

**QUY ĐỊNH**

**Về tiêu chí lựa chọn đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội  
được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách trên địa bàn  
thành phố Đà Nẵng**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 38 /2018/QĐ-UBND ngày 12 tháng  
11 năm 2018 của UBND thành phố Đà Nẵng)*

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định về tiêu chí lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định pháp luật về nhà ở.
2. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc bán, cho thuê, cho thuê mua; quản lý sử dụng và vận hành khai thác; các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực nhà ở xã hội.

**Chương II**

**QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ TIÊU CHÍ LỰA CHỌN ĐỐI TƯỢNG ĐƯỢC MUA,  
THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI**

**Điều 3. Các tiêu chí lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội**

1. Đối tượng và điều kiện quy định tại Điều 49 và Điều 51 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014.
2. Việc lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo nguyên tắc xét duyệt quy định tại Điều 23 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.
3. Ngoài các đối tượng quy định tại Khoản 1 điều này, Ủy ban nhân dân thành phố quy định một số tiêu chí ưu tiên đối với các đối tượng chưa có quyền sử dụng đất ở tại thành phố Đà Nẵng như sau:
  - a) Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng;

- b) Người lao động đang làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố;
- c) Đối tượng thuộc diện thu hút theo chính sách thu hút nguồn nhân lực của thành phố; đối tượng đào tạo theo Đề án phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao;
- d) Người khuyết tật;
- đ) Đối tượng có hộ khẩu thường trú trên địa bàn quận, huyện nơi có dự án nhà ở xã hội;
- e) Đối tượng có hộ khẩu thường trú trên địa bàn các quận: Hải Châu, Thanh Khê.

4. Bảng điểm được xác định trên cơ sở các tiêu chí cụ thể sau:

STT	Tiêu chí chấm điểm	Số điểm
1	<b>Tiêu chí khó khăn về nhà ở:</b>	
	- Chưa có nhà ở - Có nhà ở nhưng hư hỏng, dột, nát hoặc diện tích bình quân dưới 10 m <sup>2</sup> /người.	40 30
2	<b>Tiêu chí về đối tượng:</b>	
	- 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	<b>Tiêu chí ưu tiên khác:</b>	
	- 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
4	<b>Tiêu chí ưu tiên do UBND thành phố quy định:</b>	
	- Đối tượng quy định tại Điểm a và b Khoản 3 Điều này.	10
	- Đối tượng quy định tại các Điểm c và d Khoản 3 Điều này.	7
	- Đối tượng quy định tại các Điểm đ và e Khoản 3 Điều này.	4

5. 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. 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 4 Điều này.

6. Trường hợp các đối tượng có cùng tiêu chuẩn và điều kiện thì đối tượng là người khuyết tật, nữ giới được ưu tiên hỗ trợ trước.

7. Các đối tượng đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống, thực hiện theo quy định tại Điều a Khoản 1 Điều 51 Luật Nhà ở năm 2014.

**Điều 4.** Đối tượng, điều kiện, nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt, trình tự, thủ tục và hồ sơ xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách được thực hiện theo quy định tại Điều 49 và Điều 51 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Điều 20, Điều 22 và Điều 23 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng và các nội dung khác có liên quan theo quy định.

### **Chương III**

#### **GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM**

##### **Điều 5. Giải quyết tranh chấp**

1. Các tranh chấp liên quan đến đối tượng, trình tự, thủ tục được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do Sở Xây dựng tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, giải quyết.

2. Các tranh chấp về hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trong quá trình thực hiện xử lý theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật dân sự.

##### **Điều 6. Xử lý vi phạm**

1. Các hành vi vi phạm hành chính theo Quy định này được xử lý theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính, pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở.

2. Người lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái các quy định liên quan đến tiêu chí ưu tiên để lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định này thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự. Người có hành vi vi phạm nếu gây thiệt hại về vật chất thì phải bồi thường.

3. Các đối tượng được hỗ trợ mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội sử dụng không đúng mục đích sẽ bị thu hồi và xử lý vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ.

4. Các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội không đúng đối tượng thì bị xử phạt hành chính theo quy định.

