

Số: /SXD-PTĐT
V/v hướng dẫn việc bán, cho thuê,
cho thuê mua NOXH tại các dự án
đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không
sử dụng vốn đầu tư công, nguồn tài
chính công đoàn theo quy định của
pháp luật về nhà ở.

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

Kính gửi:

- Sở Nông nghiệp và Môi trường; Cục Thuế Thành phố;
- Công an Thành phố;
- UBND các phường, xã;
- Các chủ đầu tư dự án có nhà ở xã hội;
- Các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội¹.

Sở Xây dựng đã có các Văn bản: Số 1919/SXD-PTĐT ngày 12/3/2025 hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua NOXH tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn theo quy định của pháp luật về nhà ở; Số 10022/SXD-PTĐT ngày 05/8/2025 xác nhận điều kiện về nhà ở, thu nhập cho các đối tượng hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

Thực hiện chỉ đạo của Bộ Xây dựng tại Văn bản số 13732/BXD-QLN ngày 19/11/2025; UBND Thành phố tại các Văn bản: Số 19661/VP-ĐT ngày 26/11/2025 về kiểm tra, xử lý, chấn chỉnh việc đăng ký, tiếp nhận hồ sơ mua, thuê, thuê mua ở xã hội trên địa bàn Thành phố; Số 401/VP-ĐT ngày 28/11/2025 về thực hiện nội dung, đề xuất kiến nghị của Công an Thành phố về thực hiện chính sách nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố; Số 402/VP-ĐT ngày 28/11/2025 của UBND Thành phố về một số nội dung về tăng cường kiểm soát hoạt động tư vấn, đăng ký mua bán nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố; Số 383/VP-ĐT ngày 15/11/2025 về kiểm tra, xử lý một số nội dung về hoạt động tư vấn, đăng ký mua bán nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố; Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Căn cứ Luật nhà ở năm 2023; các Nghị định của Chính phủ: số 100/2024/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ; Số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 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 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở; Số 09/2025/TT-BXD ngày 13/6/2025; số 32/2025/TT-BXD ngày 10/11/2025 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; Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của

¹ Theo Điều 76 Luật Nhà ở 2023.

UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy định về quản lý bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội và các chỉ đạo nêu trên của UBND Thành phố, Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng hướng dẫn một số quy định về việc bán, cho thuê, cho thuê mua NOXH tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn, (chi tiết tại Phụ lục kèm theo văn bản này).

2. Sở Xây dựng đề nghị:

2.1. Đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội:

(1) Thực hiện nghiêm trình tự, thủ tục mua bán nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật; đảm bảo công khai, minh bạch.

(2) Công bố công khai các thông tin của dự án nhà ở xã hội trên trang thông tin của doanh nghiệp mình, đồng thời gửi các thông tin của dự án về Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án để công bố, đăng tải trên các kênh thông tin chính thống khác của địa phương theo quy định.

(3) Đối với việc nộp hồ sơ trực tiếp: Yêu cầu chủ đầu tư bố trí nhiều điểm tiếp nhận; phân chia theo khung giờ, ngày, hoặc theo khu vực dân cư, có biển hướng dẫn, có lực lượng hỗ trợ điều tiết, phân luồng để tránh tập trung tại một thời điểm. Chủ đầu tư phải có phương án dự phòng khi số lượng người nộp hồ sơ vượt quá khả năng tiếp nhận. Trường hợp cần thiết phải kéo dài thời gian tiếp nhận hồ sơ thì kịp thời thông báo công khai tại các địa điểm tiếp nhận hồ sơ, các phương tiện thông tin đại chúng và báo cáo cơ quan có thẩm quyền để đảm bảo tất cả những người đăng ký đều được tiếp nhận hồ sơ.

(4) Nghiên cứu áp dụng nhiều cách thức tiếp nhận hồ sơ, ứng dụng công nghệ số như tiếp nhận hồ sơ trực tuyến, xếp hàng điện tử, phát hồ sơ online để giảm thiểu tối đa thời gian xếp hàng, không để tình trạng người mua phải xếp hàng, chờ đợi trong thời gian dài hoặc không nộp được hồ sơ trên môi trường điện tử.

2.2. Đối với người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

(1) Nghiên cứu các quy định nêu trên và chủ động tìm hiểu quy định pháp luật để không bị lợi dụng, trục lợi.

(2) Khuyến cáo Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua, thuê mua và thuê nhà ở xã hội chỉ nộp hồ sơ tại địa chỉ tiếp nhận của chủ đầu tư theo các chỉ dẫn được đăng tải công khai trên website của Sở xây dựng Hà Nội (www.soxaydung.hanoi.gov.vn) và tại trang web chính thức của các chủ đầu tư dự án có nhà ở xã hội, không qua các sàn trung gian; nghiêm cấm các tổ chức, cá nhân lợi dụng chính sách về nhà ở xã hội và nhu cầu của người dân để thu tiền, tiền đặt cọc sai quy định.

(3) Chỉ làm việc trực tiếp, theo sự hướng dẫn của cán bộ, nhân viên của chủ đầu tư; không mua - bán qua “cò môi”, môi giới hay tin vào “suất ngoại giao”, “suất nội bộ”.

(4) Chấp hành hướng dẫn của nhân viên hoặc lực lượng bảo vệ tại điểm nộp hồ sơ, không chen lấn, xô đẩy.

(5) Kê khai và chịu trách nhiệm về tính trung thực của hồ sơ đăng ký; chỉ nộp hồ sơ tại một dự án, không nhờ người khác đứng tên hộ hồ sơ.

2.3. Công an Thành phố chỉ đạo các cơ quan Công an cấp xã:

- Xác nhận điều kiện về thu nhập cho đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội theo mẫu số 05 ban hành kèm theo Thông tư số 32/2025/TT-BXD.

- Tiếp tục thực hiện hiệu quả công tác quản lý nhân hộ khẩu, tạm trú, tạm vắng để theo dõi những hộ, nhân khẩu đang cư trú thực tế trong các căn hộ nhà ở xã hội; thực hiện kiểm tra thường xuyên, nắm bắt việc thay đổi nhân khẩu, hộ gia đình, cá nhân và xác định các trường hợp bán lại, cho thuê lại, cho ở nhờ, mượn, không sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích để ở; kịp thời thông báo cho UBND cấp xã nơi có công trình, dự án nhà ở xã hội để kiểm tra, xử lý vi phạm theo quy định.

- Hướng dẫn các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội trên địa bàn chấp hành nghiêm quy định của pháp luật trong quá trình triển khai dự án, xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và phối hợp với chính quyền địa phương trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở xã hội, không để phát sinh khiếu kiện kéo dài, phức tạp về an ninh trật tự.

2.4. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

Đôn đốc, hướng dẫn Văn phòng đăng ký đất đai/Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đặt tại các đơn vị hành chính cấp xã hoặc khu vực liên xã, phường thực hiện xác nhận điều kiện về nhà ở cho các đối tượng có nhu cầu mua, thuê mua đảm bảo kịp thời theo quy định.

2.5. UBND các xã, phường:

- Tổ chức xác nhận thực trạng về nhà ở cho người có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội theo mẫu quy định.

- Tăng cường theo dõi, giám sát việc tiếp nhận, bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, xét duyệt đối tượng đến khi chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội với khách hàng.

- Tổ chức công khai thông tin đối với các nội dung tuyên truyền, phổ biến, đề nghị chấp hành chính sách, pháp luật về đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; hoạt động mua bán nhà ở xã hội và các vấn đề có liên quan trên địa bàn xã, phường.

Sở Xây dựng đề nghị cơ quan, đơn vị, người có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, các nhà đầu tư có nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố nghiên cứu các quy định nêu trên để triển khai thực hiện đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND Thành phố (để b/c);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Trung tâm Truyền thông, Dữ liệu và Công nghệ số thành phố Hà Nội (để đăng tải trên Cổng TT của TP);
- VPS (để đăng tải trên Web Sở Xây dựng);
- Lưu: VT, PTĐT (Thành, Tuấn, T0àn 09b).

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Luyện Văn Phương

