

QUY ĐỊNH

Về quản lý bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND
ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số nội dung về bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Quy định này áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức, các doanh nghiệp, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, hộ gia đình, cá nhân liên quan đến việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư xây dựng có nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2. Các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 76 của Luật Nhà ở.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. Nhà ở xã hội đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn và vốn khác (ngoài vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn) theo quy định tại các Điều 80, 113 của Luật Nhà ở.

2. Nhà ở xã hội thuộc tài sản công và đại diện chủ sở hữu nhà ở xã hội thuộc tài sản công theo quy định tại các Điều 13, 14 của Luật Nhà ở.

3. Đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội là đơn vị được giao trực tiếp quản lý nhà ở hoặc bên trực tiếp ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội với các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Trung tâm Quản lý nhà thành phố Hà Nội là đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội (sau đầu tư) được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công của thành phố Hà Nội.

Điều 4. Nguyên tắc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội

1. Công khai, minh bạch, dân chủ.

2. Đối tượng được xét duyệt thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện về đối tượng và các điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở. Trường hợp sau khi xét duyệt và trong

quá trình sử dụng nhà ở xã hội mà phát hiện tại thời điểm đối tượng nộp hồ sơ mà không đúng đối tượng quy định tại Điều 76 của Luật Nhà ở, hoặc không đáp ứng đủ các điều kiện về nhà ở và điều kiện về thu nhập quy định tại Điều 78 của Luật Nhà ở thì phải thực hiện các biện pháp xử lý vi phạm để thu hồi nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở và quy định hiện hành.

3. Việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội phải tuân thủ các nguyên tắc quy định tại các Điều 88, 89 của Luật Nhà ở và Quy định này.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Đối tượng được giải quyết mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội

1. Hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho các đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật Nhà ở.

2. Hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở chỉ khi chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trên địa bàn thành phố Hà Nội.

3. Hỗ trợ giải quyết cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 76 của Luật Nhà ở trong thời gian học tập trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 6. Điều kiện được giải quyết bán, thuê mua, thuê nhà ở xã hội

1. Đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật Nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 78 của Luật Nhà ở, khoản 2 Điều 9 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội và tùy theo từng đối tượng phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại các Điều 29, 30 của 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 số 100/2024/NĐ-CP).

a) Điều kiện về nhà ở:

Trường hợp chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và vợ hoặc chồng của đối tượng đó (nếu có). Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội/Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm thực hiện xác nhận đơn đề nghị xác nhận có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp quy định này.

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 bình quân đầu người được xác định trên cơ sở tổng diện tích sàn nhà ở chia cho tổng số người (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. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi người đứng đơn đăng ký thường trú có trách nhiệm xác nhận đối với trường hợp này.

Trường hợp có nhà ở thuộc sở hữu của mình và địa điểm làm việc cách xa nơi

ở của mình cần đáp ứng các điều kiện sau: Người đứng đơn và vợ hoặc chồng của đối tượng đó (nếu có) chỉ sở hữu duy nhất một bất động sản trên địa bàn thành phố Hà Nội (có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của thửa đất); hiện nay đang cư trú tại bất động sản đó (sau đây gọi là nơi ở); địa điểm làm việc của người đứng đơn cách nơi ở từ 20km trở lên và nằm trên địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có dự án (dự án nhà ở xã hội mà người đứng đơn có nhu cầu đăng ký) hoặc thuộc đơn vị hành chính cấp xã khác có vị trí giáp ranh với đơn vị hành chính cấp xã nơi có dự án. Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo Mẫu 01 kèm theo Quy định này. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội/Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm thực hiện xác nhận đơn đề nghị xác nhận có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp này.

b) Khi xác nhận điều kiện về thu nhập thì chỉ tính tổng thu nhập của người đứng đơn nếu là người độc thân hoặc chỉ tính tổng thu nhập của người đứng đơn và vợ (chồng) của người đứng đơn. Trường hợp đã kết hôn thì cả vợ và chồng đều phải kê khai theo mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập.

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm xác nhận điều kiện về thu nhập cho đối tượng là người thu nhập thấp không có hợp đồng lao động. Cá nhân là đối tượng người thu nhập thấp không có hợp đồng lao động khi đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội phải cam đoan những lời mình kê khai là chính xác, đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai.

c) Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở phải có xác nhận của cơ quan nơi đang công tác xác nhận chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

2. Đối tượng quy định tại các khoản 2, 3 Điều 76 của Luật Nhà ở đang cư trú tại Hà Nội để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại khoản 8 Điều 78 của Luật Nhà ở. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đối tượng đang cư trú có trách nhiệm xác nhận đối tượng chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở quy định tại khoản 3 Điều 77 của Luật Nhà ở.

3. Đối tượng thuê nhà ở xã hội thì chỉ cần đáp ứng điều kiện về đối tượng mà không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và điều kiện về thu nhập quy định tại khoản 1 Điều 78 của Luật Nhà ở.

