

Phụ lục

Chi tiết nội dung các điều, khoản quy định về đối tượng, điều kiện, tiêu chí ưu tiên, hình thức xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh

I. Luật Nhà ở năm 2014

Điều 49. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng;
2. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn;
3. Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu;
4. Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;
5. Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp;
6. Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân;
7. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;
8. Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 81 của Luật này;
9. Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập;
10. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

Điều 51. Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật này thì phải đáp ứng các điều kiện về nhà ở, cư trú, thu nhập theo quy định sau đây:
 - a) Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống, học tập hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực;
 - b) Phải có đăng ký thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội; trường hợp không có đăng ký thường trú thì phải có đăng ký tạm trú từ một năm trở lên tại tỉnh, thành phố này, trừ trường hợp quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật này;

c) Đối với đối tượng quy định tại các khoản 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật này thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; trường hợp là hộ nghèo, cận nghèo thì phải thuộc diện nghèo, cận nghèo theo quy định của Thủ tướng Chính phủ. Đối với đối tượng quy định tại các khoản 1, 8, 9 và 10 Điều 49 của Luật này thì không yêu cầu phải đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định tại điểm này.

2. Đối với trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 50 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại quyết định phê duyệt chương trình mục tiêu về nhà ở tương ứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 50 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện về nhà ở, cư trú theo quy định sau đây:

- a) Có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát;
- b) Có đăng ký thường trú tại địa phương nơi có đất ở, nhà ở cần phải xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa.

II. Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội

Điều 22. Hồ sơ chứng minh đối tượng, điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Các đối tượng được quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở chưa được hưởng các chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội khi xin hỗ trợ nhà ở xã hội phải có đơn đề nghị hỗ trợ nhà ở và giấy tờ chứng minh về đối tượng, cụ thể như sau:

a) Đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 49 của Luật Nhà ở phải có giấy tờ chứng minh về đối tượng theo quy định của pháp luật về người có công với cách mạng, xác nhận về thực trạng nhà ở và chưa được hỗ trợ nhà ở của Nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú cấp;

b) Đối tượng quy định tại các Khoản 4, 5, 6, 7 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy xác nhận của cơ quan, tổ chức nơi đang làm việc về đối tượng và thực trạng nhà ở;

c) Đối tượng quy định tại Khoản 8 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy xác nhận đã trả lại nhà ở công vụ do cơ quan quản lý nhà ở công vụ cấp;

d) Đối tượng quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có xác nhận của cơ sở đào tạo nơi đối tượng đang học tập;

đ) Đối tượng quy định tại Khoản 10 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có bản sao có chứng thực chứng minh người đó có tên trong Danh sách thu hồi đất ở, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của cơ quan có thẩm quyền, kèm theo giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi người có nhà, đất bị thu hồi về việc chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở tái định cư.

2. Giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú như sau:

a) Trường hợp đối tượng đăng ký xin mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhà ở xã hội

thì phải có bản sao có chứng thực hộ khẩu thường trú hoặc giấy đăng ký hộ khẩu tập thể tại địa phương đó;

b) Trường hợp đối tượng đăng ký xin mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không có hộ khẩu thường trú theo quy định tại Điểm a Khoản này thì phải có bản sao có chứng thực giấy đăng ký tạm trú; bản sao có chứng thực hợp đồng lao động có thời hạn từ một năm trở lên tính đến thời điểm nộp đơn hoặc hợp đồng không xác định thời hạn và giấy xác nhận (hoặc giấy tờ chứng minh) về việc có đóng bảo hiểm xã hội của cơ quan bảo hiểm tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi người đó đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Trường hợp đối tượng làm việc cho chi nhánh hoặc văn phòng đại diện tại tỉnh, thành phố nơi có nhà ở xã hội mà việc đóng bảo hiểm thực hiện tại địa phương nơi đặt trụ sở chính thì phải có giấy xác nhận của cơ quan, đơn vị nơi đặt trụ sở chính về việc đóng bảo hiểm.

3. Giấy tờ chứng minh về điều kiện thu nhập như sau:

a) Các đối tượng quy định tại Khoản 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật Nhà ở phải có xác nhận của cơ quan, đơn vị mà người đó đang làm việc về mức thu nhập thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân;

b) Các đối tượng quy định tại Khoản 4 Điều 49 của Luật Nhà ở tự kê khai về mức thu nhập của bản thân và chịu trách nhiệm về thông tin tự kê khai. Sở Xây dựng liên hệ với Cục thuế địa phương để xác minh thuế thu nhập của các đối tượng này trong trường hợp cần thiết.

