

V/v hướng dẫn các quy định  
pháp luật về nhà ở

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 5050/SXD-QLNĐT&HT ngày 17/12/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị hướng dẫn quy định pháp luật về nhà ở kèm theo văn bản số 3805/SXD-QLNĐT&HT ngày 05/10/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Về điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; về quy định nội dung đất ở phù hợp với quy hoạch xây dựng trong các mẫu giấy xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở**

a) Tại điểm a Khoản 1 Điều 51 Luật Nhà ở quy định: “*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*”. Đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc rà soát đối với từng trường hợp cụ thể.

b) Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội ban hành kèm theo các mẫu số 02, 03, 04, trong đó, UBND cấp xã xác nhận nội dung: “*Có đất ở tại địa phương nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và diện tích khuôn viên đất phù hợp với quy hoạch xây dựng theo quy định của UBND cấp tỉnh*”. Trường hợp này đã có đất ở tại địa phương nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và phần diện tích khuôn viên đất được phép xây dựng nhà ở theo quy định của UBND cấp tỉnh, quy hoạch chi tiết xây dựng do UBND cấp tỉnh phê duyệt.

**2. Về số lượng nhà ở người nước ngoài được sở hữu**

Theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 161 Luật Nhà ở: “*Tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư; nếu là nhà ở*

*riêng lẻ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề thì trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá hai trăm năm mươi căn nhà... ”.*

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 75 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở: *“Tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở (bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ) trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam”.*

Như vậy, tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu căn hộ thương mại trong dự án nhà ở thương mại và số lượng căn hộ trong một tòa chung cư cho người nước ngoài sở hữu không quá 30% trên tổng số căn hộ trong một tòa nhà chung cư.

Đối với các trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu căn hộ thương mại tại các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc (như nêu trong văn bản số 3805/ SXD-QLNĐT&HT ngày 05/10/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc), đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc tổng hợp số lượng, xử lý việc bán nhà ở sai quy định này và báo cáo về Bộ Xây dựng trước ngày 31/3/2022.

### **3. Về điều kiện có quy hoạch chi tiết trước khi lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội**

Theo quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 09/2021/TT-BXD: *“Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 2, 3, 5, 6 Điều 11 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đấu thầu) và các điều kiện sau: ...(d) Có quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”.*

Như vậy, việc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức đấu thầu thì phải có quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

### **4. Về tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá về tài chính - thương mại trong đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội**

Tại điểm c Khoản 1 Điều 5 Thông tư số 09/2021/TT-BXD quy định: *“Tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá về tài chính - thương mại áp dụng như quy định của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP trong đó không áp dụng tiêu chí M3. Việc xét duyệt trúng thầu thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định này”.*

Tại Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 09/2021/TT-BXD quy định: Nhà đầu tư được đề nghị lựa chọn làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thông qua hình thức đấu thầu khi đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại khoản 1; khoản 2; khoản 3; điểm a, điểm b khoản 4 Điều 56 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

Tại Khoản 2 Điều 6 Thông tư số 09/2021/TT-BXD quy định: “Nhà đầu tư trúng thầu là nhà đầu tư có tổng điểm các tiêu chí cao nhất với thang điểm 100 (trường hợp tổng điểm các tiêu chí bằng nhau thì lựa chọn nhà đầu tư có các tiêu chí cao hơn theo thứ tự quy định tại khoản này đảm bảo nguyên tắc nội dung trước đã có nhà thầu đáp ứng thì không xem xét đến nội dung sau) theo quy định sau: (a) Tiêu chí về năng lực tài chính để thực hiện dự án (Lựa chọn nhà đầu tư có vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về đất đai nhiều hơn...): từ 20 đến 30 điểm; (b) Tiêu chí về giải pháp quy hoạch, kiến trúc (Lựa chọn nhà đầu tư đề xuất tỷ lệ diện tích cây xanh, diện tích đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án, các tiện ích công cộng phục vụ cho cư dân của dự án nhiều hơn...): từ 15 đến 25 điểm; (c) Tiêu chí về đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (Lựa chọn nhà đầu tư có năng lực tài chính ứng trước kinh phí thực hiện giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội): từ 10 đến 20 điểm; đối với trường hợp dự án đã có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thì các nhà đầu tư đều được điểm tối đa; (d) Tiêu chí về kinh nghiệm thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở (lựa chọn nhà đầu tư có kinh nghiệm đã thực hiện nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở hơn): từ 5 đến 15 điểm; (đ) Tiêu chí về tiến độ thực hiện dự án, đưa công trình vào sử dụng (Lựa chọn nhà đầu tư có đề xuất thời gian thực hiện ngắn nhất): từ 5 đến 10 điểm□.

Như vậy, sau khi xét duyệt điều kiện trúng thầu tại Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 09/2021/TT-BXD (đã bao gồm các tiêu chí M<sub>1</sub>, M<sub>2</sub>) thì tiếp tục xét duyệt các tiêu chí trúng thầu tại Khoản 2 Điều 6 Thông tư số 09/2021/TT-BXD.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc nghiên cứu để thực hiện theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (đề b/c);
- CT Bùi Xuân Dũng (đề b/c);
- Lưu: VT, QLN (Hoài 2b).

**TL. BỘ TRƯỞNG**  
**KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ**  
**VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**  
**PHÓ CỤC TRƯỞNG**

(đã ký)

**Hà Quang Hưng**