4. Các đối tượng theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều này phải có đơn đăng ký theo Mẫu số 1 Phụ lục II của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, đồng thời phải có các giấy tờ chứng minh đối tượng và chứng minh điều kiện về nhà ở, điều kiện về thu nhập để được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại các Điều 6, 7, 8 của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

Điều 7. Trình tự, thủ tục bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội

1. Trình tự, thủ tục, nguyên tắc xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội (trừ trường hợp thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng vốn đầu tư công thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này):

a) Đối với thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn tài chính công đoàn: Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 37 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

b) Đối với thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công: Thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 37 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

c) Đối với mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư không sử dụng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn: Thực hiện theo quy định tại Điều 38 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

2. Trình tự, thủ tục, nguyên tắc xét duyệt đối tượng thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng vốn đầu tư công thực hiện theo quy định sau đây:

a) Người có nhu cầu thuê nộp một (01) bộ hồ sơ trực tiếp cho Sở Xây dựng tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính thuộc Trung tâm phục vụ hành chính công thành phố Hà Nội.

b) Căn cứ vào hồ sơ của người nộp đơn, người tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra, phân loại hồ sơ và phải trả lời ngay người nộp đơn nếu hồ sơ không có đủ các giấy tờ theo quy định.

c) Sở Xây dựng có trách nhiệm xem xét, kiểm tra hồ sơ và tổ chức lập Danh sách người đủ điều kiện thuê nhà ở xã hội, trình Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội quyết định cho thuê theo trình tự, quy định tại khoản 1 Điều 37 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP. Việc lập Danh sách đối tượng đủ điều kiện được thuê nhà ở xã hội thực hiện như sau:

c1. Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký thuê (hợp lệ) bằng hoặc ít hơn tổng số căn nhà ở xã hội để cho thuê thì Danh sách người được thuê là Danh sách người đủ điều kiện thuê đã đăng ký. Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký thuê (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn nhà ở xã hội để cho thuê thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng được thuê thực hiện theo hình thức bốc thăm (trực tiếp hoặc trực tuyến) do Trung tâm quản lý nhà Thành phố Hà Nội tổ chức việc bốc thăm, Sở Xây dựng cử người đại diện giám sát bốc thăm. Việc bốc thăm phải có biên bản kết quả bốc thăm.

c2. Trường hợp một đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ khác nhau thì được hưởng một chính sách hỗ trợ mức cao nhất; trường hợp các đối tượng có cùng tiêu chuẩn và điều kiện thì thực hiện hỗ trợ theo thứ tự ưu tiên trước đối với: người có công với cách mạng; thân nhân liệt sĩ; người khuyết tật; người được bố trí tái định cư theo hình thức mua, thuê mua nhà ở xã hội; cán bộ, công chức, viên chức đang làm việc trên địa bàn thành phố Hà Nội.

c3. Các đối tượng ưu tiên thì không phải bốc thăm với tỷ lệ nhất định. Số lượng căn nhà ở xã hội để cho thuê dành cho các đối tượng ưu tiên này (không thông qua bốc thăm) được xác định bằng tỷ lệ giữa tổng số hồ sơ của 05 nhóm đối tượng ưu tiên này trên tổng số hồ sơ đăng ký nhân với tổng số căn nhà ở xã hội để cho thuê. Danh sách của nhóm đối tượng ưu tiên được sắp xếp theo thứ tự ưu tiên là người đang thường trú tại Hà Nội ưu tiên trước khi sắp xếp ưu tiên theo thứ tự thời điểm nộp hồ sơ. Các căn nhà ở xã hội để cho thuê dành cho các đối tượng ưu tiên được bố trí theo thứ tự của Danh sách ưu tiên cho đến khi hết, các đối

tượng còn lại được tiếp tục tham gia bốc thăm.

Chương III

GIÁM SÁT, CHUYỂN NHƯỢNG, TRẢ LẠI, THU HỒI NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 8. Giám sát khi xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Đối với nhà ở xã hội sử dụng vốn đầu tư công trên địa bàn thành phố Hà Nội: Sở Xây dựng thành phố Hà Nội tổ chức theo dõi, giám sát việc xét duyệt đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công của thành phố Hà Nội. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công không thuộc ngân sách của thành phố Hà Nội thì thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Đối với nhà ở xã hội sử dụng nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn thành phố Hà Nội: Liên đoàn Lao động thành phố Hà Nội có trách nhiệm phối hợp với Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam để tổ chức kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm hoặc kiến nghị xử lý các vi phạm liên quan đến việc cho thuê nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn tài chính công thuộc phạm vi quản lý theo quy định.

3. Đối với nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn:

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 báo cáo bằng văn bản gửi Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án các thông tin liên quan đến 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 (trong đó bao gồm: Số căn hộ để bán; diện tích căn hộ; giá bán (tạm tính) đối với từng loại căn hộ; thời gian bắt đầu và kết thúc nhận đơn đăng ký và các nội dung khác có liên quan) để theo dõi, giám sát.

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

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

d) Thành viên Tổ giám sát phải có tối thiểu 03 khách hàng đại diện cho các đối tượng đã đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được chọn ngẫu nhiên trong Danh sách các đối tượng đã đăng ký do chủ đầu tư cung cấp và đại diện Ủy ban mặt trận Tổ quốc cấp cơ sở.

đ) Trong quá trình theo dõi, giám sát, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án

có trách nhiệm yêu cầu chủ đầu tư thực hiện đúng quy định về nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt quy định tại Điều 4 của Quy định này; trường hợp phát hiện vi phạm phải kịp thời xử lý vi phạm hoặc đề xuất xử lý theo thẩm quyền.

e) Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp, giúp Tổ giám sát thực hiện theo dõi, giám sát việc bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do mình đầu tư xây dựng đảm bảo công khai, minh bạch, dân chủ. Trường hợp Tổ giám sát phát hiện có dấu hiệu vi phạm pháp luật về đối tượng, điều kiện mua, thuê mua nhà ở xã hội thì thông tin kịp thời cho Ủy ban nhân dân cấp xã biết, xử lý vi phạm theo quy định tại điểm d Khoản này.

