

Bao giờ mới được phép chuyển nhượng nhà ở xã hội theo giá thị trường?

09:18 08/08/2018

Liên quan đến các thủ tục chuyển nhượng nhà ở xã hội, Bộ Xây dựng cho biết đối tượng mua nhà ở xã hội sau 5 năm từ thời điểm trả hết tiền, có sổ đỏ, hoàn toàn có thể chuyển nhượng lại theo cơ chế thị trường, giá bán tự thỏa thuận.



Bao giờ mới được phép chuyển nhượng nhà ở xã hội theo giá thị trường?

Mới đây, hệ thống tiếp nhận, trả lời kiến nghị của doanh nghiệp của Chính phủ có nhận được yêu cầu của Công ty CP đầu tư Nam Phan (TP.HCM) đề nghị cơ quan chức năng hướng dẫn một số nội dung liên quan đến việc chuyển nhượng nhà ở xã hội và chuyển đổi dự án nhà ở xã hội sang nhà ở thương mại.

Công ty này cho biết, theo quy định tại Khoản 5, Điều 19 Nghị định 100/2015 thì trong thời hạn chưa đủ 5 năm, tính từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua nhà ở xã hội, nếu bên mua hoặc thuê mua có nhu cầu bán lại nhà ở xã hội thì chỉ được bán lại cho Nhà nước.

Bên cạnh đó, người mua nhà ở xã hội có thể bán lại cho chủ đầu tư dự án hoặc bán lại cho đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

Trường hợp người mua, thuê mua nhà ở xã hội bán lại cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở thì trình tự, thủ tục bán lại nhà này được thực hiện như bán nhà ở giữa cá nhân với cá nhân...

Tuy nhiên, hiện nay một số người mua nhà ở xã hội đã trả hết tiền mua nhà và có nhu cầu chuyển nhượng nhà ở cho đúng đối tượng nhưng không thực hiện được do không có thủ tục để công chứng và không xác định được giá bán tối đa, cũng như không có hồ sơ nộp để sang tên chuyển nhượng.

Do đó, doanh nghiệp này đề nghị cơ quan chức năng hướng dẫn cụ thể vấn đề nêu trên và đề nghị cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển đổi nhà ở xã hội sang nhà ở thương mại nếu đối tượng mua đồng ý nộp 100% tiền sử dụng đất phân bổ cho căn hộ.

Liên quan đến vấn đề này, Bộ Xây dựng cho biết, theo quy định của pháp luật về nhà ở, nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn ngoài ngân sách thì người mua, thuê mua nhà ở xã hội chỉ được bán hoặc thế chấp sau 5 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua nhà ở theo hợp đồng đã ký với bên bán và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp trong thời hạn chưa đủ 5 năm thì chỉ được thế chấp với ngân hàng để vay tiền mua, thuê mua chính căn hộ đó, trường hợp bán lại thì chỉ được bán cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội hoặc đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định, với giá bán không được vượt quá giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán.

“Như vậy, người mua, thuê mua nhà ở xã hội được bán lại cho các đối tượng có nhu cầu theo cơ chế thị trường (không thuộc đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở) sau thời hạn 5 năm khi bảo đảm các quy định nêu trên”, Bộ Xây dựng cho biết.

Cũng theo Bộ Xây dựng, trình tự, thủ tục bán lại nhà này được thực hiện như bán nhà ở giữa cá nhân với cá nhân, nhưng bên bán phải nộp lại tiền sử dụng đất và nộp thuế thu nhập cho Nhà nước theo quy định tại Khoản 5, Điều 62 Luật Nhà ở và Khoản 4, Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP. Giá bán nhà ở này do

các bên mua bán tự thỏa thuận.

Trường hợp người mua, thuê mua nhà ở xã hội bán lại cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thì trình tự, thủ tục bán lại nhà này được thực hiện như bán nhà ở giữa cá nhân với cá nhân, nhưng bên mua phải có đủ giấy tờ xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP. Đồng thời phải được Sở Xây dựng xác nhận về đối tượng mua nhà chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 1, Điều 10 Thông tư số 20 ngày 30/6/2016.

Bộ Xây dựng cũng cho biết, giá bán lại nhà ở xã hội trong trường hợp này căn cứ vào giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán.

Về vấn đề điều chỉnh dự án nhà ở xã hội sang nhà ở thương mại, Bộ Xây dựng khẳng định, pháp luật về nhà ở hiện hành không có quy định về việc chuyển đổi dự án nhà ở xã hội sang dự án nhà ở thương mại, mà chỉ có quy định về việc điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc sang làm nhà ở phục vụ tái định cư.

Hàng Vương (t/h)