**MUA NHÀ Ở XÃ HỘI CÓ LỢI KHÔNG ?**

**Nhân vật**

Bà Thương: Người mua nhà

Anh Lộc: Nhân viên môi giới bất động sản

Ông Tín: Đại diện chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội Tín Hòa

***Cảnh 1: Tại Công ty môi giới nhà đất***

**Anh Lộc:** Cháu chào cô Thương! Như đã trao đổi qua Zalo hôm trước, cháu sẽ hướng dẫn cô các thủ tục đặt cọc mua dự án nhà ở xã hội – chung cư Tín Hòa.

**Bà Thương:** Chào cháu, cô đang tìm hiểu một căn 75m2 tại dự án nhà ở xã hội Tín Hòa, theo thông tin cháu nói lần trước, dự án này có giá 18 triệu đồng/m2 , như vậy chi phí sẽ rơi vào khoảng 1.400.000.000 đồng cháu nhỉ, và dự án này dự kiến sẽ bàn giao năm 2025 đúng không ?

**Anh Lộc**: Dạ đúng rồi thưa cô! Cháu thông tin thêm là hiện tại dự án, chủ đầu tư và nhà thiết kế đã bắt đầu lên phương án xây dựng và chọn ngày khởi công, đồng thời các hồ sơ cấp, thoát nước, hệ thống điện đã được Sở Xây dựng phê duyệt rồi ạ, dự kiến sẽ bàn giao cho khách vào Quý IV năm 2025 ạ! Hiện tại đã có khoảng 200 khách hàng đặt tiền để giữ căn rồi cô ạ!

**Bà Thương:** Thời điểm này do dự án chưa hình thành, tâm lý cô khá e ngại.À, cho cô hỏi thêm, cô là công nhân đã về hưu, lương cũng ba cọc ba đồng thì có thuộc đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ của Nhà nước về nhà ở xã hội không nhỉ?

**Anh Lộc:** Dạ vâng! Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 quy định đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội gồm: Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng; Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn; Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu; Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị; Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị; Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp; Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức; Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp….Nói chung là có nhiều đối tượng, từ cá nhân, hộ gia đình đến doanh nghiệp nếu đáp ứng đủ điều kiện sẽ được hưởng chính sách hỗ trợ cô ạ.

**Bà Thương:** Vậy điều kiện là gì? Cô có đủ điều kiện không?

**Anh Lộc:** Cô cứ yên tâm, cháu đã giới thiệu với cô dự án này là cháu biết cô sẽ đủ điều kiện để mua. Cô đặt cọc giữ 01 căn luôn nhé, cô không đặt nhanh là hết đó ạ.

**Bà Thương:** Cháu làm hợp đồng đặt cọc đi cô xem nào, cháu cam kết là cô sẽ được mua và nhà sẽ được bàn giao trong năm 2025 đúng không?

**Anh Lộc:** Vâng ạ! Cô yên tâm ạ! Công ty bên cháu làm ăn uy tín, cô đặt cọc 50% luôn ạ?

**Bà Thương:** Ừ, đưa hợp đồng cô xem đã.

Vừa lúc đó, có cuộc điện thoại của cậu con trai bảo bà Thương ra ngoài nghe điện thoại. Một lúc sau, bà quay lại nói với anh Lộc.

**Bà Thương:** Cháu ơi! Cô lại có việc gấp cần phải đi ngay, cháu cứ làm hợp đồng rồi gửi zalo cho cô nhé! Có gì sẽ trao đổi sau. Cô phải đi đây.

Nói xong, bà Thương vội cầm túi xách đi một mạch ra cửa. Anh Lộc đứng nhìn mà tiếc nuối, thầm nghĩ “miếng ăn đến miệng rồi mà còn bị mất”.

***Cảnh 2: 01 năm sau, tại trụ sở chủ đầu tư dự án Tín Hòa***

**Bà Thương**: Ông có phải là ông Tín, đại diện chủ đầu tư nhà ở xã hội Tín Hòa không ạ ? Tôi là người tối hôm qua gọi điện liên hệ hẹn gặp ông đây ạ ?

