơ hợp lệ bằng điểm nhau vượt quá tổng số căn hộ được đầu tư thì CĐT tổ chức lựa chọn theo hình thức bốc thăm công khai.
- ✓ Trường hợp người mua, thuê, thuê mua NOXH không đạt được nhu cầu, nguyện vọng của mình tại dự án đã đăng ký thì được trả hồ sơ để đăng ký tại các dự án khác, nếu không muốn lựa chọn căn hộ khác còn lại trong dự án đó.
- Người thuê NOXH có trách nhiệm nộp trước cho bên cho thuê nhà một khoản tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ của người thuê nhà theo thỏa thuận của hai bên, nhưng tối thiểu không thấp hơn 03 (ba) tháng tiền thuê nhà ở, tối đa không vượt quá 12 (mười hai) tháng. Ngoài ra, hai bên có thể thỏa thuận tiền cọc cao hơn nhưng cũng không được vượt quá 50% giá trị của nhà ở cho thuê và bù lại, bên thuê sẽ được giảm giá cho thuê nhà ở hoặc không phải đóng tiền thuê nhà ở trong một thời hạn nhất định do hai bên thỏa thuận.
- Trường hợp người thuộc hộ nghèo, hộ cận nghèo và đối tượng (1), (3), (9) và (10) theo bảng 2.3 nêu trên thì không bắt buộc phải nộp tiền đặt cọc khi thuê NOXH¹⁹.

2.5. Một số hạn chế về quyền của bên mua, thuê, thuê mua NOXH^{20, 21}:

- Người thuê NOXH 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 thuê, thuê mua NOXH không được cho mượn nhà ở trong thời gian thuê, thuê mua.
- Người mua, thuê mua NOXH 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.
- Trong thời hạn chưa đủ 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua NOXH, nếu bên mua hoặc thuê mua có nhu cầu bán lại cho CĐT dự án xây

dùng NOXH hoặc bán lại cho đối tượng được mua, thuê mua NOXH theo quy định, với giá bán tối đa bằng giá bán NOXH cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

- Kể từ thời điểm người mua, thuê mua NOXH được phép bán NOXH 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 TSDĐ được phân bổ cho căn hộ đó; trường hợp bán NOXH thấp tầng liền kề phải nộp 100% TSDĐ. Giá đất để tính TSDĐ được xác định theo giá đất ở do UBND cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm người mua, thuê mua bán lại NOXH²².
- **Cách tính TSDĐ khi người mua, thuê mua NOXH bán lại NOXH²³:**

✓ Trường hợp bán NOXH là căn hộ chung cư:

$$\begin{array}{l} \text{TSDĐ} \\ \text{phải nộp} \end{array} = 50\% \times S \times \text{Giá đất} \times \begin{array}{l} \text{Hệ số phân bổ TSDĐ} \\ \text{cho căn hộ} \end{array}$$

Trong đó:

- S là diện tích căn hộ chung cư cần được xác định TSDĐ phải nộp.
 - Giá đất để tính tiền sử dụng đất được xác định theo giá đất ở do UBND cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm người mua, thuê mua bán lại NOXH.
 - Hệ số phân bổ²⁴ = Diện tích căn hộ bán/ tổng diện tích sàn tòa nhà. Tổng diện tích sàn tòa nhà được xác định sau khi đã trừ đi phần diện tích được phép kinh doanh thương mại theo quy định (nếu có). Trường hợp NOXH có tầng hầm (toàn bộ hoặc một phần) và được xác định là thuộc sở hữu chung của các đối tượng sinh sống trong tòa nhà thì việc xác định diện tích tầng hầm để phân bổ cho từng căn hộ được thực hiện theo quy định pháp luật đất đai và được cộng vào tổng diện tích căn hộ bán để tính hệ số phân bổ. Trường hợp diện tích tầng hầm được xác định là thuộc sở hữu riêng của CĐT thì không phân bổ vào diện tích căn hộ bán.
- ✓ Trường hợp bán NOXH là nhà ở riêng lẻ:

$$\text{TSDĐ phải nộp} = 50\% \times S \times \text{Giá đất}$$

Trong đó, giá đất tính TSDĐ được áp dụng theo quy định của căn hộ nêu trên.

- **Trình tự, thủ tục xác định TSDĐ phải nộp khi người được mua, thuê mua NOXH thực hiện bán, chuyển nhượng²⁵:**

a) Hồ sơ xác định TSDĐ phải nộp khi bán NOXH gồm:

- + 01 bản chính văn bản của người mua, thuê mua NOXH đề nghị xác định TSDĐ phải nộp khi bán NOXH;
- + 01 bản sao hợp đồng mua, bán NOXH;
- + 01 bản sao 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 (nếu có) hoặc các giấy tờ, hồ sơ khi mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ: Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Thời hạn giải quyết: trong thời hạn tối đa 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của chủ đầu tư.

2.6. Các hạn chế khác đối với CĐT:

- CĐT dự án xây dựng NOXH không được ký hợp đồng thuê NOXH hình thành trong tương lai; trường hợp nhà ở có đủ điều kiện theo quy định pháp luật thì CĐT chỉ được ký hợp đồng đặt cọc và thu tiền đặt cọc thuê nhà ở tối đa bằng 12 tháng tiền thuê nhà tạm tính; việc ký hợp đồng đặt cọc thuê nhà ở phải bảo đảm đúng đối tượng và điều kiện được thuê NOXH. Sau khi nhà ở có đủ điều kiện để cho thuê thì CĐT được ký hợp đồng thuê nhà ở với người đã ký hợp đồng đặt cọc²⁶.
- Đối với dự án NOXH chỉ để cho thuê thì CĐT 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, với giá bán tối đa bằng giá bán NOXH cùng loại tại cùng địa điểm²⁷.

3. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NOXH:

Trường hợp bên bán, cho thuê mua NOXH thực hiện không đúng quy định về quản lý và sử dụng NOXH sẽ bị xử phạt theo quy định tại Nghị định 121/2013/NĐ-CP²⁸ (hết hiệu lực ngày 15/01/2018) và Nghị định 139/2017/NĐ-CP²⁹ (bắt đầu có hiệu lực từ ngày 15/01/2018), chi tiết Quý Khách hàng vui lòng tham khảo chuyên đề “**TỔNG HỢP CÁC BIỆN PHÁP CHẾ TÀI ÁP DỤNG ĐỐI VỚI HÀNH VI VI PHẠM PHÁP LUẬT TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**”.

Đối với các hành vi vi phạm pháp luật khác về việc bán, cho thuê, thuê mua NOXH thì tùy theo mức độ vi phạm mà thực hiện xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định hiện hành của pháp luật.

Lưu ý: Chuyên đề pháp lý này được phát hành cho Quý Khách hàng của Công ty Luật TNHH Đất Luật nhằm hỗ trợ hiệu quả hơn hoạt động đầu tư, kinh doanh của Quý Khách hàng. Các thông tin trong Chuyên đề này chỉ mang tính tham khảo. Chúng tôi đề nghị Quý Khách hàng nên tham khảo ý kiến chuyên môn đối với các vấn đề cụ thể. Hãy liên hệ trực tiếp với văn phòng của chúng tôi theo địa chỉ phía trên để được giải đáp cụ thể nếu Quý Khách hàng có gì chưa rõ liên quan đến Chuyên đề này.

© 2017 – Dat Luat Law firm.



For , please consider the environment before printing.

¹ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (“**Nghị định 123/2017/NĐ-CP**”).

² Điều 58 Luật Nhà ở 2014, Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (“**Nghị định số 100/2015/NĐ-CP**”).

³ Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 139/2016/TT-BTC ngày 16/09/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính cho chủ đầu tư khi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và phương pháp xác định TSDĐ phải nộp khi người mua, thuê mua được phép bán lại nhà ở xã hội (“**Thông tư 139/2016/TT-BTC**”).

⁴ Khoản 6 Điều 2 Nghị định 123/2017/NĐ-CP.

⁵ Khoản 8 Điều 2 Nghị định 123/2017/NĐ-CP.

⁶ Luật sửa đổi, bổ sung Luật Thuế giá trị gia tăng số 31/2013/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 19/6/2013 và khoản 16 Điều 10 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng.

⁷ Luật sửa đổi, bổ sung Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 19/6/2013 và khoản 3d Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC.

⁸ Điều 6,7 Thông tư 25/2015/TT-NHNN.

⁹ Khoản 3 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

¹⁰ Điều 10 Thông tư 25/2015/TT-NHNN.

¹¹ Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP.

¹² Điều 7 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (“**Thông tư 20/2016/TT-BXD**”).

¹³ Mục d khoản 1 Điều 6 Thông tư 20/2016/TT-BXD.

¹⁴ Mục d khoản 1 Điều 6 Thông tư 20/2016/TT-BXD.

¹⁵ Điều 49 Luật Nhà ở, Điều 22 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, Điều 10 Thông tư 20/2016/TT-BXD.

¹⁶ Người có công với cách mạng bao gồm:

a) Người hoạt động cách mạng trước ngày 01/01/1945;

b) Người hoạt động cách mạng từ ngày 01/01/1945 đến ngày khởi nghĩa tháng Tám năm 1945;

c) Thân nhân liệt sĩ;

d) Bà mẹ Việt Nam Anh hùng;

đ) Anh hùng Lực lượng vũ trang nhân dân;

- e) Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến;*
- g) Thương binh, người hưởng chính sách như thương binh;*
- h) Bệnh binh;*
- i) Người hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hóa học;*
- k) Người hoạt động cách mạng, hoạt động kháng chiến bị địch bắt tù, đày;*
- l) Người hoạt động kháng chiến giải phóng dân tộc, bảo vệ Tổ quốc và làm nghĩa vụ quốc tế;*
- m) Người có công giúp đỡ cách mạng”.*

¹⁷ Khoản 5 Điều 81 Luật Nhà ở 2014.

¹⁸ Điều 23 Nghị định 100/2015/NĐ-CP.

¹⁹ Khoản 5, 6 Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

²⁰ Khoản 3 Điều 62 Luật Nhà ở 2014, Điều 24 Nghị định 100/2015/NĐ-CP; Điều 11 Thông tư 20/2016/TT-BXD.

²¹ Điều 19, 27 Nghị định 100/2015/NĐ-CP.

²² Khoản 1 Điều 7 Thông tư 139/2016/TT-BTC.

²³ Điều 6 Điều 7 Thông tư 139/2016/TT-BTC.

²⁴ Điều 8 Thông tư 139/2016/TT-BXD.

²⁵ Khoản 8 Điều 2 Nghị định 123/2017/NĐ-CP.

²⁶ Khoản 4 Điều 63 Luật Nhà ở 2014.

²⁷ Khoản 6 Điều 19 Nghị định 100/2015/NĐ-CP.

²⁸ Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở (“**Nghị định 121/2013/NĐ-CP**”).

²⁹ Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng, khai thác, chế biến kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở (“**Nghị định 139/2017/NĐ-CP**”).