ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 12 /2022/QĐ-UBND	*Kon Tum, ngày 03 tháng 6 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành quy định về quản lý bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Kon Tum

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 28/TTr-SXD ngày 19 tháng 5 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về quản lý bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 16 tháng 6 năm 2022 và thay thế Quyết định số 37/2017/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định về mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở, ban ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Bộ Xây dựng (b/c);
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra VBQPPL);
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Các sở, ban ngành thuộc tỉnh;
- HĐND, UBND các huyện, thành phố;
- Báo Kon Tum, Đài PT-TH tỉnh;
- Cổng TTĐT tỉnh, Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, HTKT.TQT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Lê Ngọc Tuấn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ BÁN, CHO THUÊ, CHO THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH KON TUM

(Kèm theo Quyết định số 12 /2022/QĐ-UBND ngày 03 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số nội dung về quản lý cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước và bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng và giao dịch nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. Nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước: là nhà ở do nhà nước đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn, hình thức theo quy định khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 *(đã được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 6 Điều 99 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư ngày 18 tháng 6 năm 2020)* để cho thuê, cho thuê mua theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội.

2. Nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước: là nhà ở do doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng theo hình thức quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 53 Luật Nhà ở.

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội: là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực chuyên môn về quản lý, vận hành nhà ở theo quy định thực hiện tổ chức quản lý việc sử dụng, vận hành, khai thác nhà ở xã hội.

Điều 4. Nguyên tắc xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Đối tượng được xét duyệt thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội phải thuộc diện có khó khăn về nhà ở và đáp ứng các điều kiện về cư trú, thu nhập theo quy định của Luật Nhà ở, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

2. Việc xét duyệt hồ sơ đảm bảo công khai, minh bạch, đúng đối tượng và đúng nguyên tắc, tiêu chí theo quy định.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 5. Hội đồng xét duyệt hồ sơ đăng ký thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

1. Sở Xây dựng quyết định thành lập Hội đồng xét duyệt hồ sơ đăng ký thuê, thuê mua nhà ở xã hội *(sau đây gọi tắt là Hội đồng)*.

2. Hội đồng, gồm:

a) Chủ tịch Hội đồng: Giám đốc Sở Xây dựng;

b) Phó Chủ tịch Hội đồng: Phó Giám đốc Sở Lao động - Thương binh và Xã hội; Phó Giám đốc Sở Xây dựng.

c) Thành viên Hội đồng gồm đại diện: Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, Liên đoàn Lao động tỉnh, lãnh đạo phòng chuyên môn thuộc Sở Xây dựng có chức năng quản lý nhà ở.

3. Nhiệm vụ của Hội đồng: Trên cơ sở danh sách người đủ điều kiện thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước kèm theo hồ sơ hợp lệ, Hội đồng có nhiệm vụ xét duyệt từng hồ sơ đăng ký, xác định đối tượng đủ điều kiện hoặc chấm điểm xét chọn đối tượng ưu tiên *(nếu có)*.

4. Phòng chuyên môn thuộc Sở Xây dựng có chức năng quản lý nhà ở có nhiệm vụ tiếp nhận và kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ đăng ký thuê, thuê mua nhà ở xã hội, báo cáo Hội đồng.

Điều 6. Đối tượng, điều kiện thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước; hồ sơ, trình tự thủ tục thuê, thuê mua

1. Đối tượng và điều kiện về nhà ở, cư trú, thu nhập: Người được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước phải thuộc các đối tượng và đáp ứng điều kiện thuê nhà ở xã hội quy định tại Điều 49, Điều 51 Luật Nhà ở và Điều 52 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

2. Hồ sơ đề nghị thuê, thuê mua nhà ở xã hội: Thực hiện theo quy định tại Điều 53 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; Điều 14, Điều 15 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

3. Trình tự, thủ tục thuê, thuê mua nhà ở xã hội: Thực hiện theo quy định tại Điều 54 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; khoản 3 Điều 2 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

Điều 7. Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng

a) Việc lựa chọn đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo quy định tại Điều 49, Điều 51 Luật Nhà ở và Điều 14 Thông tư số 19/2016/TT-BXD;

b) Trường hợp quỹ nhà ở xã hội không đủ để bố trí cho tất cả các đối tượng có đủ điều kiện đăng ký thuê, thuê mua thì thực hiện lựa chọn thông qua phương pháp chấm điểm theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Thông tư số 19/2016/TT-BXD. Hộ gia đình, cá nhân được hưởng các tiêu chí ưu tiên khác nhau *(kể cả chấm điểm theo quy định tại khoản 2 Điều này)* chỉ tính theo tiêu chí ưu tiên có thang điểm cao nhất.

2. Tiêu chí thang 10 điểm ưu tiên do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định

a) Người được khen thưởng Huân chương cao quý của Nhà nước: 10 điểm.

b) Người cao tuổi cô đơn *(từ đủ 60 tuổi trở lên)*: 09 điểm.

c) Người khuyết tật, hộ gia đình có người khuyết tật: 08 điểm.

d) Đối tượng thuộc diện thu hút theo chính sách nguồn nhân lực của tỉnh: 07 điểm.

đ) Đối tượng trả lại nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đang sử dụng và chưa có nhà ở, đất ở tại nơi đang sinh sống: 06 điểm.

e) Đối tượng là hộ đơn thân có con sống cùng đang còn phụ thuộc: 05 điểm.

g) Hộ gia đình có nhiều nhân khẩu *(từ 05 nhân khẩu trở lên)* ăn ở thường xuyên tại nơi cư trú tại khu vực nội thành từ 02 năm trở lên khi xác định tình trạng nhà ở: 04 điểm.

Điều 8. Xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước và các chi phí khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở này

1. Giá thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước được xác định theo quy định tại các khoản 1, 3, 4 Điều 60 Luật Nhà ở; giá thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước được xác định theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 Điều 60 Luật Nhà ở và quy định pháp luật hiện hành.

2. Ngoài việc đóng tiền thuê nhà ở theo mức giá được xác định, người thuê nhà còn phải nộp các chi phí có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở, bao gồm chi phí quản lý vận hành nhà ở, chi phí sử dụng điện nước, sử dụng dịch vụ thông tin, liên lạc, truyền hình, chi phí các dịch vụ khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.

3. Phương pháp xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo quy định tại Điều 17 Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

Chương III
QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI KHÔNG THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 9. Đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước; hồ sơ, trình tự thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Đối tượng và điều kiện về nhà ở, cư trú, thu nhập: Người được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước phải thuộc các đối tượng và đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 49, Điều 51 Luật Nhà ở.

2. Hồ sơ đề nghị mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội: Thực hiện theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội *(được sửa đổi, bổ sung tại khoản 16 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội)*; Điều 12 Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

3. Trình tự, thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội: thực hiện theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP *(được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP).*

Điều 10. Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

Thực hiện theo quy định tại Điều 23 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP *(được sửa đổi, bổ sung tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP).*

Điều 11. Xác định và thẩm định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối với nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước thực hiện đầu tư xây dựng theo dự án *(trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng)*

a) Chủ đầu tư tham khảo phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 9, Điều 10, Điều 11 Thông tư 09/2021/TT-BXD để xác định và nộp hồ sơ đề nghị tổ chức thẩm định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội đến Sở Xây dựng *(thông qua Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh)*. Thành phần hồ sơ theo quy định tại Điều 21a Nghị định số 100/2015/NĐ-CP *(được bổ sung tại khoản 15 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP)*.

b) Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thẩm định và có văn bản thông báo kết quả thẩm định cho chủ đầu tư, trong đó nêu rõ các nội dung đồng ý và nội dung cần chỉnh sửa *(nếu có)* theo quy định.

c) Căn cứ kết quả thẩm định giá bán, giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội chủ đầu tư ban hành giá bán, giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội của dự án trên nguyên tắc không được cao hơn giá đã được thẩm định.

2. Đối với nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước do hộ gia đình, cá nhân xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua: Hộ gia đình, cá nhân tự xác định giá nhưng không được cao hơn khung giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành. Trước khi ký hợp đồng mua, bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội với khách hàng thì hộ gia đình, cá nhân phải gửi bảng giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua đến Sở Xây dựng để theo dõi.

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

Điều 12. Giám sát khi xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh cử đại diện tham gia Hội đồng xét duyệt hồ sơ đăng ký thuê, thuê mua nhà ở xã hội để thực hiện theo dõi, giám sát việc xét duyệt đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

2. Đối với nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước được đầu tư xây dựng theo dự án

a) Trước khi thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua, chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản về tổng số căn hộ sẽ bán, cho thuê, cho thuê mua và thời điểm bắt đầu bán, cho thuê, cho thuê mua về Sở Xây dựng để biết, theo dõi theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

b) Trên cơ sở danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư gửi để kiểm tra, xác định đối tượng, Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan để kiểm tra, xác định đúng đối tượng theo quy định tại định tại Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP *(được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP)*.

c) Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua *(hợp lệ)* nhiều hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố cho từng loại thì chủ đầu tư tổ chức lựa chọn đối tượng theo hình thức bốc thăm, và mời đại diện Sở Xây dựng tham gia giám sát theo quy định tại Điều 23 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP *(được sửa đổi, bổ sung tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP)*.

3. Đối với nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng

a) Hộ gia đình, cá nhân đầu tư nhà ở xã hội có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản về địa điểm xây dựng; tiến độ thực hiện; quy mô, số lượng căn hộ sẽ bán, cho thuê, cho thuê mua; giá bán; thời điểm bắt đầu bán, cho thuê, cho thuê mua gửi về Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng nhà ở để công bố công khai, theo dõi, giám sát theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

b) Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét, xác nhận danh sách đối tượng được mua, thuê, thuê mua; sao hồ sơ đăng ký và danh sách đối tượng được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội gửi về Sở Xây dựng kiểm tra, loại trừ trường hợp đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội nhiều lần theo quy định.

Điều 13. Giám sát đối tượng sau khi được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Sau khi ký hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định, chủ đầu tư 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 về Sở Xây dựng để kiểm tra, cập nhật, nội dung thông tin theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Thông tư số 09/2021/TT-BXD; phối hợp với chính quyền địa phương, đơn vị quản lý vận hành, công an 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 về công tác thu tiền nhà; thu phí dịch vụ; quản lý đảm bảo an ninh trật tự; quản lý nhân hộ khẩu, tạm trú, tạm vắng; công tác thanh tra, kiểm toán, kiểm tra *(hậu kiểm)* của các cơ quan, đơn vị có chức năng theo quy định; đối tượng sử dụng, mua bán theo quy định của pháp luật.

2. 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 bán nhà ở đến thời điểm bàn giao công tác quản lý vận hành nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư.

Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở xã hội *(hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã)* 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 đến thời điểm người mua nhà ở xã hội được phép bán nhà ở xã hội cho các đối tượng có nhu cầu theo quy định.

b) Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội

Chủ đầu tư có trách nhiệm 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 bàn giao công tác quản lý vận hành nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư.

Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở xã hội *(hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã)* 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 cho đối tượng có nhu cầu theo quy định.

c) Trường hợp thuê nhà ở xã hội: Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, theo dõi trong suốt thời gian thuê nhà ở xã hội.

3. Trong quá trình kiểm tra, theo dõi, chủ đầu tư có trách nhiệm tổng hợp kết quả kiểm tra, theo dõi theo quy định gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện để kiểm tra, tổng hợp, xử lý vi phạm theo quy định hoặc đề xuất biện pháp xử lý, chuyển cơ quan chức năng để xử lý vi phạm nếu vượt thẩm quyền.

4. 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 đầu tư xây dựng nhà ở xã hội 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 Ủy ban nhân dân cấp huyện xử lý vi phạm nếu vượt thẩm quyền; tổng hợp kết quả kiểm tra, theo dõi gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện để tổng hợp, theo dõi chung trên địa bàn.

Điều 14. Chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua lại nhà ở xã hội

Việc chuyển nhượng *(bán lại)*, cho thuê, cho thuê mua lại nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại Điều 62 Luật Nhà ở, Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP *(được bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP).*

Điều 15. Trả lại, thu hồi nhà ở xã hội

Mọi trường hợp cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội không đúng quy định của pháp luật thì hợp đồng cho thuê, cho thuê mua, mua bán nhà ở không có giá trị pháp lý và bên thuê, thuê mua, mua phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị

quản lý nhà ở xã hội; trường hợp không bàn giao thì tổ chức cưỡng chế thu hồi lại nhà ở theo quy định.

Việc xử lý tiền thuê, tiền mua nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự; việc xử lý tiền thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại Điều 135 Luật Nhà ở.

Điều 16. Trả lại, thu hồi nhà ở xã hội

1. Trình tự, thủ tục thu hồi nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo Điều 45 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Thu hồi nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước

a) Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng theo dự án; hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tự thỏa thuận để giải quyết việc thu hồi.

b) Sau khi nhận lại nhà ở xã hội, đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm thông báo bằng văn bản gửi đến Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở, Sở Xây dựng để biết, theo dõi. Nhà ở xã hội sau thu hồi phải thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định.

Điều 17. Cưỡng chế thu hồi nhà ở

1. Người trực tiếp sử dụng nhà ở không bàn giao lại nhà ở theo quy định thì cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở đó.

2. Trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo Điều 46 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Ủy ban nhân dân cấp huyện 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 theo quy định.

3. Việc cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước: Trường hợp người đang trực tiếp sử dụng nhà ở xã hội không chấp hành quyết định thu hồi nhà ở của chủ đầu tư *(đối với nhà ở xã hội đầu tư theo dự án)* hoặc việc thu hồi nhà ở không thực hiện thông qua hòa giải *(đối với hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội)*, chủ đầu tư hoặc hộ gia đình, cá nhân có quyền khởi kiện lên Tòa án nhân dân tại địa phương để yêu cầu người đang trực tiếp sử dụng nhà ở trả lại nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở *(các Điều 177, 178)* và theo quy định của pháp luật có liên quan. Việc cưỡng chế thu hồi nhà ở *(nếu có)* thực hiện theo quyết định của cơ quan chức năng có thẩm quyền.

Chương V
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 18. Trách nhiệm của các sở, ngành, đơn vị, tổ chức có liên quan đến nhà ở xã hội

1. Sở Xây dựng

a) Thành lập Hội đồng xét duyệt hồ sơ đăng ký thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan kiểm tra, xác định đúng đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

c) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính lập và trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước; chủ trì, tiếp nhận hồ sơ xác định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước, tổ chức thẩm định và thông báo kết quả thẩm định giá nhà ở xã hội theo quy định.

d) 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) Phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức lập và trình cơ quan đại diện chủ sở hữu ban hành giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

b) Cử đại diện tham gia Hội đồng xét duyệt hồ sơ đăng ký thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước và thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua nhà ở xã hội theo quy định.

b) Cử đại diện tham gia Hội đồng xét duyệt hồ sơ đăng ký thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước và thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định.

c) Chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện, thành phố phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra, xác minh về thực trạng đất ở *(đã có đất ở, đã được nhà nước hỗ trợ về đất ở)* của đối tượng dự kiến được mua nhà ở xã hội theo đề nghị.

4. Sở Lao động - Thương binh và Xã hội hướng dẫn xác định đối tượng người có công và các đối tượng chính sách xã hội thuộc thẩm quyền theo tiêu chí chấm điểm ưu tiên của tỉnh trong việc lựa chọn được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; cử đại diện tham gia Hội đồng xét duyệt hồ sơ đăng ký thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

5. Sở Tư pháp phối hợp trong công tác kiểm tra, xử lý vi phạm về việc bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

6. Cục Thuế tỉnh phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan, đơn vị liên quan chỉ đạo Chi cục Thuế các huyện, thành phố xác định tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ liên quan khi chuyển nhượng nhà ở xã hội theo quy định; có ý kiến xác minh *(hoặc chỉ đạo cấp có thẩm quyền xác minh)* đối với các đối tượng phải xác minh về điều kiện thu nhập theo quy định.

7. Công an tỉnh chỉ đạo lực lượng Công an cấp huyện, cấp xã thực hiện nghiêm việc đăng ký, quản lý cư trú trên địa bàn và cập nhật thông tin về cư trú vào Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, Cơ sở dữ liệu về cư trú; phối hợp cung cấp thông tin theo yêu cầu của các cơ quan chức năng để xác định đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định.

8. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, Liên đoàn Lao động tỉnh cử đại diện tham gia Hội đồng xét duyệt hồ sơ đăng ký thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

9. Thủ trưởng cơ quan, đơn vị sử dụng lao động chịu trách nhiệm về việc xác nhận thuộc đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội, tình trạng nhà ở hiện tại của hộ gia đình, đối tượng thuộc diện không nộp thuế thu nhập thường xuyên, đóng bảo hiểm xã hội theo quy định.

Điều 19. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) 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; 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, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và các trường hợp trả lại, thu hồi nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý.

b) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức xác nhận cho hộ gia đình, cá nhân có đề nghị xác nhận về đối tượng, điều kiện thực trạng nhà ở, điều kiện cư trú, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở, đất ở của Nhà nước theo quy định.

c) Phối hợp với Sở Xây dựng xác minh và chịu trách nhiệm về kết quả xác minh thực trạng nhà ở của người dự kiến được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Chủ trì, phối hợp với các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội 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)* và thực hiện các nhiệm vụ khác được Ủy ban nhân dân cấp huyện ủy quyền thực hiện; hỗ trợ, phối hợp với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tổ chức thực hiện giám sát theo quy định này.

b) Xem xét, xác nhận về đối tượng, tình trạng cư trú, thực trạng về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; sao gửi Sở Xây dựng hồ sơ đăng ký và danh sách đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để kiểm tra, loại trừ đối tượng được hỗ trợ nhiều lần; lập sổ theo dõi các trường hợp Ủy ban nhân dân xã đã xác nhận.

Điều 20. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án và hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Thực hiện các trách nhiệm, nghĩa vụ theo quy định này.

Điều 21. 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 này và tại Điều 62 Luật Nhà ở.

3. Tuân thủ các quy định về chuyển nhượng, cho thuê lại, trả lại, thu hồi và cưỡng chế thu hồi theo quy định.

Điều 22. Điều khoản thi hành

1. Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này nếu cơ quan nhà nước cấp trên ban hành văn bản quy phạm pháp luật có khác với nội dung quy định tại Quy định này thì thực hiện theo văn bản của cơ quan nhà nước cấp trên ban hành. Các nội dung chưa được quy định trong quy định này thì thực hiện theo quy định tại các văn bản pháp lý có liên quan.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, các sở, ban ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã; cơ quan, đơn vị; tổ chức, cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh bằng văn bản gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.