Điều 9. Giám sát đối tượng sau khi được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội (sau đầu tư)

1. Sau khi ký Hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định, Đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội (đối với nhà ở sử dụng vốn đầu tư công, nguồn vốn tái chính công đoàn) hoặc chủ đầu tư (đối với nhà ở không sử dụng vốn đầu tư công, nguồn vốn tài chính công đoàn) có trách nhiệm lập đầy đủ Danh sách các hộ gia đình, cá nhân đã ký hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án theo quy định và ban hành Quy chế phối hợp giữa chủ đầu tư và chính quyền địa phương cấp xã, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, công an địa phương cơ sở theo dõi địa bàn về nhân hộ khẩu, tạm trú, tạm vắng, các hộ dân sinh sống trong nhà chung cư để tổ chức kiểm tra, theo dõi. Các hình thức kiểm tra, theo dõi trong Quy chế theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

2. Các hình thức kiểm tra, theo dõi thông qua các công tác quản lý vận hành sau đầu tư, gồm:

- a) Công tác thu tiền thuê nhà, tiền thuê mua nhà ở hàng tháng.
- b) Công tác thu phí dịch vụ, phí quản lý vận hành nhà ở chung cư.
- c) Công tác quản lý đảm bảo an ninh trật tự (kiểm soát ra vào nhà chung cư).
- d) Công tác trông giữ xe máy tại nhà chung cư.
- đ) Lập các hòm phiếu góp ý tại từng tầng, nơi ra vào nhà chung cư để người dân sinh sống trong tòa nhà phát hiện, gửi thư góp ý, tố giác.
- e) Công tác quản lý về nhân hộ khẩu, tạm trú, tạm vắng.
- f) Công tác thanh tra, kiểm toán, kiểm tra (hậu kiểm) của các cơ quan, đơn vị có chức năng theo quy định.
- g) Công tác khác trên cơ sở thống nhất giữa chủ đầu tư và các cơ quan, đơn vị phối hợp.

3. Trách nhiệm kiểm tra, theo dõi:

a) Trường hợp mua nhà ở xã hội:

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

Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở xã hội tổ chức kiểm tra, theo dõi kể từ thời điểm Ban quản trị nhà chung cư tiếp nhận công tác quản lý vận hành nhà chung cư từ chủ đầu tư đến thời điểm người mua nhà ở xã hội được phép bán nhà ở xã hội

theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu theo quy định. Trong thời gian này, Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm thực hiện và phối hợp thực hiện kiểm tra, theo dõi theo Quy chế phối hợp quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội:

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

Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở xã hội tổ chức kiểm tra, theo dõi kể từ thời điểm hết thời gian kiểm tra, theo dõi của chủ đầu tư đến thời điểm người thuê mua nhà ở xã hội được phép bán nhà ở xã hội theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu theo quy định. Trong thời gian này, Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm thực hiện và phối hợp thực hiện kiểm tra, theo dõi theo Quy chế phối hợp quy định tại khoản 1 Điều này.

c) Trường hợp thuê nhà ở xã hội:

Chủ đầu tư hoặc Đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, theo dõi trong suốt thời gian thuê nhà ở xã hội.

Trường hợp chuyển từ thuê sang bán (nếu có) theo quy định của pháp luật về nhà ở thì chủ đầu tư và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở xã hội có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, theo dõi theo quy định tại điểm a Khoản này. Đối với nhà ở xã hội cho thuê sử dụng vốn đầu tư công thì không thực hiện chuyển từ thuê sang bán và phải thực hiện quản lý nhà ở thuộc tài sản công theo quy định.

4. Trong quá trình kiểm tra, theo dõi, trường hợp phát hiện có dấu hiệu vi phạm pháp luật về đối tượng, điều kiện mua, thuê mua nhà ở xã hội thì chủ đầu tư có trách nhiệm thông tin kịp thời cho Ủy ban nhân dân cấp xã để kiểm tra, xử lý vi phạm theo quy định. Định kỳ hàng tháng (trước ngày 25 hàng tháng), chủ đầu tư có trách nhiệm tổng hợp kết quả kiểm tra, theo dõi theo quy định tại Điều này gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để tổng hợp, kiểm tra, xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định hoặc đề xuất biện pháp xử lý, báo cáo cấp có thẩm quyền để xử lý vi phạm (nếu vượt thẩm quyền). Định kỳ hàng quý (trước ngày 25 của tháng cuối quý), Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổng hợp kết quả xử lý vi phạm (nếu có) trên địa bàn do mình quản lý, gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, theo dõi chung trên địa bàn Thành phố.

5. Đối với hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội: Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở xã hội có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với hộ gia đình, cá nhân tổ chức kiểm tra, theo dõi, xử lý vi phạm theo quy định đối với các đối tượng sau khi được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội (sau đầu tư) hoặc đề xuất biện pháp xử lý, báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý vi phạm (nếu vượt thẩm quyền); Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm báo cáo định kỳ hàng quý gửi Sở Xây dựng theo quy định tại khoản 5 Điều này.

6. Căn cứ các trường hợp phải trả lại, thu hồi nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 11 của Quy định này, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở xã hội có trách nhiệm thông báo bằng văn bản đến đơn vị quản lý trực tiếp nhà ở xã hội để thực

hiện việc trả lại, thu hồi nhà ở theo quy định.

Điều 10. Bán lại nhà ở xã hội

1. Việc bán lại nhà ở xã hội trong thời hạn 5 năm thực hiện theo quy định tại điểm đ khoản 1 và điểm c khoản 2 Điều 89 của Luật Nhà ở, Điều 39 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

2. Việc bán lại nhà ở xã hội sau thời hạn 5 năm thực hiện theo quy định tại điểm e khoản 1 và điểm d khoản 2 Điều 89 của Luật Nhà ở, các Điều 40, 42 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

3. Đối với trường hợp bán lại nhà ở xã hội trong thời hạn 5 năm cho đối tượng thuộc diện được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải nộp hồ sơ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 39 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP đến Sở Xây dựng để xác định đúng đối tượng, điều kiện theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 38 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

Điều 11. Trả lại, thu hồi nhà ở xã hội

1. Việc thu hồi nhà ở xã hội thuộc tài sản công được thực hiện khi có một trong các trường hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 127 của Luật Nhà ở.

2. Việc trả lại, thu hồi nhà ở xã hội không thuộc tài sản công được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau:

a) Bên mua, thuê, thuê mua không còn nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và trả lại nhà ở xã hội.

b) Bên mua, thuê, thuê mua hoặc bên bán, cho thuê, cho thuê mua đơn phương chấm dứt hoặc cùng thỏa thuận chấm dứt hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

c) Hết thời hạn thuê theo Hợp đồng thuê nhà ở xã hội, bên cho thuê không tiếp tục cho bên thuê thuê nhà ở.

d) Mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không đúng đối tượng, kể cả trường hợp hậu kiểm phát hiện đối tượng được hỗ trợ nhà ở xã hội nhiều lần theo quy định hoặc không đủ điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở thuộc một trong các trường hợp sau:

d1. Bán lại không đúng đối tượng khi chưa đủ 05 năm theo quy định, kể từ ngày người mua, thuê mua đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua nhà ở.

d2. Hết thời hạn thuê theo Hợp đồng đã ký, bên thuê nhà ở xã hội không thuộc đối tượng được thuê nhà ở xã hội theo quy định.

đ) Bên thuê, thuê mua nhà ở không nộp tiền nhà ở từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng.

e) Bên thuê, thuê mua nhà ở cho thuê lại, cho mượn hoặc tự ý đục phá, coi nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua.

f) Nhà ở bị chiếm dụng trái pháp luật.

g) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

3. Trình tự thu hồi nhà ở xã hội:

a) Sau khi phát hiện các trường hợp phải thu hồi nhà ở xã hội theo quy định

tại các khoản 1, 2 Điều này hoặc sau khi tiếp nhận thông báo của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án đối với các trường hợp phải thu hồi nhà ở xã hội thì đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở mời Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở để kiểm tra và có thông báo bằng văn bản nêu rõ lý do, yêu cầu bên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải bàn giao nhà ở xã hội trong thời hạn 60 ngày (đối với nhà ở thuộc tài sản công) hoặc ít nhất 30 ngày (đối với nhà ở không thuộc tài sản công, trừ các bên có thỏa thuận khác), kể từ ngày ra văn bản thông báo và thực hiện các bước tiếp theo theo quy định tại các điểm b, c, d Khoản này.

b) Đối với nhà ở xã hội thuộc tài sản công:

b1. Việc thu hồi và trình tự, thủ tục thu hồi nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 127 của Luật Nhà ở, điểm đ khoản 1 Điều 52 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, Điều 78 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

b2. Sau khi nhận được văn bản của đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở về đề nghị thu hồi nhà ở, Sở Xây dựng có trách nhiệm mời các đơn vị có liên quan để họp, thống nhất bằng biên bản việc thu hồi nhà ở làm cơ sở để trình Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội xem xét, quyết định thu hồi.

c) Đối với nhà ở xã hội không thuộc tài sản công:

c1. Trong thời hạn 30 ngày (trừ các bên có thỏa thuận khác), kể từ ngày nhận được văn bản thông báo mà người mua, thuê, thuê mua nhà ở, người đang trực tiếp sử dụng nhà ở không bàn giao lại nhà ở thì chủ đầu tư (hoặc đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở) có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở xã hội ban hành quyết định thu hồi nhà ở.

c2. Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét, ban hành quyết định thu hồi nhà ở và gửi quyết định này đến người mua, thuê, thuê mua nhà ở, người đang trực tiếp sử dụng nhà ở thuộc diện bị thu hồi biết để thực hiện.

c3. Người mua, thuê, thuê mua nhà ở, người đang trực tiếp sử dụng nhà ở có trách nhiệm bàn giao lại nhà ở cho chủ đầu tư (hoặc đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở) trong thời hạn ghi trong quyết định thu hồi; việc thu hồi, bàn giao nhà ở phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên; trường hợp người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, người đang trực tiếp sử dụng nhà ở không nhận thông báo thu hồi hoặc không ký biên bản bàn giao nhà ở thì chủ đầu tư (hoặc đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở) mời đại diện Ủy ban mặt trận tổ quốc cấp xã và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở chứng kiến và ký vào biên bản. Chủ đầu tư (hoặc đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở) và người mua, thuê, thuê mua nhà ở, người đang trực tiếp sử dụng nhà ở thực hiện chấm dứt, thanh lý hợp đồng (nếu có) và thực hiện các trách nhiệm, nghĩa vụ theo nội dung hợp đồng đã ký giữa hai bên.

Trường hợp mua bán nhà ở mà hai bên (bên bán và bên mua) đã thanh lý hợp đồng hoặc trường hợp chiếm dụng nhà ở trái pháp luật thì hai bên tự thỏa thuận trách nhiệm, nghĩa vụ và thực hiện bàn giao - tiếp nhận lại nhà ở xã hội theo quy định.

c4. Sau khi nhận lại nhà ở xã hội, chủ đầu tư (hoặc đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở) có trách nhiệm thông báo bằng văn bản gửi đến Sở Xây dựng, Ủy ban nhân

dân cấp xã nơi có nhà ở biết, tổng hợp theo dõi trên địa bàn và để kiểm tra (hậu kiểm). Nhà ở xã hội sau thu hồi phải thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định. Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng thì hộ gia đình, cá nhân và người mua, thuê, thuê mua nhà ở, người đang trực tiếp sử dụng nhà ở tự thỏa thuận để giải quyết việc thu hồi nhà ở thông qua hòa giải.

4. Nội dung quyết định thu hồi nhà ở theo quy định tại Điều 80 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

Điều 12. Cường chế thu hồi nhà ở xã hội

1. Người mua, thuê, thuê mua nhà ở, người đang trực tiếp sử dụng nhà ở không bàn giao lại nhà ở theo quyết định thu hồi nhà ở quy định tại Điều 11 của Quy định này thì thực hiện cưỡng chế thu hồi nhà ở đó.

2. Trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội thuộc tài sản công thực hiện theo điểm đ khoản 1 Điều 52 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, Điều 79 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP. Nội dung quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội thuộc tài sản công theo Điều 80 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP. Phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở xã hội tổ chức cưỡng chế thu hồi và bàn giao lại nhà ở xã hội cho đơn vị quản lý vận hành quản lý theo quy định.

3. Trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội không thuộc tài sản công:

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định thu hồi nhà ở mà người mua, thuê, thuê mua nhà ở, người đang trực tiếp sử dụng nhà ở không bàn giao lại nhà ở và chủ đầu tư (hoặc đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở) đã mời Ủy ban mặt trận tổ quốc cấp xã và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở vận động, thuyết phục mà người mua, thuê, thuê mua nhà ở, người đang trực tiếp sử dụng nhà ở bị thu hồi không thực hiện, chủ đầu tư (hoặc đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở) có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở xã hội ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở.

b) Trong thời hạn 10 ngày sau khi ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thành lập Ban cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội, bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã là trưởng ban; đại diện các cơ quan thanh tra, xây dựng, tư pháp, nông nghiệp và môi trường; chủ đầu tư (hoặc đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở); đại diện Ban quản trị và các thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định.

c) Ban cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội có trách nhiệm thực hiện vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế trong thời hạn 10 ngày; nếu người bị cưỡng chế chấp hành Quyết định cưỡng chế thì Ban cưỡng chế thu hồi lập biên bản ghi nhận sự chấp hành. Việc bàn giao nhà ở xã hội được thực hiện chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày lập biên bản.

Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành Quyết định cưỡng chế thì Ban cưỡng chế thu hồi tổ chức thực hiện cưỡng chế.

d) Ban cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội có quyền buộc người bị cưỡng chế và những người có liên quan phải ra khỏi nhà ở bị cưỡng chế, tự di chuyển tài sản ra khỏi nhà ở bị cưỡng chế; nếu không thực hiện thì Ban cưỡng chế thu hồi có trách nhiệm di chuyển người bị cưỡng chế và người có liên quan cùng tài sản ra khỏi nhà

ở bị cưỡng chế; tài sản bị cưỡng chế phải được Ban cưỡng chế thu hồi và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở cất giữ, bảo quản để xử lý theo quy định.

e) Ban cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội mời đại diện Ủy ban Mặt trận tổ quốc cấp xã tham gia giám sát việc cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội.

f) Việc thu hồi, bàn giao nhà ở phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên; trường hợp người đang trực tiếp sử dụng nhà ở không nhận thông báo thu hồi hoặc không ký biên bản bàn giao nhà ở thì Ban cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội mời đại diện Ủy ban mặt trận tổ quốc cấp xã và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở chứng kiến và ký vào biên bản.

Chủ đầu tư (hoặc đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở) và người mua, thuê, thuê mua nhà ở, người đang trực tiếp sử dụng nhà ở thực hiện chấm dứt, thanh lý hợp đồng (nếu có) và thực hiện các trách nhiệm, nghĩa vụ theo nội dung hợp đồng đã ký giữa hai bên.

Trường hợp mua bán nhà ở xã hội, hai bên (bên bán và bên mua) đã thanh lý hợp đồng hoặc trường hợp chiếm dụng nhà ở trái pháp luật thì hai bên tự thỏa thuận trách nhiệm, nghĩa vụ và thực hiện bàn giao - tiếp nhận lại nhà ở xã hội theo quy định.

g) Sau khi nhận lại nhà ở xã hội, chủ đầu tư (hoặc đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở) có trách nhiệm thông báo bằng văn bản gửi đến Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở biết, tổng hợp theo dõi trên địa bàn và đề kiểm tra (hậu kiểm). Nhà ở xã hội sau thu hồi phải thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định.

4. Trường hợp phát sinh tranh chấp trong quá trình cưỡng chế, thu hồi nhà ở, chủ đầu tư (hoặc đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở) hoặc hộ gia đình, cá nhân có quyền khởi kiện lên Tòa án nhân dân tại địa phương để giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 13. Trách nhiệm của các Sở, ngành Thành phố

1. Sở Xây dựng:

a) Kiểm tra nhằm loại trừ việc người được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần theo quy định.

b) Chủ trì, tiếp nhận hồ sơ xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn, tổ chức thẩm định, thông báo kết quả thẩm định và công bố công khai giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

c) Chủ trì, phối hợp với các sở ngành và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức lập, trình Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc tài sản công và ban hành khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn.

d) Công bố công khai tại Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng thông tin chủ yếu của các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội đang tổ chức bán, cho thuê, cho thuê mua và Danh sách các đối tượng (bao gồm cả các thành viên trong hộ, thành viên trong cùng hộ khẩu thường trú) được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đã ký hợp đồng; gửi Danh sách này (bản cứng và file điện tử) về Bộ Xây dựng để theo dõi theo quy định.

đ) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo Quy định này và quy định của pháp luật hiện hành về nhà ở xã hội.

2. Sở Tài chính:

a) Thực hiện trách nhiệm của cơ quan chủ trì thực hiện giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, theo dõi, đôn đốc chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo đúng tiến độ, nội dung dự án đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt theo quy định; chủ trì tổ chức thực hiện giải quyết các đơn thư, tranh chấp phát sinh trong quá trình triển khai dự án giữa người mua, thuê, thuê mua nhà ở và chủ đầu tư nếu liên quan trực tiếp đến nội dung giám sát, đánh giá đầu tư dự án, bao gồm cả việc chậm tiến độ thực hiện dự án theo quy định tại Khoản này.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức lập và trình Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội thuộc tài sản công để áp dụng đối với nhà ở đang được giao quản lý.

c) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo Quy định này.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

a) Hướng dẫn Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội trong trường hợp có khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện việc xác nhận 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 quy định.

b) Chủ trì tổ chức kiểm tra nhằm loại trừ đối tượng đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người lớn hơn 15 m² sàn/người theo quy định tại Điều 29 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

c) Ghi nhận điều kiện chuyển nhượng nhà ở xã hội theo quy định (tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho người mua nhà ở xã hội); Thực hiện các nhiệm vụ khác theo Quy định này.

4. Sở Nội vụ: Hướng dẫn xác định đối tượng 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 trong việc lựa chọn được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; Thực hiện các nhiệm vụ khác theo Quy định này.

5. Sở Khoa học và Công nghệ: Phối hợp với Sở Xây dựng công bố công khai công khai trên Trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đối với Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, trong đó có các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

6. Chi cục Thuế khu vực I: Chỉ đạo các Đội Thuế trực thuộc căn cứ thông

tin địa chính do Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp thực hiện thu nghĩa vụ tài chính phát sinh theo quy định khi chuyển nhượng nhà ở xã hội (quy định tại các Điều 41, 42 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP); thực hiện các nhiệm vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ của Cơ quan Thuế các cấp.

7. Công an thành phố Hà Nội:

a) Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị chức năng trực thuộc Công an thành phố Hà Nội thực hiện kiểm tra, xác minh đối tượng là lực lượng vũ trang liên quan đã được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang theo quy định tại khoản 7 Điều 76 và khoản 1 Điều 77 của Luật Nhà ở khi có đề nghị của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội thực hiện quy định tại các Điều 37, 38, 39, 40 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

b) Chỉ đạo các Phòng nghiệp vụ liên quan, Công an cấp xã nơi có nhà ở xã hội thông qua công tác quản lý cư trú để phát hiện các trường hợp bán lại, cho thuê lại, ở nhờ, mượn hoặc sử dụng không đúng mục đích để ở và xác nhận giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú theo quy định của Luật cư trú cho các đối tượng thuê nhà ở xã hội thuộc tài sản công; kịp thời thông báo cho UBND cấp xã nơi có nhà ở xã hội để kiểm tra, xử lý vi phạm hoặc đề xuất xử lý theo quy định. Đồng thời xây dựng, triển khai phương án bảo đảm an ninh, trật tự khi tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi nhà ở xã hội theo quy định.

c) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo Quy định này.

8. Thanh tra thành phố Hà Nội:

a) Xử lý giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến việc mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội.

b) Thanh tra việc thực hiện pháp luật của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội, đảm bảo người được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đúng đối tượng theo quy định.

c) Theo dõi, kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện các kết luận, kiến nghị, quyết định xử lý về thanh tra của Thanh tra Thành phố và Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội có liên quan đến việc mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội.

d) Tiến hành thanh kiểm tra đối với các trường hợp mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội có đơn khiếu kiện, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội kết quả thực hiện.

9. Liên đoàn Lao động thành phố Hà Nội:

a) Là cơ quan đầu mối về cung cấp thông tin dự án, kiểm tra và xác minh thông tin về đối tượng và danh sách các đối tượng đã được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội đối với các dự án xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn thành phố Hà Nội để phục vụ công tác quản lý nhà nước của thành phố Hà Nội.

b) Thực hiện kiểm tra, giám sát và kiến nghị xử lý các vi phạm liên quan đến việc cho thuê nhà ở xã hội tại các dự án xây dựng nhà ở xã hội thuộc phạm vi quản lý theo Quy định này và pháp luật hiện hành.

c) Thực hiện nhiệm vụ Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam ban hành.

d) Chủ trì, tiếp nhận hồ sơ thuê nhà ở xã hội của công nhân, người lao động thuộc đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, sau khi kiểm tra và phân loại hồ sơ, lập Danh sách người đủ điều kiện thuê nhà ở kèm theo hồ sơ hợp lệ gửi tổ chức được giao quản lý, vận hành nhà ở của Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam xem xét, kiểm tra.

10. Đề nghị Ngân hàng chính sách xã hội – Chi nhánh thành phố Hà Nội thực hiện kiểm tra, xác minh đối tượng đã được hỗ trợ vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở khi có đề nghị của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội thực hiện quy định tại các Điều 37, 38, 39, 40 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

11. Đề nghị Bộ Tư lệnh Thủ đô chỉ đạo các cơ quan, đơn vị chức năng trực thuộc Bộ Tư lệnh thực hiện kiểm tra, xác minh đối tượng là lực lượng vũ trang liên quan đã được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang theo quy định tại khoản 7 Điều 76 và khoản 1 Điều 77 của Luật Nhà ở khi có đề nghị của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội thực hiện quy định tại các Điều 37, 38, 39, 40 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

12. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Hà Nội và các tổ chức chính trị - xã hội các cấp:

a) Chỉ đạo các đoàn thể cấp cơ sở tham gia giám sát các hoạt động bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn các quận, huyện, thị xã.

b) Tuyên truyền, vận động nhân dân thực hiện Quy định này và giám sát việc thực hiện Quy định này đối với các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân tham gia các hoạt động mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội.