**Ông Tín**: Vâng là tôi đây, bác cần tôi hỗ trợ gì ạ?

**Bà Thương**: Thưa ông, cách đây khoảng 01 năm, tôi có gặp một cậu nhân viên môi giới tên là Lộc, tôi có nhờ cậu ấy tư vấn các thủ tục mua căn 75m2 tại dự án các ông, thời điểm đó dự án chưa khởi công nên tôi còn e ngại, chưa quyết định mua, hiện tại được biết tin dự án đã sắp hoàn thiện, nên tôi muốn xin ông tư vấn giúp: hiện tại tôi đang có nhu cầu muốn mua nhà ở xã hội để ở hoặc chuyển nhượng.

**Ông Tín**: Thưa chị! Theo quy định tại khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023 đã quy định việc mua bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai ít nhất phải có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng và thiết kế kỹ thuật được phê duyệt, đồng thời phải hoàn thiện ít nhất phần móng xây dựng, hệ thống cấp, thoát nước, điện sinh hoạt phải được phê duyệt, và phải có văn bản thông báo của Sở Xây dựng thành phố rằng dự án đủ điều kiện rao bán, cho thuê mới được tiến hành rao bán. 01 năm trước thì dự án này chưa được rao bán đâu chị.

**Bà Thương:** Vâng! Cũng may hôm đó con trai tôi can ngăn kịp thời, không là tôi đã bị mất tiền oan rồi ông ạ.

**Ông Tín:** Vâng! Đây là một khoản chi lớn, vì vậy trước khi xuống tiền thì chị nên tìm hiểu kỹ thông tin, tránh bị lừa đảo. Và việc hôm nay chị đến gặp trực tiếp chủ đầu tư cũng là một điều sáng suốt rồi. Tôi cũng lưu ý chị thêm đó là theo quy định tại khoản 3 Điều 89 Luật Nhà ở năm 2023, thì nhà ở xã hội trong thời hạn tối thiểu 05 năm không được phép sang nhượng tính từ ngày hoàn tất các thủ tục thanh toán ạ, và khi chuyển nhượng thì chỉ có thể bán lại cho chủ đầu tư hoặc cho các đối tượng được mua nhà ở xã hội với mức giá tối đa với giá bán trong hợp đồng ban đầu ạ!

**Bà Thương:** Vậy à?Cảm ơn ông! Ông phân tích thêm giúp tôi những lợi ích của việc mua nhà ở xã hội cũng như mức lãi suất cho vay để mua nhà ở xã hội được không?

**Ông Tín:** Hiện nay nhà ở xã hội như dự án chúng tôi đang được Nhà nước quan tâm và hỗ trợ, vì vậy các thủ tục bàn giao cho khách hàng sẽ được thực hiện nhanh chóng; giá nhà thường được định giá ở mức thấp hơn so với giá thị trường, giúp người dân có thu nhập thấp có thể tiếp cận được với những căn hộ chất lượng tốt, giúp các gia đình giảm nỗi lo về rủi ro tài chính. Về mức lãi suất cho vay khi mua nhà ở xã hội, theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 48 Nghị định 100/2024/NĐ-CP, mức lãi suất cho vay bằng lãi suất cho vay đối với hộ nghèo do Thủ tướng quy định theo từng thời kỳ, mức vốn vay sẽ bằng tối đa 80% giá trị hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà. Về thời hạn vay: Tối đa không quá 25 năm kể từ ngày được giải ngân khoản vay đầu tiên.

**Bà Thương:** Nghe ông phân tích, tôi thấy Nhà nước đã thực sự quan tâm, có nhiều chính sách hỗ trợ đối với những gia đình có thu nhập thấp như chúng tôi để có thể có một chỗ ở ổn định, đảm bảo chất lượng. Vậy ông có thể hướng dẫn tôi làm các thủ tục mua nhà được không?

**Ông Tín** *(Đưa cho bà Thương danh thiếp của mình và nói):*Trên đây có website chính thức của Công ty tôi, chị truy cập vào đây sẽ có các thông báo và hướng dẫn các thủ tục làm hồ sơ mua nhà. Trong đó có cả các biểu mẫu, giấy tờ kèm theo.

**Bà Thương:** Vâng! Cảm ơn ông! Để tôi tìm hiểu thêm. Có gì vướng mắc tôi có thể gọi điện trao đổi với ông được không?

**Ông Tín:** Vâng! Tôi sẽ cố gắng giải đáp mọi thắc mắc của khách hàng. Chào chị nhé!

**- Hết-**

**TÔI KHÔNG CÓ NHÀ**

**Nhân vật**

Ông Sơn: Người có nhà bị phá dỡ, có nhu cầu tái định cư tại chỗ

Bà Liên: Vợ ông Sơn

Ông Tấn: Chủ đầu tư - Giám đốc dự án nhà ở thương mại Phúc Tấn

Anh Thanh: Nhân viên công ty Phúc Tấn

Anh Chính: Cán bộ quản lý dự án, Sở Xây dựng

***Cảnh 1: Tại nhà ông Sơn***

**Anh Thanh:** Chào bác Sơn! Chắc bác cũng đã nhận được quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố về việc khu tập thể nhà bác sẽ bị phá dỡ để phục vụ xây dựng dự án nhà ở thương mại của công ty Phúc Tấn chúng cháu!

**Ông Sơn:** Chào cháu! Hôm qua, bác tổ trưởng cũng đã thông báo cho bác biết rồi, dự kiến cuối tháng này các hộ gia đình phải hoàn tất việc di dời, có điều bác đang băn khoăn và quan tâm, ngoài việc nhận quyền lợi về đền bù thì bác có được bố trí nhà ở tái định cư không?

**Anh Thanh**: Theo quy đgc có đưĐiheo quy đgc có đưin vàác bi 3, mo quy đgc có đưin vàác bi Phúc T ꇀϢꎀϢꕀϢo 글Ϣ펀ӣ핀ӣ휀ӣꕀϢo quy đgc : Xây dựng nhà ở theo dự án để bán, cho thuê mua, cho thuê cho người được tái định cư; Đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án để bán, cho thuê mua, cho thuê cho người được tái định cư; Bố trí cho người được tái định cư mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội xây dựng theo dự án; Người được tái định cư được thanh toán tiền để tự mua, thuê mua, thuê nhà ở; … Vì vậy, chúng cháu sẽ thực hiện theo đúng các nguyên tắc của pháp luật về tái định cư ạ.

**Bà Liên** *(đi từ trong nhà ra):*Chú Tấn, giám đốc công ty cháu là bạn học của cô mà, chỉ là trong buổi họp lớp năm ngoái, chú Tấn có kể với cô rằng công ty chú ấy chuẩn bị khởi động dự án nhà ở thương mại kết hợp chung cư cao tầng, thực ra cô đang quan tâm đến dự án nhà ở thương mại tới đây, để cho thuê mở quán cà phê, chỉ là không biết bên cháu có chính sách mua nhà ưu đãi cho các hộ gia đình buộc phải di dời không nhỉ?

**Anh Thanh:** Hiện tại cháu chưa thấy lãnh đạo công ty thông báo về bất cứ chính sách ưu đãi nào, nếu trong thời gian tới có thông tin về chính sách ưu đãi, cháu sẽ liên hệ với cô chú ạ!

**Bà Liên:** Nếu được, nhờ cháu chuyển lời với chú Tấn, gia đình cô muốn sau này khi dự án hoàn thiện và đưa vào sử dụng, có thể được mua 01 suất trong dự án nhà ở thương mại để phục vụ mục đích kinh doanh, hy vọng chú Tấn sẽ có xem xét, ưu đãi cho bạn học cũ.

**Anh Thanh:** Vâng, cháu sẽ chuyển lời đến chú Tấn ạ!

***Cảnh 2: Ba năm sau, tại trụ sở công ty Phúc Tấn***

**Bà Liên** *(đập bàn):*Ông Tấn, tôi cứ nghĩ tôi với ông là bạn học, vậy mà ông lại tệ bạc, đối xử với gia đình chúng tôi như thế ?

**Ông Tấn:** Bà cứ bình tĩnh đã, việc gì cũng phải từ từ giải quyết, cái này cũng là bất đắc dĩ thôi, chúng tôi không làm khác được!

**Bà Liên:** Còn bình tĩnh cái gì nữa, thế này thì quá lắm, ba năm qua khi cái dự án nhà ở thương mại và chung cư cao tầng gì đó của ông bắt đầu khởi công, chúng tôi mong chờ tin tức hằng ngày, chúng tôi không nhận tiền hỗ trợ của các ông, gia đình chúng tôi phải chuyển về sống ở vùng núi hẻo lánh cùng với con gái lấy chồng trên đó, chỉ vì lời hứa của các ông khi dự án hoàn thành sẽ bố trí cho chúng tôi một suất trong khu nhà ở thương mại bên ông xây dựng. Giờ thì gia đình chúng tôi không hề có trong danh sách được hỗ trợ tái định cư bên các ông là sao?

**Ông Tấn** *(cao giọng):*Vậy bà có biết dự án của chúng tôi phải mất đến ba năm mới hoàn thành là vì sao không? Do giá cả nguyên vật liệu tăng vọt, cộng thêm việc giải quyết các thủ tục hành chính nhiêu khê. Cứ một đợt chậm tiến độ như vậy, chi phí lại độn lên gấp đôi, gấp ba. Giờ dự án đã hoàn thành, chúng tôi phải nâng giá bán để bù chi phí đã bỏ ra, căn nhà ở thương mại tái định cư bố trí cho gia đình bà, lại được một gia đình người nước ngoài khác quan tâm, họ vào tiền đầy đủ rồi thì chúng tôi bán cho họ thôi. Nếu gia đình bà cũng trả được mức như vậy, chúng tôi sẵn sàng hỗ trợ mà! Bà cũng nên hiểu cho chúng tôi, kinh doanh phải có lợi nhuận chứ?

**Bà Liên:** Đúng là tôi không hiểu việc kinh doanh bên chỗ các ông, nhưng giờ gia đình chúng tôi không có nhà để về, sống ở vùng quê rất bất tiện, thông tin liên lạc đều bị gián đoạn, hôm qua nói chuyện với bác hàng xóm ở khu tập thể cũ năm xưa, mới biết gia đình bác ấy đã mua được nhà từ cách đây hơn một năm rồi, vì tin vào lời hứa năm xưa của các ông, mà chúng tôi cứ mòn mỏi chờ đợi, biết thế năm xưa tôi nhận tiền đền bù rồi đi mua một căn nhà khác để sống ổn định từ lâu rồi.

**Ông Sơn** *(từ ngoài đi vào)*: Em không phải nói gì nữa, anh đã mời anh Chính- cán bộ Sở Xây dựng thành phố đến đây nói chuyện phải trái đây! *(dẫn anh Chính bước vào)*

**Anh Chính**: Chào anh Tấn, hôm nay tôi đến nói chuyện với anh, vì nhận được đơn khiếu nại của gia đình bác Sơn, về việc cách đây ba năm khi khu tập thể nhà bác ấy bị giải tỏa để xây dựng dự án nhà ở thương mại của anh, gia đình anh Sơn đã có yêu cầu được tái định cư tại dự án của anh.

**Ông Tấn:** Vâng thưa anh Chính, đúng là thời gian trước chị Liên có đề đạt yêu cầu này với bên chúng tôi, tuy nhiên vì chị Liên chuyển lên Hà Giang sinh sống, liên lạc bị gián đoạn, chúng tôi đã gọi mấy lần mà không được. Sau đó cách đây hai tháng, tôi có vô tình gặp lại chị Liên, tôi có thỏa thuận về căn nhà ở thương mại cho chị ấy với điều kiện chị ấy phải trả thêm tiền, chị ấy nói hiện tại hoàn cảnh kinh tế của gia đình chưa đáp ứng được, nhưng sẽ cố gắng thu xếp và có dặn tôi đừng bán căn hộ đó cho ai. Nhưng có một gia đình người nước ngoài lại rất ưng căn đó, họ đã thanh toán tất cả tiền nong và làm hợp đồng rồi, thời gian qua chúng tôi cũng rất khó khăn, mong anh hiểu.

