

PHỤ LỤC 4
QUY ĐỊNH VỀ XÁC ĐỊNH ĐỐI TƯỢNG ƯU TIÊN MUA CĂN HỘ
NHÀ Ở XÃ HỘI
(KHÔNG THÔNG QUA HÌNH THỨC BỐC THĂM)

Các căn hộ nhà ở xã hội để bán tại dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn,
tỉnh Ninh Bình.

(Đối với trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua (hợp lệ) lớn hơn tổng số căn hộ do
chủ đầu tư công bố)

Kèm theo Quyết định số 55/QĐ-HUD ngày 02/10/2025

1. Nguyên tắc xác định

- Căn cứ Khoản 2 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính Phủ:

“Trong trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký nhiều hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng thực hiện theo hình thức bốc thăm.

Trường hợp dự án có đối tượng ưu tiên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 79 của Luật Nhà ở thì được ưu tiên mua nhà ở xã hội mà không phải bốc thăm theo tỷ lệ nhất định. Số lượng căn hộ dành cho các đối tượng ưu tiên này (không thông qua bốc thăm) được xác định bằng tỷ lệ giữa tổng số hồ sơ của 05 nhóm đối tượng ưu tiên trên tổng số hồ sơ đăng ký nhân với tổng số căn hộ nhà ở xã hội của dự án. Danh sách của nhóm đối tượng ưu tiên được sắp xếp theo thứ tự theo thời điểm nộp hồ sơ. Các căn hộ dành cho các đối tượng ưu tiên được bố trí theo thứ tự của Danh sách ưu tiên cho đến khi hết, các đối tượng còn lại được tiếp tục tham gia bốc thăm.”

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 79 của Luật Nhà ở: “Trường hợp một đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ khác nhau thì được hưởng một chính sách hỗ trợ mức cao nhất; trường hợp các đối tượng có cùng tiêu chuẩn và điều kiện thì thực hiện hỗ trợ theo thứ tự ưu tiên trước đối với: người có công với cách mạng; thân nhân liệt sỹ; người khuyết tật; người được bố trí tái định cư theo hình thức mua, thuê mua nhà ở xã hội; nữ giới”.

2. Quy định về xác định đối tượng ưu tiên mua nhà ở xã hội không thông qua bốc thăm

2.1. Số lượng căn hộ dành cho các đối tượng ưu tiên (Không thông qua bốc thăm) = $\frac{\text{Tổng số hồ sơ của 05 nhóm đối tượng ưu tiên}}{\text{Tổng số hồ sơ đăng ký}} \times \text{Tổng số căn hộ nhà ở xã hội của dự án}$

Quy tắc làm tròn: Làm tròn về số nguyên gần nhất

Nếu phần thập phân nhỏ hơn 0,5; làm tròn xuống (bỏ phần thập phân).

Nếu phần thập phân lớn hơn hoặc bằng 0,5; làm tròn lên.

Ví dụ:

12,4 làm tròn về số nguyên → 12.

12,5 làm tròn về số nguyên → 13.

2.2. Đối tượng đã nêu tại Khoản I. Quy định này được ưu tiên mua căn hộ nhà ở xã hội và lựa chọn vị trí, diện tích căn hộ theo Danh sách của nhóm đối tượng ưu tiên có thứ tự sau:

- Nhóm đối tượng ưu tiên số 1: Người có công với cách mạng;
- Nhóm đối tượng ưu tiên số 2: Thân nhân liệt sỹ;
- Nhóm đối tượng ưu tiên số 3: Người khuyết tật;
- Nhóm đối tượng ưu tiên số 4: Người được bố trí tái định cư theo hình thức mua, thuê mua nhà ở xã hội;
- Nhóm đối tượng ưu tiên số 5: Nữ giới.

2.3. Danh sách đối tượng ưu tiên trong từng nhóm đối tượng ưu tiên sắp xếp theo thứ tự thời điểm nộp hồ sơ. Các căn hộ dành cho các đối tượng ưu tiên được bố trí theo thứ tự của danh sách ưu tiên cho đến khi hết số lượng căn hộ; Các đối tượng còn lại tiếp tục tham gia bốc thăm theo quy định của Tổng công ty HUD.

3. Quy trình lựa chọn khách hàng được ưu tiên mua căn hộ nhà ở xã hội không thông qua bốc thăm

3.1. Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình công bố công khai thông tin danh sách khách hàng đủ điều kiện mua nhà ở xã hội *(bao gồm tất cả các đối tượng được hưởng chính sách mua nhà ở xã hội, trong đó đã phân loại 05 nhóm đối tượng ưu tiên sắp xếp theo thứ tự thời điểm nộp hồ sơ của từng nhóm)* tại dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình trên website: <https://soxaydung.ninhbinh.gov.vn>.

3.2. Tổng công ty HUD căn cứ vào tổng số hồ sơ đăng ký được Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình công bố, tổng số căn hộ mở bán, tổng số hồ sơ của 05 nhóm đối tượng ưu tiên để xác định số lượng căn hộ dành cho các đối tượng ưu tiên (không thông qua bốc thăm) theo Điều 2 Quy định này.

3.3. Tổng công ty HUD thông báo mời khách hàng theo thứ tự trong danh sách ưu tiên đến lựa chọn căn hộ và ký hợp đồng (Tổng công ty và các khách hàng ký xác nhận vào Biên bản kết quả lựa chọn căn hộ và ký hợp đồng mua nhà ở xã hội của đối tượng ưu tiên *(không thông qua hình thức bốc thăm)*).

- Trường hợp khách hàng từ chối quyền ưu tiên lựa chọn và ký hợp đồng mua căn hộ nhà ở xã hội không thông qua hình thức bốc thăm thì coi như không có nhu cầu mua căn hộ và từ bỏ quyền mua căn hộ vô điều kiện *(không được quyền tham gia bốc thăm các căn hộ còn lại)*.

3.4. Tổng công ty HUD lập danh sách khách hàng đủ điều kiện mua nhà ở xã hội còn lại (thông qua hình thức bốc thăm) và số lượng căn hộ còn lại đưa vào bốc thăm.

3.5. Triển khai bốc thăm quyền mua, vị trí và diện tích căn hộ nhà ở xã hội theo Quy định của Tổng công ty HUD *(Chi tiết tại Phụ lục 5)*.

3.6. Tổng công ty HUD tổng hợp Danh sách khách hàng ký hợp đồng mua căn hộ nhà ở xã hội (không thông qua hình thức bốc thăm và thông qua hình thức bốc thăm) báo cáo Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình theo quy định.