

Số: /2026/VBHN-TT-BXD

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

THÔNG TƯ

**Hướng dẫn việc xác định các đối tượng được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo
Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ**

Thông tư số 07/2013/TT-BXD ngày 15 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng 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 07/01/2013 của Chính phủ, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 6 năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi:

Thông tư số 18/2013/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều tại 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 07/01/2013 của Chính phủ, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2013;

Thông tư số 17/2014/TT-BXD ngày 18 tháng 11 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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, có hiệu lực kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2014.

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

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 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;

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 hướng dẫn việc xác định các đối tượng và điều kiện được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ¹:

¹ Thông tư số 18/2013/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều tại 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 07/01/2013 của Chính phủ có căn cứ ban hành như sau:

“Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1². 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. Đối tượng áp dụng

a) Cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang và đối tượng thu nhập thấp vay vốn để thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội;

b)³ 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

Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25/6/2013 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 23/6/2010 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 07/01/2013 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 Thông tư số 07/2013/TT-BXD ngày 15/5/2013 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 07/01/2013 của Chính phủ

Xét đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản; Bộ Xây dựng ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung một số Điều trong Thông tư số 07/2013/TT-BXD ngày 15/5/2013 của Bộ Xây dựng như sau: ”.

Thông tư số 17/2014/TT-BXD 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 có căn cứ ban hành như sau:

“Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 33/2025/NĐ-CP ngày 25 tháng 02 năm 2025 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 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Theo 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 của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.”

² Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 1 của Thông tư số 17/2014/TT-BXD 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, có hiệu lực kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2014.

³ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Thông tư số 17/2014/TT-BXD 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-

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;

c)⁴ 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;

d) Các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 2.⁵ 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 70m², có giá bán dưới 15 triệu đồng/ m²; 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;

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, có hiệu lực kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2014.

⁴ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 1 của Thông tư số 17/2014/TT-BXD 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, có hiệu lực kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2014.

⁵ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 4 Điều 1 của Thông tư số 17/2014/TT-BXD 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, có hiệu lực kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2014.

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.

Điều 3. Điều kiện được vay vốn để thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội; điều kiện được vay vốn để thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70m², có giá bán dưới 15 triệu đồng/m²

1. Điều kiện được vay vốn để thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội:

Đối tượng quy định tại Điều 2 được vay vốn để thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội khi đã có hợp đồng thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

2. Điều kiện được vay vốn để thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70m², có giá bán dưới 15 triệu đồng/m²:

a)⁶ Đối tượng và hộ gia đình của đối tượng quy định tại Điều 2 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 8m² sử dụng/người;

⁶ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Thông tư số 18/2013/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều tại 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 07/01/2013 của Chính phủ, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2013.

+ Có nhà ở riêng lẻ, nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình thấp hơn 8m² sử dụng/người và diện tích khuôn viên đất của nhà ở đó nhỏ hơn diện tích đất được cấp phép xây dựng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

+ Chưa có nhà ở nhưng có đất ở và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất ở đó nhỏ hơn diện tích đất 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 (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.

- Đã có hợp đồng thuê, mua nhà ở thương mại theo quy định.

b)⁷ Xác nhận điều kiện được vay:

- Người đứng tên vay vốn hỗ trợ nhà ở thuộc các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 2 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 Thông tư số 07/2013/TT-BXD ngày 15/5/2013 của Bộ Xây dựng) 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 quy định tại Khoản 2 Điều 2 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 1 của Thông tư này) và phải chịu trách nhiệm việc khai báo của mình.

c)⁸ 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.

d)⁹ Đối tượng quy định tại Điều 2 Thông tư số 07/2013/TT-BXD ngày 15/5/2013 của Bộ Xây dựng không yêu cầu phải xác nhận về thu nhập, trừ trường

⁷ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Thông tư số 18/2013/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều tại 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 07/01/2013 của Chính phủ, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2013.

⁸ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Thông tư số 18/2013/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều tại 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 07/01/2013 của Chính phủ, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2013.

⁹ Điểm này được bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Thông tư số 18/2013/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 07/2013/TT-BXD ngày 15 tháng 5 năm 2013 hướng dẫn việc xác định các đối tượng

hợp ngân hàng yêu cầu khách hàng chứng minh về thu nhập để bảo đảm cho phương án trả nợ thì thực hiện theo quy định của ngân hàng.

3.¹⁰ 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.

4.¹¹ 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 8m² sử dụng/người;

+ Có nhà ở riêng lẻ, nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình thấp hơn 8m² 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.

được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2013.

¹⁰ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 5 Điều 1 của Thông tư số 17/2014/TT-BXD 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, có hiệu lực kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2014.

¹¹ Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 5 Điều 1 của Thông tư số 17/2014/TT-BXD 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, có hiệu lực kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2014.

- 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.

5.¹² 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);

¹² Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 5 Điều 1 của Thông tư số 17/2014/TT-BXD 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, có hiệu lực kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2014.

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 8m² 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, đột 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;

6.¹³ 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:

a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp; có 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);

b) Bảo đảm điều kiện tối thiểu đối với một phòng ở quy định tại Điều 8, điều kiện tối thiểu đối với một căn nhà (căn hộ) quy định tại Điều 9, điều kiện tối thiểu đối với khu vực xây dựng nhà ở quy định tại Điều 10 của 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 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.

c) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đầu tư cải tạo hoặc xây dựng mới nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua thuộc khu vực được miễn giấy phép xây dựng mà có từ 10 phòng (hoặc 10 căn hộ) trở lên hoặc bố trí chỗ ở cho 50 người trở lên hoặc có trên 200 m² sàn xây dựng thì phải có bản vẽ sơ đồ thể hiện tổng mặt bằng xây dựng, bảo đảm các điều kiện quy định tại các Điều 8, Điều 9 và Điều 10 của Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23 tháng 5 năm 2014 của Bộ Xây dựng, đồng thời phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Ủy ban nhân dân xã, phường sở tại.

d) Có văn bản cam kết thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội (sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng) theo đúng đối tượng và khung giá theo quy định tại Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ và Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23 tháng 5 năm 2014 của Bộ Xây dựng và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường sở tại (theo Biểu mẫu tại Phụ lục số 04 ban hành kèm theo Thông tư này).

¹³ Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 5 Điều 1 của Thông tư số 17/2014/TT-BXD 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, có hiệu lực kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2014.

Điều 4. Quy định về điều kiện được vay vốn của doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại chuyển đổi công năng sang dự án nhà ở xã hội

1. Đối với doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội ngoài đảm bảo đáp ứng các điều kiện vay vốn theo quy định của Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15 tháng 5 năm 2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ, còn phải đảm bảo có đủ các điều kiện sau:

- Có dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật;
- Có văn bản chấp thuận đầu tư của cấp có thẩm quyền;
- Đã có đất sạch và giấy phép xây dựng, trừ trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Đối với doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại chuyển đổi công năng sang dự án nhà ở xã hội thì ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, phải có quyết định của cấp có thẩm quyền cho phép chuyển đổi từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội.

3. Các doanh nghiệp có đủ điều kiện quy định tại Điều này và có nhu cầu vay vốn thì phải gửi hồ sơ đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này kèm theo nhu cầu lượng vốn cần vay về Bộ Xây dựng để kiểm tra, thẩm định và tổng hợp gửi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các ngân hàng quy định tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15 tháng 5 năm 2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam xem xét cho vay.

4. Ngân hàng cho vay các doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, dự án nhà ở thương mại chuyển đổi công năng sang nhà ở xã hội theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ trên cơ sở danh mục các dự án do Bộ Xây dựng công bố trong từng thời kỳ. Tổng mức cho vay của ngân hàng đối với doanh nghiệp chiếm tối đa 30% nguồn tái cấp vốn hỗ trợ nhà ở của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cho các ngân hàng.