**Anh Chính:** Theo quy định tại khoản 4 Điều 49 Luật Nhà ở năm 2023 đã viết rất rõ: *“Trường hợp giải tỏa nhà ở để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội mà người có nhà ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải bố trí nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội ngay trong dự án đó để phục vụ tái định cư”*. Vì vậy, việc bố trí cho gia đình anh Sơn - chị Liên khi các anh chị ấy có nguyện vọng được tái định cư tại dự án nhà ở thương mại của anh được xây trên nền khu tập thể của bác ấy năm xưa là trách nhiệm của các anh! Đành rằng việc kinh doanh cần lợi nhuận, nhưng pháp luật đã có quy định rõ ràng như vậy, chúng ta cũng không thể làm khác được. Hành động của anh theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 63 Nghị định số 16/2022/NĐ- CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng là vi phạm quy định về phát triển nhà ở, không ưu tiên bố trí nhà ở thương mại trong dự án cho người có nhà ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư tại chỗ trong dự án theo quy định, chúng tôi có thể xử phạt anh với mức tiền từ 100 triệu đồng đến 120 triệu đồng.

**Anh Tấn** *(hoang mang):* Ôi! Quả thật tôi không biết pháp luật có quy định này, tôi chỉ biết thực hiện các nghĩa vụ tài chính như đền bù cho các hộ gia đình có nhà bị phá dỡ thôi. Mong anh Chính giơ cao đánh khẽ, hướng dẫn chúng tôi cách thức xử lý sao cho đúng luật và thuận tiện cho cả hai bên ạ?

**Anh Chính:** Dù sao thì hợp đồng anh đã ký với gia đình người nước ngoài kia rồi, nếu hủy hợp đồng thì sẽ phải đền bù, ảnh hưởng quyền lợi của đôi bên. Vì vậy, tôi được biết dự án chung cư cao tầng của anh vẫn còn nhiều căn trống, anh có thể chuyển nhượng lại cho gia đình chị Liên với mức giá tương xứng với phí đền bù các anh đáng lẽ ra đã phải chi trả cho chị ấy trong ba năm qua mà bác ấy không nhận, anh nghĩ như thế nào?

**Ông Tấn:** Vâng, tôi đồng ý phương án của anh Chính ạ!

**Anh Chính** *(quay sang bà Liên):*Chị Liên ạ, sự việc xảy ra ngày hôm nay cũng một phần do gia đình chị chủ quan, quá tin vào lời hứa của anh Tấn, nên không theo dõi sát sao các tin tức về dự án cũng như tình hình biến động của thị trường bất động sản, giờ quan trọng nhất là anh chị vẫn cần một ngôi nhà ở thành phố để ổn định và thuận tiện cho sinh hoạt đúng không? Vì vậy, chị có đồng ý mua lại một căn hộ chung cư khác của tòa nhà này không?

**Bà Liên:** Dù trong lòng tôi thực sự chưa thực sự cảm thấy thỏa đáng! Nhưng nghĩ lại thì anh Tấn với tôi cũng là bạn học bốn năm đại học, tôi cũng thấu hiểu cho những tổn thất và khó khăn của công ty anh ấy trong thời gian qua, thực sự gia đình chúng tôi cũng đang cần một căn nhà để duy trì trở lại cuộc sống ở thành phố, nên tôi chấp nhận phương án này, anh Chính ạ. Cảm ơn anh đã giúp chúng tôi xử lý vướng mắc ngày hôm nay, chứ trước đó chúng tôi không biết nhờ cậy ai.

**Anh Chính:** Vậy chào anh chị, chúc gia đình anh chị sớm an cư lạc nghiệp, nếu có bất cứ khó khăn, vướng mắc gì về mặt trình tục, thủ tục mua nhà bên chỗ anh Tấn, anh chị cứ liên hệ để tôi hỗ trợ nhé!

**- Hết-**