13. Thủ trưởng cơ quan, đơn vị sử dụng lao động: Chịu trách nhiệm về việc xác nhận điều kiện về thu nhập theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

14. Ngoài các nhiệm vụ được giao theo quy định tại Điều này, các Sở, Ban, ngành của Thành phố, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã và các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm chủ động nghiên cứu, thực hiện nhiệm vụ thuộc chức năng, nhiệm vụ, công tác quản lý ngành, lĩnh vực thuộc thẩm quyền khi thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội; đồng thời, phối hợp với Ban cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội thực hiện việc cưỡng chế thu hồi khi Ban cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội có yêu cầu và thực hiện các nhiệm vụ theo quy định của pháp luật hiện hành về nhà ở xã hội.

Điều 14. Trách nhiệm của UBND cấp xã

1. Cơ quan đầu mối kiểm tra, theo dõi, giám sát việc quản lý sử dụng nhà ở của các hộ gia đình, cá nhân được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn nhằm phát hiện và xử lý vi phạm theo quy định; đầu mối theo dõi, tổng hợp và xử lý hoặc đề xuất xử lý (nếu vượt thẩm quyền) đối với các trường hợp vi phạm về mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và các trường hợp trả lại, thu hồi nhà ở xã hội trên địa bàn do mình quản lý theo quy định.

2. Xử lý giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến việc mua, thuê, thuê mua

nhà ở xã hội trên địa bàn do mình quản lý theo quy định; thực hiện theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện đúng tiến độ và nội dung của dự án xây dựng nhà ở xã hội đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận, quyết định nhằm tránh phát sinh đơn thư, khiếu nại, tố cáo.

3. Tổ chức xác nhận thực trạng về nhà ở, điều kiện thu nhập cho người có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo mẫu do Bộ Xây dựng ban hành (Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024) và Quy định này.

4. Chịu trách nhiệm kiểm tra và xác minh thông tin liên quan đến đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội khi đề nghị của Sở Xây dựng thực hiện quy định tại các Điều 76, 77 của Luật Nhà ở và các Điều 37, 38, 39, 40 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, cụ thể: xác minh đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội chưa được nhà nước bồi thường nhà ở hoặc đất ở tái định cư; người nghèo, cận nghèo tại các khu vực nông thôn, đô thị; hỗ trợ tặng cho nhà ở, hỗ trợ theo chương trình mục tiêu quốc gia hoặc chương trình đầu tư công về nhà ở để tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở cho các đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều 76 của Luật Nhà ở; việc miễn, giảm tiền sử dụng đất ở để xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Tổ chức kiểm tra, giám sát việc mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý; Xem xét, ban hành quyết định và tổ chức thu hồi, cưỡng chế nhà ở xã hội đối với các trường hợp trả lại, thu hồi nhà ở xã hội trên địa bàn do mình quản lý theo quy định.

6. Tổ chức thực hiện việc cưỡng chế, giải quyết khiếu nại liên quan đến việc cưỡng chế theo quy định của pháp luật về khiếu nại; bảo đảm điều kiện, phương tiện cần thiết phục vụ cho việc cưỡng chế; bố trí kinh phí cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội trên địa bàn do mình quản lý theo quy định.

7. Tổ chức tuyên truyền, hướng dẫn, khuyến khích các thành phần kinh tế, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tham gia đầu tư xây dựng và bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật.

8. Định kỳ 03 tháng (trước ngày 25 của tháng cuối quý) tổng hợp, gửi Sở Xây dựng về tình hình mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở xã hội, nhà ở xã hội do người dân tự xây dựng trên địa bàn do mình quản lý để tổng hợp, báo cáo phục vụ công tác quản lý nhà nước về nhà ở xã hội.

9. Thực hiện các trách nhiệm, nghĩa vụ khác theo Quy định này và pháp luật hiện hành về mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

Điều 15. Trách nhiệm của Ban cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội: Chủ trì lập phương án cưỡng chế và dự toán kinh phí cho hoạt động cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân, cấp xã nơi có dự án nhà ở xã hội phê duyệt; bàn giao nhà ở xã hội cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội hoặc cơ quan chức năng để bố trí cho đối tượng có nhu cầu khác đủ điều kiện theo quy định.

Điều 16. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1. Đối với nhà ở xã hội sử dụng nguồn vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn, chủ đầu tư, đơn vị được giao trực tiếp quản lý nhà ở xã hội có trách nhiệm:

a) Tuân thủ nguyên tắc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 4 Quy định này.

b) Tuân thủ quy định về công tác giám sát, bán lại, trả lại, thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội theo quy định tại các Điều 8, 9, 10, 11, 12 của Quy định này.

c) Báo cáo định kỳ hàng tháng (trước ngày 25 hàng tháng), hàng quý (trước ngày 25 của tháng cuối quý) gửi Ủy ban nhân dân, cấp xã nơi có nhà ở xã hội theo Quy định này.

đ) Thực hiện các trách nhiệm, nghĩa vụ khác theo Quy định này và pháp luật hiện hành về thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

2. Đối với nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn, chủ đầu tư có trách nhiệm:

a) Công bố công khai thông tin liên quan đến dự án và tổ chức tiếp nhận hồ sơ đăng ký, xét duyệt mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải tuân thủ theo đúng trình tự, quy định tại Điều 38 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, Điều 7 của Quy định này; đảm bảo các nguyên tắc, đối tượng, điều kiện theo quy định tại các Điều 4, 5, 6 của Quy định này và pháp luật hiện hành.

b) Trong suốt quá trình tổ chức tiếp nhận hồ sơ, phân loại hồ sơ, tổ chức xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải đảm bảo công khai minh bạch, dân chủ; ưu tiên bố trí các cán bộ, nhân viên có trình độ, kinh nghiệm khi tiếp nhận hồ sơ, phân loại hồ sơ và hướng dẫn người đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội nộp đầy đủ các giấy tờ chứng minh điều kiện, đối tượng đủ điều kiện mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định hiện hành.

c) Cung cấp thông tin bằng văn bản gửi Ủy ban nhân dân, cấp xã nơi có nhà ở xã hội sau khi khởi công và trước khi xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và phối hợp với Tổ giám sát theo Quy định này.

đ) Thực hiện công tác giám sát, chuyển nhượng, trả lại, thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội theo quy định tại các Điều 8, 9, 10, 11, 12 của Quy định này.

d) Thực hiện các nhiệm vụ, nghĩa vụ khác theo Quy định này và pháp luật hiện hành về thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

3. Đối với nhà ở xã hội không thuộc tài sản công do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng thì hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm thực hiện quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 17. Trách nhiệm của đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội

Thực hiện đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ về tổ chức tiếp nhận hồ sơ, xét duyệt đối tượng, công tác giám sát, trả lại, thu hồi và cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội theo đúng Quy định này và quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 18. Trách nhiệm của người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Tuân thủ các nguyên tắc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 79 Luật Nhà ở và Điều 4 Quy định này.

3. Tuân thủ các quy định về bán lại, trả lại, thu hồi và cưỡng chế thu hồi theo quy định tại các Điều 10, 11, 12 của Quy định này.

4. Sử dụng nhà ở đúng mục đích; giữ gìn nhà ở và có trách nhiệm tự sửa chữa hoặc trả tiền để sửa chữa những hư hỏng, bồi thường thiệt hại do mình gây ra theo quy định của pháp luật.

5. Thực hiện trách nhiệm, nghĩa vụ khác theo Quy định này, quy định của Luật Nhà ở và quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 19. Xử lý chuyển tiếp

1. Trường hợp các dự án xây dựng nhà ở xã hội đã thực hiện tổ chức tiếp nhận hồ sơ, xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trước ngày có hiệu lực của Quy định này thì không phải thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ, xét duyệt đối tượng theo Quy định này.

2. Việc trả lại, thu hồi, cưỡng chế nhà ở xã hội đang thực hiện theo quy định ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội mà đến ngày Quy định này có hiệu lực thì hành chưa kết thúc thì tiếp tục thực hiện theo quy định trước thời điểm Quy định này có hiệu lực thi hành.

3. Trường hợp chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội đã thực hiện cho thuê nhà ở xã hội thuộc dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở trước thời điểm ngày 01/8/2024 thì tiếp tục thực hiện cho thuê hoặc chuyển sang bán theo quy định chuyển tiếp tại khoản 12 Điều 79 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP; trường hợp chủ đầu tư chưa thực hiện cho thuê nhà ở xã hội thuộc dự án thì thực hiện theo quy định chuyển tiếp tại điểm g khoản 5 Điều 198 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

4. Các trường hợp cụ thể khác thực hiện theo quy định chuyển tiếp của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

Điều 20. Điều khoản thi hành

1. Giải thể Hội đồng xét duyệt bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố Hà Nội đã được thành lập theo quy định ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội. Giao Sở Xây dựng nghiên cứu, tham mưu, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành quyết định bãi bỏ hoặc hết hiệu lực thi hành (nếu có) đối với Quyết định đã thành lập Hội đồng nêu trên theo quy định.

2. Quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, các Sở, Ban, ngành, Ủy ban nhân dân, cấp xã; đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội thuộc tài sản công, các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và các tổ chức, cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh bằng văn bản gửi về Sở Xây dựng thành phố Hà Nội để tổng hợp và cùng các cơ quan, đơn vị liên quan nghiên cứu, đề xuất báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội xem xét, quyết định điều chỉnh cho phù hợp với thực tế./.

Mẫu số 01. Giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (Trường hợp có nhà ở thuộc sở hữu của mình và địa điểm làm việc cách xa nơi ở của mình)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY XÁC NHẬN VỀ ĐIỀU KIỆN NHÀ Ở

1. Kính gửi: Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội/Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội
2. Họ và tên:.....
3. Căn cước công dân số:..... cấp ngày .../.../... tại
4. Nơi ở hiện tại⁶:.....
5. Đăng ký thường trú (đăng ký tạm trú) tại:.....
6. Nghề nghiệp.....Tên cơ quan (đơn vị).....
7. Địa điểm làm việc:.....
8. Họ và tên vợ/chồng (nếu có):.....
- Căn cước công dân số..... cấp ngày .../.../... tại
9. Đăng ký kết hôn số (nếu có).....
10. Là đối tượng⁷:.....
11. Tôi hoặc vợ/chồng tôi (nếu có) cam kết:

- Sở hữu duy nhất một bất động sản (có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) số:, địa điểm:....., diện tích.....m² tại Hà Nội.

- Đang cư trú tại bất động sản nêu trên (sau đây gọi là nơi ở);

- Địa điểm làm việc của tôi cách nơi ở từ 30km trở lên.

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

....., ngày.....tháng.....năm.....

Người kê khai Giấy xác nhận về điều kiện nhà ở
(Ký và ghi rõ họ tên)

Xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội/Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội về:

Ông/Bà.....có tên trong Giấy chứng nhận, địa điểm thửa đất.....
trên địa bàn thành phố Hà Nội.

(Ký tên, đóng dấu)

⁶ Là nơi thường trú hoặc nơi tạm trú của người kê khai đang thường xuyên sinh sống.

⁷ Ghi rõ người kê khai là đối tượng:

- 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;
- Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn;
- 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;
- Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;
- 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;
- 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;
- Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;
- 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;
- 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.