Điều 5. Quy định về nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70 m² và có giá bán thấp hơn 15 triệu đồng/m²

1. Nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70m², giá bán dưới 15 triệu đồng/m² quy định trong Thông tư này là nhà ở thương mại do doanh nghiệp đầu tư tại các dự án phát triển nhà ở.

2. Diện tích căn hộ, căn nhà ở theo quy định tại Khoản 1 Điều này được xác định như sau:

a) Đối với căn hộ chung cư: là diện tích sàn của căn hộ (bao gồm cả diện tích ban công, lô-gia sử dụng riêng của căn hộ) được ghi trong hợp đồng mua bán theo nguyên tắc tính kích thước thông thủy của căn hộ (kể cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong nhưng không bao gồm diện tích cột và hộp kỹ thuật bên trong căn hộ);

b) Đối với nhà thấp tầng: có diện tích sàn nhà ở nhỏ hơn 70m² và diện tích khuôn viên đất nhỏ hơn 70m².

c)¹⁴ Diện tích sàn căn hộ nhà ở thương mại ghi trong hợp đồng mua, bán nhà ở hình thành trong tương lai giữa chủ đầu tư và khách hàng là diện tích căn hộ tạm tính theo thiết kế nhưng với quy mô nhỏ hơn 70 m², khi hoàn công có thể thay đổi theo thực tế nhưng không vượt quá 5%.

3. Giá bán của căn hộ, căn nhà ở theo quy định tại Khoản 1 Điều này được xác định như sau:

a) Giá bán được ghi trong hợp đồng mua bán nhà ở là giá bán nhà hoàn thiện, đã bao gồm thuế VAT và kinh phí bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Đối với nhà chung cư: giá bán tính cho 1m² sàn theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều này;

c) Đối với nhà thấp tầng: giá bán là giá tính cho 1m² sàn nhà ở, trong đó bao gồm cả giá đất.

Điều 6. Xử lý vi phạm

1. Các hành vi vi phạm hành chính theo quy định của Thông tư này được xử lý theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính, pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2. Các tổ chức, cá nhân có hành vi gian dối về đối tượng, điều kiện được vay hỗ trợ nhà ở để thuê, thuê mua, mua nhà ở theo quy định trong Thông tư này thì ngoài việc bị xử phạt theo quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý và phát triển nhà ở, còn bị buộc phải trả lại số tiền đã vay, chấm dứt hợp đồng vay đã ký với các tổ chức tín dụng.

3. Người lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái các quy định liên quan đến xác nhận đối tượng đủ điều kiện được vay để hỗ trợ nhà ở theo quy định trong Thông tư 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.

Điều 7. Điều khoản thi hành¹⁵

¹⁴ Điểm này được bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 1 của Thông tư số 18/2013/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều tại 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 07/01/2013 của Chính phủ, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2013.

¹⁵ Điều 2 của Thông tư số 18/2013/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều tại 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 07/01/2013 của Chính phủ, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2013 quy định như sau:

“Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2013.

...

3. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu gặp khó khăn, vướng mắc đề nghị gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để phối hợp cùng giải quyết hoặc trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định./”.

Điều 2 của Thông tư số 17/2014/TT-BXD 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

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 06 năm 2013.
 2. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu gặp khó khăn, vướng mắc đề nghị gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để phối hợp cùng giải quyết hoặc trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định./.
-

BỘ XÂY DỰNG

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

Nơi nhận:

- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ (để đăng Công báo);
- Công TTĐT Chính phủ ;
- Công TTĐT Bộ Xây dựng (để đăng tải);
- Vụ Pháp chế (để đăng tải Cơ sở dữ liệu quốc gia về pháp luật);
- Lưu: VT, QL.N.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Văn Sinh

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, có hiệu lực kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2014 quy định như sau:

“Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2014.
2. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân các cấp, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị phản ánh kịp thời về Bộ Xây dựng để xem xét, giải quyết./.”