



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG MK MK INVESTMENT CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY



CĂN TMDV 101 - TÒA B2, CC. HACOM GALACITY, Đ. NGUYỄN HIẾN LÊ, P. THANH SƠN, TP. PHAN RANG - THÁP CHÀM, NINH THUẬN
Apt. 101 - B2 Twr., HACOM GALACITY Bldg., NGUYEN HIEN LE Str., THANH SON Ward, PHAN RANG - THAP CHAM City, NINH THUAN



0908 85 6767 - 0259 650 9999



www.xaydungmk.com



contact@xaydungmk.com

TỔNG QUAN VỀ ĐIỀU KIỆN, ĐỐI TƯỢNG MUA NHÀ Ở XÃ HỘI VÀ CÁC BIỂU MẪU XÉT MUA/ THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

I. Định nghĩa về nhà ở xã hội:

*Nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật nhà ở 2023 (Khoản 7 Điều 2).

*Hộ gia đình được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định này là những người bao gồm vợ, chồng, cha, mẹ, con theo pháp luật về cư trú của người được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội quy định tại Điều 77 của Luật Nhà ở. (Khoản 1 Điều 3 Nghị định 100/2024/NĐ-CP)

TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI MK CENTRAL CITY

Dự án Nhà ở xã hội MK Central City tại Khu đô thị mới Phủ Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, Ninh Thuận có tổng cộng 16 tầng, trong đó:

- + Tầng thương mại gồm các tầng 1+2; tầng 4; tầng 16
- + Tầng 3: để xe máy
- + Tầng Nhà ở xã hội: từ tầng 5 đến tầng 15

******Về điều kiện được mua Nhà ở xã hội:** theo quy định hiện hành không bắt buộc cư trú tại Ninh Thuận nên khách hàng chỉ cần đảm bảo các điều kiện sau là đủ điều kiện mua:

1. Chưa sở hữu nhà ở tại Ninh Thuận hoặc sở hữu nhà ở nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15 m² sàn/người;
2. Chưa từng mua hoặc thuê mua NOXH tại Ninh Thuận
3. Thu nhập bình quân hàng tháng không vượt quá: 15 triệu đồng nếu độc thân, đã kết hôn thì tổng thu nhập của 2 vợ chồng không vượt quá 30 triệu. (Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ không cần điều kiện này)

*Trường hợp người mua thuộc lực lượng vũ trang, công an, quốc phòng thì:

- Người độc thân thì có thu nhập hàng tháng thực nhận không quá tổng thu nhập của sỹ quan có cấp bậc hàm Đại tá (gồm lương cơ bản và phụ cấp theo quy định);

- Đã kết hôn thì:

+ Cả vợ và chồng đều thuộc lực lượng vũ trang, công an, quốc phòng thì có tổng thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 2,0 lần tổng thu nhập của sỹ quan có cấp bậc hàm Đại tá (gồm lương cơ bản và phụ cấp theo quy định);

+ Vợ (chồng) của người đứng đơn không thuộc lực lượng vũ trang, công an, quốc phòng thì có tổng thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 1,5 lần tổng thu nhập của sỹ quan có cấp bậc hàm Đại tá (gồm lương cơ bản và phụ cấp theo quy định)

*Thời gian xác nhận điều kiện về thu nhập trong 01 năm liền kề, tính từ thời điểm nộp hồ sơ mua

4. Trường hợp người mua không có HĐLĐ thì nơi cư trú phải là khu vực đô thị hoặc phải là Hộ gia đình nghèo, cận nghèo.

II. Điều kiện đưa vào kinh doanh của nhà ở hình thành trong tương lai (Điều 24 Luật KDBĐS năm 2023)

Nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. (Khoản 24 Điều 2 Luật nhà ở 2023)

*** Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh**

1. Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Có Quyết định giao đất/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

3. Có các loại giấy tờ sau đây:

— Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng

— Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Có văn bản của Sở xây dựng về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua (Điều 8 của Nghị định 96/2024/NĐ-CP - Phụ lục XV)

5. Không thuộc trường hợp đang có tranh chấp; Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật;

6. Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có)

7. Đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 4 của Nghị định 96/2024/NĐ-CP và Điều 6 của Luật KDBĐS năm 2023

III. Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội (Điều 88 Luật nhà ở).

1. Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội phải đúng quy định của Luật này.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được lựa chọn hình thức bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở có sẵn. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khi bán, cho thuê mua nhà ở **không phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai và không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản.**

3. Việc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ các điều kiện sau đây:

a) Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt và có giấy phép xây dựng nếu thuộc trường hợp phải có giấy phép xây dựng;

b) Đã hoàn thành việc xây dựng phần móng của nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cấp nước, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng của khu vực nhà ở được bán, cho thuê mua theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; đã giải chấp đối với trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có thể chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp;

c) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, trừ nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công.

6. Mỗi đối tượng quy định tại các [khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật này](#) chỉ được mua hoặc thuê mua 01 căn nhà ở xã hội. Đối tượng quy định tại [khoản 7 Điều 76 của Luật này](#) chỉ được mua hoặc thuê mua 01 căn nhà ở xã hội hoặc 01 căn nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

.....

IV. Bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội (Điều 89 Luật nhà ở).

1. Việc bán nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định sau đây:

.....

c) Việc ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở, phù hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt nhưng số tiền ứng trước lần đầu không vượt quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc (nếu có), tổng số tiền các lần thanh toán không được vượt quá 70% giá trị hợp đồng đến trước khi bàn giao nhà ở cho người mua và không được vượt quá 95% giá trị hợp đồng đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó;

d) Bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua nhà ở, trừ trường hợp quy định tại điểm đ khoản này;

đ) Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua nhà ở xã hội đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế; *(Trình tự, thủ tục theo Điều 39 Nghị định 100/2024/NĐ-CP)*

e) Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, bên mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy chứng nhận; bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế, trừ trường hợp bán nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì bên bán phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế. *(Trình tự, thủ tục theo Điều 40 Nghị định 100/2024/NĐ-CP)*

V. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (Điều 76 Luật Nhà ở 2023)

1. Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh ưu đãi người có công với cách mạng.

2. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn.

3. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.

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

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

6. Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp.

7. Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác.

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

9. Đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại [khoản 4 Điều 125 của Luật này](#), trừ trường hợp bị thu hồi nhà ở công vụ do vi phạm quy định của Luật này.

10. Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

11. Học sinh, sinh viên đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; học sinh trường dân tộc nội trú công lập.

12. Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp.

VI. Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (Điều 29, Điều 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và Điều 78 Luật nhà ở 2023)

Điều 29. Điều kiện về nhà ở

1. Trường hợp chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình được xác định khi đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật Nhà ở và vợ hoặc chồng của đối tượng đó (nếu có) không có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án nhà ở xã hội đó tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội.

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị xác nhận có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Văn phòng/Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án nhà ở xã hội đó thực hiện việc xác nhận đối với trường hợp quy định tại khoản này.

2. Trường hợp đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật Nhà ở có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15 m² sàn/người. Diện tích nhà ở bình quân đầu người quy định tại khoản này được xác định trên cơ sở bao gồm: người đứng đơn, vợ (chồng) của người đó, cha, mẹ (nếu có) và các con của người đó (nếu có) đăng ký thường trú tại căn nhà đó.

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị xác nhận diện tích nhà ở bình quân đầu người, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc xác nhận đối với trường hợp quy định tại khoản này.

3. Chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (Điều 78 Luật nhà ở)

Điều 30. Điều kiện về thu nhập

1. Đối với các đối tượng quy định tại các khoản 5, 6 và 8 Điều 76 của Luật Nhà ở thì phải đảm bảo điều kiện về thu nhập như sau:

a) Trường hợp người đứng đơn là người độc thân thì có thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 15 triệu đồng tính theo Bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận.

Trường hợp người đứng đơn đã kết hôn theo quy định của pháp luật thì người đứng đơn và vợ (chồng) của người đó có tổng thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 30 triệu đồng tính theo Bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận.

b) Thời gian xác định điều kiện về thu nhập trong 01 năm liền kề, tính từ thời điểm đối tượng quy định tại khoản này nộp hồ sơ hợp lệ cho chủ đầu tư để đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội.

2. Trường hợp đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có Hợp đồng lao động, nếu là người độc thân thì thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 15 triệu đồng, nếu đã kết hôn theo quy định của pháp luật thì người đứng đơn và vợ (chồng) của người đó có tổng thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 30 triệu đồng. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị xác nhận, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc xác nhận điều kiện về thu nhập trong 01 năm liền kề tính từ thời điểm đối tượng quy định tại khoản này nộp hồ sơ hợp lệ cho chủ đầu tư để đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội.

3. Đối với đối tượng quy định tại khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 76 của Luật Nhà ở thì phải thuộc trường hợp hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo chuẩn nghèo của Chính phủ.

4. Đối với đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở thì áp dụng điều kiện thu nhập theo quy định tại [Điều 67 của Nghị định này](#).

VII. Điều kiện cho vay vốn mua nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội từ 01/8/2024

Căn cứ tại khoản 1 Điều 48 Nghị định 100/2024/NĐ-CP đã quy định về điều kiện vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội, cụ thể:

- Đối tượng quy định tại khoản 1, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 76 của Luật Nhà ở 2023 để được vay vốn ưu đãi mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải đáp ứng đủ các điều kiện sau:

+ Có nguồn thu nhập và có khả năng trả nợ theo cam kết với Ngân hàng Chính sách xã hội;

+ Có Giấy đề nghị vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội;

+ Có Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội với chủ đầu tư theo quy định của Nghị định này và của pháp luật về nhà ở;

+ Thực hiện bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay theo quy định của pháp luật. Ngân hàng Chính sách xã hội, chủ đầu tư và người vay vốn phải quy định rõ phương thức quản lý, xử lý tài sản bảo đảm trong Hợp đồng ba bên.

*** Mức vốn được vay**

Theo khoản 3 Điều 48 Nghị định 100/2024/NĐ-CP cũng đã quy định về mức vốn cho vay để mua nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội như sau:

- Trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội thì mức vốn cho vay tối đa bằng 80% giá trị Hợp đồng mua, thuê mua nhà;

*** Lãi suất và thời hạn cho vay**

Tại khoản 4 và khoản 5 Điều 48 Nghị định 100/2024/NĐ-CP đã quy định về lãi suất và thời hạn cho vay để mua nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội, theo đó:

- Lãi suất cho vay: Bằng lãi suất cho vay đối với hộ nghèo do Thủ tướng Chính phủ quy định trong từng thời kỳ (*Hiện nay, mức lãi suất cho vay là 6,6%/năm*). Lãi suất nợ quá hạn bằng 130% lãi suất cho vay.

- Thời hạn vay: Thời hạn vay do ngân hàng và khách hàng thỏa thuận phù hợp với khả năng trả nợ của khách hàng và tối đa không quá 25 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên.

Ngoài ra, các đối tượng quy định tại khoản 2, 3 Điều 76 Luật Nhà ở 2023 được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 77 Luật Nhà ở 2023 thì được vay vốn ưu đãi theo quy định tại khoản 1, 3, 4 và 5 Điều 48 Nghị định 100/2024/NĐ-CP.