4. Các đối tượng quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở phải đáp ứng điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định tại Điều 51 của Luật Nhà ở, trường hợp có nhà ở thuộc sở hữu của mình thì diện tích nhà ở bình quân dưới 10 m²/người.

5. Bộ Xây dựng ban hành mẫu giấy tờ để thực hiện các quy định tại Điều này.

Điều 23. Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Nguyên tắc xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đầu tư xây dựng theo dự án:

a) Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua (hợp lệ) bằng hoặc ít hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố thì việc lựa chọn căn hộ thực hiện theo hình thức thỏa thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng;

b) 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 thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng thực hiện theo hình thức chấm điểm theo tiêu chí quy định tại Khoản 2 Điều này.

Sau khi xét duyệt, lựa chọn đủ hồ sơ hợp lệ tương ứng với tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố thì việc xác định cụ thể từng căn hộ trước khi ký hợp đồng thực hiện theo nguyên tắc thỏa thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng. Trường hợp có nhiều hồ sơ

hợp lệ bằng điểm nhau vượt quá tổng số căn hộ được đầu tư thì chủ đầu tư tổ chức lựa chọn theo hình thức bốc thăm công khai;

c) Trường hợp người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không đạt được nhu cầu, nguyện vọng của mình tại dự án đã đăng ký thì được trả hồ sơ để đăng ký tại các dự án khác, nếu không muốn lựa chọn căn hộ khác còn lại trong dự án đó.

2. Thang điểm được xác định trên cơ sở các tiêu chí cụ thể sau:

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

3. Căn cứ theo nguyên tắc, tiêu chí chấm điểm quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tiêu chí ưu tiên để lựa chọn các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn phù hợp với đặc thù của địa phương nhưng không được vượt quá tiêu chí tại Điểm 4 Khoản 2 Điều này, để hướng dẫn các chủ đầu tư dự án và các hộ gia đình, cá nhân thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội đúng đối tượng theo quy định.

4. Chủ đầu tư dự án và hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội căn cứ theo nguyên tắc, tiêu chí chấm điểm quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này và quy định cụ thể của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành (nếu có) để thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do mình đầu tư xây dựng.

5. Đối với đối tượng quy định tại Khoản 6 Điều 49 của Luật Nhà ở thì có thể đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án do các thành phần kinh tế đầu tư hoặc dự án do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an triển khai thực hiện nhưng phải bảo đảm

nguyên tắc mỗi đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở chỉ được hỗ trợ giải quyết một lần.

Bộ Quốc phòng và Bộ Công an quy định cụ thể tiêu chí xét duyệt đối tượng, điều kiện đối với các trường hợp được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án xây dựng nhà ở xã hội do mình triển khai thực hiện phù hợp với đặc thù của lực lượng vũ trang gửi Bộ Xây dựng để có ý kiến thống nhất bằng văn bản trước khi ban hành, trong thời hạn 15 ngày làm việc Bộ Xây dựng có trách nhiệm trả lời về nội dung xin ý kiến.

Đối với các trường hợp đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở tại các dự án do các thành phần kinh tế đầu tư thì nguyên tắc và tiêu chí xét duyệt đối tượng thực hiện theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

III. Quyết định số 29/2016/QĐ-UBND ngày 26/8/2016 của UBND tỉnh Quy định các tiêu chí ưu tiên chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

Điều 1. Tiêu chí ưu tiên lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

1. Tiêu chí ưu tiên

| Stt | Tiêu chí ưu tiên |
|------------|---|
| 1 | Anh hùng Lao động thời kỳ đổi mới. |
| 2 | Hộ gia đình có người là dân tộc thiểu số. |
| 3 | Cán bộ, công chức, viên chức, người lao động bị tai nạn lao động mất sức lao động từ 31% trở lên. |
| 4 | Người khuyết tật từ 31% trở lên. |
| 5 | Nạn nhân chất độc da cam. |
| 6 | Người có trình độ tiến sĩ, thạc sĩ, người tốt nghiệp đại học loại giỏi thuộc đối tượng thu hút nhân tài của tỉnh. |
| 7 | Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất thực hiện dự án nhà ở xã hội thuộc diện tái định cư tại chỗ. |

2. Hộ gia đình, cá nhân đạt một trong các tiêu chí quy định tại Khoản 1 Điều này sẽ được tính với số điểm tương ứng 10 điểm.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đáp ứng được các tiêu chí ưu tiên khác nhau quy định tại Quyết định này thì chỉ hưởng được một mức ưu tiên.

4. Ngoài tiêu chí quy định tại Khoản 1 Điều này, các tiêu chí khác để chấm điểm lựa chọn đối tượng được thực hiện theo quy định tại 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.