### **Chương IV**

#### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

##### **Điều 7. Trách nhiệm thực hiện**

## 1. Sở Xây dựng

a) Hướng dẫn việc tổ chức thực hiện Quy định này; phối hợp với Ủy ban nhân dân các quận, huyện nơi có dự án nhà ở xã hội tổ chức thanh tra, kiểm tra xử lý các hành vi vi phạm về quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn theo thẩm quyền hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xử lý theo quy định;

b) Định kỳ 06 tháng, 01 năm hoặc theo yêu cầu đột xuất thực hiện báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố và Bộ Xây dựng về nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định;

c) Công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng về thông tin liên quan đến các dự án xây dựng nhà ở xã hội, danh sách các đối tượng đã mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố.

## 2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Nghiên cứu trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, bổ sung các dự án nhà ở xã hội vào danh mục các dự án được vay vốn tín dụng ưu đãi hoặc hỗ trợ đầu tư (kể cả nguồn vốn ODA) theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về đầu tư.

## 3. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Thực hiện xác minh đối tượng đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đã được hay chưa được Nhà nước giao đất ở theo quy định của pháp luật đất đai; có nhà ở, đất ở theo quy định pháp luật về nhà ở;

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng hướng dẫn các địa phương trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bảo đảm đủ quỹ đất để triển khai thực hiện các dự án xây dựng nhà ở xã hội;

c) Xác định giá trị tiền sử dụng đất mà bên bán nhà ở xã hội phải nộp theo quy định tại Khoản 4 Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ;

d) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng hướng dẫn việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

## 4. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng

Chỉ đạo Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội thành phố Đà Nẵng thực hiện cho vay theo đúng đối tượng thụ hưởng và quy trình, thủ tục cho vay đối với các đối tượng thụ hưởng theo quy định của Ngân hàng Chính sách xã hội Việt Nam.

## 5. Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội thành phố Đà Nẵng

a) Quản lý và sử dụng nguồn vốn, thực hiện cho vay đúng đối tượng của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và các văn bản hướng dẫn của Ngân hàng Chính sách xã hội Việt Nam;

b) Phối hợp với các Sở, ngành liên quan báo cáo cấp có thẩm quyền để xử lý những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện cho vay hỗ trợ nhà ở xã hội;

c) Hàng năm chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan xây dựng kế hoạch vốn tín dụng ưu đãi để cho vay đối với các đối tượng thụ hưởng theo quy định.

## 6. Cục Thuế thành phố

a) Hướng dẫn theo quy định chế độ miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và các thuế khác liên quan đến phát triển và quản lý nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ;

b) Phối hợp với Sở Xây dựng để xác minh thuế thu nhập của các đối tượng đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trong trường hợp cần thiết.

## 7. Ủy ban nhân dân các quận, huyện

a) Chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng thanh tra, kiểm tra, xử lý các hành vi vi phạm về quản lý sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn theo thẩm quyền hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xử lý theo quy định;

b) Thực hiện nhiệm vụ quản lý Nhà nước trong việc phát triển quỹ nhà ở xã hội của địa phương.

## 8. Ủy ban nhân dân các phường, xã

Xác nhận cho hộ gia đình, cá nhân có đề nghị xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở (không phải xác nhận về điều kiện thu nhập) theo quy định.

9. Các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội; hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

a) Căn cứ Quy định này và các quy định pháp luật khác có liên quan có trách nhiệm thực hiện xét đối tượng, điều kiện, tiêu chí xét duyệt, trình tự, thủ tục và hồ sơ xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách phù hợp với từng dự án nhưng không được trái với Quy định này và các quy định pháp luật khác có liên quan. Chịu trách nhiệm về danh sách khách hàng đủ điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội khi thực hiện ký hợp đồng;

b) Tổ chức xét duyệt chấm điểm, bốc thăm công khai theo quy định tại Điều 3 và 4 của Quy định này và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. Bán, cho thuê, cho thuê mua đúng đối tượng sau khi Sở Xây dựng kiểm tra, loại trừ người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần;

c) Thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ;

d) Thực hiện quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của bên bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ;

đ) Thực hiện báo cáo định kỳ về tình hình thực hiện dự án và tình hình bán, cho thuê, cho thuê mua căn hộ nhà ở xã hội về Sở Xây dựng theo quy định.

10. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

Xác nhận 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, xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở đối với đối tượng đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

### **Điều 8. Điều khoản thi hành**

1. Các nội dung khác không nêu trong Quy định này, được áp dụng theo quy định pháp luật hiện hành.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu gặp khó khăn, vướng mắc hoặc phát sinh mới, các cơ quan, đơn vị, cá nhân gửi ý kiến về Sở Xây dựng để tổng hợp trình UBND thành phố xem xét, quyết định việc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Ngọc Tuấn**