

PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

BỘ XÂY DỰNG

BỘ XÂY DỰNG**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 17/2014/TT-BXD

Hà Nội, ngày 18 tháng 11 năm 2014

THÔNG TƯ

**Sửa đổi, bổ sung một số Điều tại Thông tư số 07/2013/TT-BXD
ngày 15 tháng 5 năm 2013 và Thông tư số 18/2013/TT-BXD
ngày 31 tháng 10 năm 2013 về hướng dẫn việc xác định các đối tượng
được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP
ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ**

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu;

Căn cứ Nghị quyết số 61/NQ-CP ngày 21 tháng 8 năm 2014 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Nghị quyết số 02/NQ-CP của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu;

Xét đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung một số Điều trong Thông tư số 07/2013/TT-BXD ngày 15 tháng 5 năm 2013 hướng dẫn việc xác định các đối tượng được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ và Thông tư số 18/2013/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2013 về sửa đổi, bổ sung một số Điều tại Thông tư số 07/2013/TT-BXD hướng dẫn việc xác định các đối tượng được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ, của Bộ Xây dựng như sau:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số Điều tại Thông tư số 07/2013/TT-BXD ngày 15 tháng 5 năm 2013 và Thông tư số 18/2013/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2013

của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc xác định các đối tượng được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ

1. Sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 1 Thông tư số 07/2013/TT-BXD như sau

"1. Phạm vi điều chỉnh: Thông tư này điều chỉnh các nội dung có liên quan đến việc xác định các đối tượng được vay vốn để thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội; vay vốn để thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70m², giá bán dưới 15 triệu đồng/m²; vay vốn để mua nhà ở thương mại tại các dự án phát triển nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trên địa bàn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt có tổng giá trị hợp đồng mua bán đã bao gồm thuế VAT (kể cả nhà và đất) không vượt quá 1,05 tỷ đồng; vay vốn để xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa lại nhà ở của mình và vay vốn để đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 và Nghị quyết số 61/NQ-CP ngày 21 tháng 8 năm 2014 của Chính phủ."

2. Sửa đổi, bổ sung Điểm b Khoản 2 Điều 1 Thông tư số 07/2013/TT-BXD như sau

"b, Cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang và đối tượng thu nhập thấp vay vốn để thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70m² và có giá bán dưới 15 triệu đồng/m²; cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, công nhân, người lao động có thu nhập thấp nhưng khó khăn về nhà ở, khi mua nhà ở thương mại tại các dự án phát triển nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trên địa bàn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt có tổng giá trị hợp đồng mua bán đã bao gồm thuế VAT (kể cả nhà và đất) không vượt quá 1,05 tỷ đồng; cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang và người lao động tại đô thị (thuộc Phường, Thị trấn) đã có đất ở phù hợp với quy hoạch đang khó khăn về nhà ở nhưng chưa được Nhà nước hỗ trợ dưới mọi hình thức vay vốn để xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa lại nhà ở của mình".

3. Sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 1 Thông tư số 18/2013/TT-BXD như sau

"c) Doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật nhà ở; doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại chuyển đổi công năng sang dự án nhà ở xã hội; hộ gia đình, cá nhân có phương án đầu tư cải tạo hoặc xây dựng mới nhà ở xã hội phù hợp với quy định của pháp luật để cho thuê, cho thuê mua và để bán cho các đối tượng là công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp vừa và nhỏ, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao, các cơ sở sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp, nhà máy, xí nghiệp (kể cả bên trong và ngoài khu công nghiệp) của tất cả các ngành, nghề thuộc các thành phần kinh tế; người lao động thuộc các thành phần kinh tế tại khu vực đô thị; sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề và trường dạy nghề cho công nhân (không phân biệt công lập hay ngoài công lập) và các đối tượng khác thuộc diện được giải quyết nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật nhà ở".

4. Sửa đổi, bổ sung Điều 2 Thông tư số 07/2013/TT-BXD như sau

"Điều 2. Quy định về đối tượng được vay vốn để thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội; vay vốn để thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn $70m^2$, có giá bán dưới 15 triệu đồng/ m^2 ; vay vốn để mua nhà ở thương mại có tổng giá trị hợp đồng mua bán đã bao gồm thuế VAT (kể cả nhà và đất) không vượt quá 1,05 tỷ đồng; vay vốn để xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa lại nhà ở của mình; hộ gia đình, cá nhân đầu tư cải tạo hoặc xây dựng mới nhà ở xã hội phù hợp với quy định của pháp luật để cho thuê, cho thuê mua và để bán cho các đối tượng theo quy định của pháp luật nhà ở

1. Cán bộ, công chức, viên chức hưởng lương từ ngân sách nhà nước thuộc các cơ quan Đảng, Nhà nước, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội, xã hội - nghề nghiệp; viên chức thuộc các đơn vị sự nghiệp công lập; lực lượng vũ trang nhân dân.

2. Đối tượng thu nhập thấp là người lao động thuộc các đơn vị sự nghiệp ngoài công lập, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật; người đã được nghỉ lao động theo chế độ quy định; người lao động tự do, kinh doanh cá thể.

3. Cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang và người lao động tại đô thị đã có đất ở phù hợp với quy hoạch đang khó khăn về nhà ở nhưng chưa được Nhà nước hỗ trợ dưới mọi hình thức, vay vốn để xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa lại nhà ở của mình.

4. Hộ gia đình, cá nhân đầu tư cải tạo hoặc xây dựng mới nhà ở xã hội phù hợp với quy định của pháp luật để cho thuê, cho thuê mua và để bán cho các đối tượng là công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp vừa và nhỏ, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao, các cơ sở sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp, nhà máy, xí nghiệp (kể cả bên trong và ngoài khu công nghiệp) của tất cả các ngành, nghề thuộc các thành phần kinh tế; người lao động thuộc các thành phần kinh tế tại khu vực đô thị; sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề và trường dạy nghề cho công nhân (không phân biệt công lập hay ngoài công lập) và các đối tượng khác thuộc diện được giải quyết nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội."

5. Sửa đổi Khoản 3, bổ sung thêm Khoản 4, Khoản 5 và Khoản 6 tại Điều 3 Thông tư số 07/2013/TT-BXD như sau

"3. Đối tượng quy định tại Điều 2, ngoài việc bảo đảm đủ điều kiện theo quy định tại Thông tư số 07/2013/TT-BXD, Thông tư số 18/2013/TT-BXD và Thông tư này, còn phải đáp ứng các điều kiện quy định vay vốn theo quy định tại Thông

tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15 tháng 5 năm 2013 và Thông tư sửa đổi, bổ sung một số Điều tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15 tháng 5 năm 2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam”.

4. Điều kiện được vay vốn để mua nhà ở thương mại có tổng giá trị hợp đồng mua bán đã bao gồm thuế VAT (kể cả nhà và đất) không vượt quá 1,05 tỷ đồng;

a) Đối tượng được vay vốn phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

- Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, hoặc có nhà ở nhưng diện tích quá chật chội. Cụ thể là:

+ Có nhà ở là căn hộ chung cư, nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình thấp hơn $8m^2$ sử dụng/người;

+ Có nhà ở riêng lẻ, nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình thấp hơn $8m^2$ sử dụng/người và diện tích khuôn viên đất của nhà ở đó nhỏ hơn tiêu chuẩn diện tích đất tối thiểu được cấp phép xây dựng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

+ Chưa có nhà ở nhưng có đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và diện tích đất ở đó nhỏ hơn tiêu chuẩn diện tích đất tối thiểu được cấp phép xây dựng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Đối tượng được vay vốn phải có hộ khẩu thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có dự án nhà ở. Trường hợp tạm trú thì phải có đóng bảo hiểm xã hội từ 01 năm trở lên tại tỉnh, thành phố đó (có thể không liên tục) và có giấy xác nhận của cơ quan bảo hiểm. Trường hợp đối tượng làm việc tại chi nhánh hoặc văn phòng đại diện tại địa phương nơi có dự án mà việc đóng bảo hiểm thực hiện tại địa phương nơi công ty có chi nhánh hoặc văn phòng đại diện thì cũng được áp dụng quy định tại Điểm này nhưng phải có giấy xác nhận của công ty về việc đóng bảo hiểm.

- Có hợp đồng mua nhà ở thương mại đã ký với chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trên địa bàn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về nhà ở.

b) Xác nhận điều kiện được vay:

- Người đứng tên vay vốn hỗ trợ nhà ở thuộc các đối tượng: Cán bộ, công chức, viên chức hưởng lương từ ngân sách nhà nước thuộc các cơ quan Đảng, Nhà nước, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội, xã hội - nghề nghiệp; viên chức thuộc các đơn vị sự nghiệp công lập; lực lượng vũ trang nhân dân phải có xác nhận của đơn vị đang công tác về nơi công tác và thực trạng về nhà ở (*theo mẫu tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này*) và chỉ xác nhận một lần; đơn vị xác nhận phải chịu trách nhiệm về nội dung xác nhận của mình, không yêu cầu xác nhận về điều kiện thu nhập;

- Người đứng tên vay vốn hỗ trợ nhà ở thuộc các đối tượng: Người lao động thuộc các đơn vị sự nghiệp ngoài công lập, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật; người đã được nghỉ lao động theo chế độ quy định; người lao động tự do, kinh doanh cá thể phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường (xã) nơi hộ gia đình đang sinh sống và đăng ký thường trú hoặc tạm trú về thực trạng nhà ở (*theo mẫu tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư này*), người đứng tên vay vốn chỉ được xác nhận một lần và phải chịu trách nhiệm về nội dung khai báo của mình.

c) Mỗi hộ gia đình chỉ được vay một lần hỗ trợ nhà ở theo quy định của Thông tư này. Trường hợp con, cháu của chủ hộ đã lập gia đình (có Giấy chứng nhận kết hôn) và trường hợp ở nhờ nhưng có hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú cùng với chủ hộ thì được coi là hộ gia đình độc lập và thuộc đối tượng được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo quy định tại Thông tư này.

5. Điều kiện được vay vốn để xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa lại nhà ở của mình đối với cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang và người lao động tại đô thị (phường, thị trấn) đã có đất ở phù hợp với quy hoạch:

a) Đang khó khăn về nhà ở nhưng chưa được Nhà nước hỗ trợ dưới mọi hình thức (phải đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 13 Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23 tháng 5 năm 2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung tại Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội);

b) Đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giấy phép xây dựng (đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa nhà ở tại khu vực mà pháp luật về xây dựng yêu cầu phải có giấy phép xây dựng);

c) Trường hợp trên khuôn viên diện tích đất ở (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đã có nhà ở thì diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình phải bảo đảm điều kiện thấp hơn $8m^2$ sử dụng/người hoặc nhà ở đã bị hư hỏng nặng phải phá đi xây dựng lại nhà ở mới hoặc nhà ở bị hư hỏng, dột nát cần phải cải tạo sửa chữa phần khung - tường và thay mới mái nhà;

d) Có đơn (*theo mẫu quy định tại Phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư này*) và xác nhận của Ủy ban nhân dân phường (thị trấn) về thực trạng nhà ở và phải chịu trách nhiệm về nội dung khai báo của mình;

6. Điều kiện được vay vốn đối với hộ gia đình, cá nhân đầu tư cải tạo hoặc xây dựng mới nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua và để bán cho các đối tượng theo quy định của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội: