

UBND TỈNH BẮC NINH
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /SXD-QLN

Bắc Ninh, ngày tháng 11 năm 2025

V/v hướng dẫn một số nội dung đối
với trường hợp người mua nhà ở xã
hội chưa có nhà ở hoặc đã có nhà ở
thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa
địa điểm làm việc được hưởng chính
sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa
bàn tỉnh Bắc Ninh

Kính gửi:

- Các cơ quan Đảng, tổ chức chính trị - xã hội cấp tỉnh;
- Các Sở, Ban, Ngành thuộc tỉnh;
- Các cơ quan Trung ương đóng trên địa bàn tỉnh;
- UBND các xã, phường thuộc tỉnh;
- Các Chủ đầu tư nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

Ngày 23/9/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh ban hành Quyết định số 28/2025/QĐ-UBND Quy định chi tiết về về trường hợp người có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Cụ thể: Các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định trong trường hợp đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc được mua, thuê mua nhà ở xã hội khi đáp ứng đồng thời các điều kiện sau:

a) Khoảng cách giữa vị trí nhà ở hiện tại với địa điểm làm việc (gồm: trụ sở làm việc chính, chi nhánh hoặc văn phòng đại diện của cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp, nơi làm việc thường xuyên của cá nhân đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội) nhỏ nhất là 20km;

b) Khoảng cách giữa địa điểm làm việc với địa điểm dự án nhà ở xã hội mà đối tượng đăng ký mua, thuê mua lớn nhất là 10km.

Khoảng cách quy định nêu trên được xác định theo chiều dài quãng đường di chuyển thực tế bằng đường giao thông đường bộ, tính theo lộ trình ngắn nhất kết nối giữa các địa điểm có liên quan.

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại văn bản số 4161/UBND-XDCB ngày 29/10/2025 về việc hỗ trợ cán bộ, công chức, viên chức chưa có nhà ở hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện mua nhà ở xã hội.

Sở Xây dựng hướng dẫn một số nội dung liên quan đến đối tượng mua nhà ở xã hội chưa có hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh như sau:

1. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

Các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 76 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật số 27/2023/QH15 chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

2. Điều kiện mua, thuê mua nhà ở xã hội

- Điều kiện về nhà ở¹: Đối tượng đăng ký mua, thuê mua và vợ (hoặc chồng) nếu đã kết hôn chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người dưới 15 m² sàn/người hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc nhỏ nhất 20km theo chiều dài quãng đường di chuyển thực tế bằng đường giao thông đường bộ, tính theo lộ trình ngắn nhất.

- Điều kiện về thu nhập: Theo quy định tại Điều 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sau đây viết tắt là Nghị định số 100/2024/NĐ-CP) **đã được sửa đổi, bổ sung theo khoản 2 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP** ngày 10/10/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm một số chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội (sau đây viết tắt là Nghị định số 261/2025/NĐ-CP).

- Chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó. Trường hợp người mua là đối tượng Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác thì phải chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Trường hợp người mua là đối tượng được thuê nhà ở công vụ theo quy định tại điểm b, c, d, đ, e khoản 1 Điều 45 Luật Nhà ở thì phải không đang ở nhà ở công vụ. Trường hợp người mua thuộc đối tượng đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc theo quy định thì được mua, thuê mua nhà ở xã hội trong phạm vi tối đa 10km giữa địa điểm làm việc với địa điểm dự án nhà ở xã hội.

3. Một số nguyên tắc, quy định khi mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

- Việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội phải bảo đảm đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và các quy định có liên quan.

¹ Theo quy định tại Khoản 1 Điều 9 Nghị quyết số 201/2025/QH15: “Đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương được sắp xếp lại thì căn cứ vào phạm vi đơn vị hành chính của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án trước thời điểm sắp xếp lại để xác định điều kiện về nhà ở đối với đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở”.

- Bên thuê, thuê mua nhà ở xã hội chỉ được sử dụng nhà ở phục vụ vào mục đích ở cho bản thân và thành viên trong gia đình trong thời gian thuê, thuê mua; nếu bên thuê, thuê mua không còn nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở thì chấm dứt hợp đồng và phải trả lại nhà ở này.

- Mỗi đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật Nhà ở chỉ được mua hoặc thuê mua 01 căn nhà ở xã hội. Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật nhà ở chỉ được mua hoặc thuê mua 01 căn nhà ở xã hội hoặc 01 căn nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

- Người đề nghị mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và Thủ trưởng cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp khi đề nghị xác nhận vào hồ sơ; cam kết chỉ sử dụng nhà cho mục đích ở của bản thân và thành viên trong gia đình.

- Thủ trưởng cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp phải chịu trách nhiệm trước pháp luật trong việc xác nhận đối tượng được mua nhà ở xã hội trong “Mẫu xác nhận đối tượng” ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

- Trường hợp các đối tượng đăng ký mua, kê khai thông tin, sử dụng nhà ở xã hội trái quy định pháp luật phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước tổ chức, cơ quan, pháp luật; các trường hợp vi phạm quy định thì hợp đồng mua bán nhà ở xã hội vô hiệu và bên mua phải bàn giao lại nhà ở cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở đó.

4. Thành phần hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội

4.1. Đơn đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội

Theo Mẫu số 01 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 261/2025/NĐ-CP.

4.2. Giấy tờ chứng minh về đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội:

Theo Mẫu số 01 tại Phụ lục I Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số Điều Luật Nhà ở (sau đây viết tắt là Thông tư 05/2024/TT-BXD).

4.3. Giấy tờ chứng minh về điều kiện nhà ở:

a) Đối với trường hợp chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình hoặc có nhà ở nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15 m² sàn/người:

Theo Mẫu số 02 (đối với trường hợp chưa có nhà ở) hoặc Mẫu số 03 (đối với trường hợp có nhà ở) tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD.

Trường hợp người đứng đơn đã kết hôn thì vợ hoặc chồng của người đó cũng phải kê khai mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở theo Mẫu số 02 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD.

Đối với Mẫu số 02: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đặt tại các đơn vị hành chính cấp xã hoặc khu vực liên xã,

phường thuộc tỉnh thực hiện xác nhận vào giấy xác nhận về điều kiện nhà ở của đối tượng dự kiến đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội.

Đối với Mẫu số 03: UBND cấp xã xác nhận vào giấy xác nhận về điều kiện nhà ở trong trường hợp đối tượng có nhà ở nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15m² sàn/người.

Lưu ý: Khi xác định điều kiện về nhà ở theo Mẫu số 02, đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương được sắp xếp lại thì căn cứ vào phạm vi đơn vị hành chính của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án trước thời điểm sắp xếp lại để xác định điều kiện về nhà ở đối với đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở.

b) Đối với trường hợp đối tượng đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc:

Người đăng ký mua, thuê mua phải có bản tự kê khai điều kiện về nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa nơi làm việc **theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Quyết định số 28/2025/QĐ-UBND ngày 23/9/2025 của UBND tỉnh**. Người mua, thuê mua phải cam kết và chịu hoàn toàn trách nhiệm về các nội dung đã kê khai. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội có trách nhiệm kiểm tra thông tin trong bản tự kê khai, khoảng cách từ nhà ở đến nơi làm việc, khoảng cách từ nơi làm việc đến dự án mà người mua đang đăng ký mua, thuê mua theo quy định (khoảng cách được xác định theo chiều dài quãng đường di chuyển thực tế bằng đường giao thông đường bộ, tính theo lộ trình ngắn nhất kết nối giữa các địa điểm có liên quan).

Lưu ý: Để phục vụ việc kiểm tra khoảng cách nêu trên, người mua có thể in kèm hình ảnh xác định khoảng cách trên các ứng dụng như Google Maps, Google Earth, Measure Map, QGIS, Vietbando,...

4.4. Giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập:

Thực hiện theo quy định tại Điều 78 Luật Nhà ở năm 2023; Điều 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP và Mẫu số 04, Mẫu số 05 quy định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD (đối với Mẫu số 05 thì cơ quan xác nhận là cơ quan Công an cấp xã nơi thường trú hoặc tạm trú hoặc nơi ở hiện tại).

5. Trình tự thực hiện

Trình tự bán nhà ở xã hội thực hiện theo khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP. Một số nội dung cụ thể là:

- Chủ đầu tư gửi các thông tin liên quan đến dự án theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 38 đến Sở Xây dựng để công bố công khai.

- Trên cơ sở các thông tin về các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn đã được công bố theo quy định, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu nộp hồ sơ mua nhà ở xã hội trực tiếp cho chủ đầu tư dự án.

- Sau khi tập hợp đầy đủ giấy tờ đăng ký của các đối tượng có nhu cầu, chủ đầu tư có trách nhiệm xem xét từng hồ sơ đăng ký, đối chiếu với các quy

định đề lập Danh sách đối tượng dự kiến được giải quyết mua nhà ở xã hội thuộc dự án do mình làm chủ đầu tư.

- Chủ đầu tư gửi Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua nhà ở xã hội theo thứ tự ưu tiên theo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP về Sở Xây dựng để tổ chức kiểm tra, xác minh, cho ý kiến.

- Sau khi Sở Xây dựng có ý kiến, chủ đầu tư thông báo cho các đối tượng được mua nhà ở xã hội trong dự án của mình đến để thỏa thuận, thống nhất và ký Hợp đồng.

- Sau khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập đầy đủ Danh sách các đối tượng (bao gồm cả các thành viên trong hộ) đã được mua nhà ở xã hội gửi về Sở Xây dựng để công bố công khai và lưu trữ để phục vụ cho công tác quản lý, kiểm tra (hậu kiểm).

Một số lưu ý:

- Mỗi hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua nhà ở xã hội chỉ được nộp giấy tờ đăng ký tại một dự án. Trong trường hợp dự án không còn quỹ nhà để bán thì chủ đầu tư nêu rõ lý do và trả lại hồ sơ để người có nhu cầu nộp tại dự án khác.

- Bên mua nhà ở xã hội thanh toán trực tiếp với chủ đầu tư hoặc thực hiện thông qua ngân hàng do chủ đầu tư và người mua thống nhất theo thỏa thuận.

- Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê mua, thuê (hợp lệ) bằng hoặc ít hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố cho từng loại sản phẩm thì việc lựa chọn căn hộ thực hiện theo hình thức thỏa thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng.

- Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê mua, thuê (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố cho từng loại sản phẩm thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng thực hiện theo hình thức bốc thăm (trực tiếp hoặc trực tuyến) do chủ đầu tư tổ chức, có đại diện Sở Xây dựng tham gia giám sát.

- Trình tự, thủ tục cho thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định trên.

- Trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định trên và không phải nộp các giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở và thu nhập.

6. Danh mục các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn đủ điều kiện kinh doanh

Được cập nhật hằng tháng trên Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng (địa chỉ: <https://sxd.bacninh.gov.vn>; chuyên mục: “Kênh thông tin kinh doanh nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh”; hoặc truy cập theo mã QR-code dưới đây.

Trên đây hướng dẫn một số nội dung liên quan đến đối tượng mua nhà ở xã hội chưa có hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh. Những nội dung khác hoặc chưa thể hiện trong văn bản này thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024, Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ, Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Sở Xây dựng đề nghị các cơ quan, đơn vị, địa phương thuộc tỉnh quan tâm, phổ biến đến các cán bộ, công chức, viên chức và người lao động thuộc cơ quan, đơn vị để được biết; đề nghị UBND các xã, phường thuộc tỉnh tuyên truyền, phổ biến đến thôn xóm, khu phố để người dân, công chức, viên chức, công nhân, người lao động có nhu cầu mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội được biết và thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Giám đốc Sở (b/c);
- Các phòng, đơn vị thuộc Sở;
- Lưu: VT, QLN, Hnm.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Tuấn Dũng

Mã QR-CODE: Kênh thông tin kinh doanh nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh

