

Số: /HD-SXD

Quảng Ninh, ngày tháng 10 năm 2025

HƯỚNG DẪN

Về việc quy định việc mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án và không sử dụng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh
(không bao gồm các dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân)

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội (sau đây viết tắt là Nghị quyết số 201/2025/QH15);

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sau đây viết tắt là Nghị định số 100/2024/NĐ-CP);

Căn cứ 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 về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội (sau đây viết tắt là Nghị định số 192/2025/NĐ-CP);

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 (sau đây viết tắt là Nghị định số 140/2025/NĐ-CP);

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ 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 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội (sau đây viết tắt là Nghị định số 261/2025/NĐ-CP);

Căn cứ Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13/6/2025 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương (sau đây viết tắt là Thông tư số 09/2025/TT-BXD);

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng về việc Quy định chi tiết một số Điều Luật Nhà ở (sau đây viết tắt là Thông tư số 05/2024/TT-BXD).

Sở Xây dựng hướng dẫn về việc quy định việc mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án và không sử dụng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh (*không bao gồm các dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân*); cụ thể nội dung sau:

PHẦN I. Về đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh

1. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

Các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 10 Nghị quyết số 201/2025/QH15, **gồm 13 đối tượng**:

(1) 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.

(2) Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn.

(3) 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.

(4) Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị.

(5) Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

(6) 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.

(7) 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 (*Đối tượng này phải chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân*).

(8) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

(9) Đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 4 Điều 125 của Luật nhà ở năm 2023, trừ trường hợp bị thu hồi nhà ở công vụ do vi phạm quy định của Luật này.

(10) Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

(11) Học sinh, sinh viên đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; học sinh trường dân tộc nội trú công lập (*Đối tượng này chỉ được thuê nhà ở xã hội trong thời gian học tập*).

(12) Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hợp các xã trong khu công nghiệp (*Đối tượng này được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho cá nhân là công nhân của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hợp các xã mình trong khu công nghiệp thuê lại*).

(13) Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã (gọi chung là doanh nghiệp), cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị sự nghiệp công lập (*Đối tượng này được thuê nhà ở xã hội của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho cán bộ, công chức, viên chức, công nhân, người lao động của mình ở, bao gồm cả công nhân, người lao động là người nước ngoài. Doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho công nhân, người lao động của mình ở, bao gồm cả công nhân, người lao động là người nước ngoài*).

2. Về điều kiện được mua, thuê mua nhà ở xã hội (02 điều kiện)

2.1. Điều kiện về nhà ở

2.1.1. Đối với trường hợp chưa có đất ở hoặc có diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15 m²sàn/người

Thực hiện theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 78 Luật Nhà ở năm 2023; Điều 29 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và khoản 2 Điều 14 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP, cụ thể như sau:

Đối với các đối tượng quy định tại Khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải **chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình trên địa bàn tỉnh, chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức trên địa bàn tỉnh hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15 m²sàn/người**; trường hợp thuộc đối tượng quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở thì phải không đang ở nhà ở công vụ. Được quy định chi tiết như sau:

- Trường hợp chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình được xác định khi đối tượng quy định tại Khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 và vợ hoặc chồng của đối tượng đó (nếu có) **không có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội**.

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị xác nhận có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, **Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh** nơi có dự án nhà ở xã hội đó thực hiện việc xác nhận theo **Mẫu số 02 Phụ lục I - Thông tư số 05/2024/TT-BXD**.

- Trường hợp đối tượng nêu tại đối tượng quy định tại Khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 ***có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15 m²sàn/người***. Diện tích nhà ở bình quân đầu người được xác định trên cơ sở bao gồm: người đứng đơn, vợ (chồng) của người đó, cha, mẹ (nếu có) và các con của người đó (nếu có) đăng ký thường trú tại căn nhà đó.

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị xác nhận diện tích nhà ở bình quân đầu người, ***Ủy ban nhân dân cấp xã*** thực hiện việc xác nhận theo ***Mẫu số 03 Phụ lục I - Thông tư số 05/2024/TT-BXD***

2.1.2. Trường hợp đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở có địa điểm làm việc cách xa nơi ở của mình thì điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội là chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc

Hiện nay, Sở Xây dựng đã Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Quy định chi tiết về trường hợp 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 Quảng Ninh và đang trình Sở Tư pháp thẩm định¹ để báo cáo UBND tỉnh phê duyệt. Sau khi UBND tỉnh ban hành Quyết định, việc thực hiện theo quy định tại Quyết định của UBND tỉnh và Sở Xây dựng sẽ tiếp tục hướng dẫn để triển khai thực hiện đảm bảo theo quy định (nếu cần thiết).

2.2. Điều kiện về thu nhập

Thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 1 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, cụ thể như sau:

2.2.1. Đối với các đối tượng quy định tại các khoản 5, 6 và 8 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 thì phải đảm bảo điều kiện về thu nhập như sau

(1) Trường hợp người đứng đơn là người ***chưa kết hôn hoặc được xác nhận là độc thân*** thì có thu nhập bình quân hàng tháng thực nhận ***không quá 20 triệu đồng*** tính theo Bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận.

Trường hợp người đứng đơn là người ***chưa kết hôn hoặc được xác nhận là độc thân đang nuôi con dưới tuổi thành niên*** thì thu nhập bình quân hàng tháng thực nhận ***không quá 30 triệu đồng*** tính theo Bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận.

(2) Trường hợp người đứng đơn ***đã kết hôn*** theo quy định của pháp luật thì người đứng đơn và vợ (chồng) của người đó có tổng thu nhập bình quân hàng tháng thực nhận ***không quá 40 triệu đồng*** tính theo Bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận.

¹ Văn bản số 6849/SXD-QLN&TTBĐS ngày 06/10/2025.

Thời gian xác định điều kiện về thu nhập theo quy định 02 trường hợp trên là trong **12 tháng liền kề**, tính từ thời điểm cơ quan có thẩm quyền thực hiện xác nhận (*Photo Bảng thu nhập hàng tháng trong 12 tháng liền kề, tính từ thời điểm cơ quan có thẩm quyền thực hiện xác nhận*).

2.2.2. Trường hợp đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 không có Hợp đồng lao động

(1) Trường hợp người đứng đơn là người chưa kết hôn hoặc được xác nhận là độc thân thì có thu nhập bình quân hàng tháng thực nhận không quá 20 triệu đồng;

(2) Trường hợp người đứng đơn là người chưa kết hôn hoặc được xác nhận là độc thân đang nuôi con dưới tuổi thành niên thì thu nhập bình quân hàng tháng thực nhận không quá 30 triệu đồng tính;

(3) Trường hợp người đứng đơn đã kết hôn theo quy định của pháp luật thì người đứng đơn và vợ (chồng) của người đó có tổng thu nhập bình quân hàng tháng thực nhận không quá 40 triệu đồng.

Công an cấp xã nơi thường trú hoặc tạm trú hoặc nơi ở hiện tại xác nhận về điều kiện thu nhập cho đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 không có hợp đồng lao động. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị xác nhận, cơ quan Công an cấp xã nơi thường trú hoặc tạm trú hoặc nơi ở tại thời điểm đối tượng đề nghị xác nhận căn cứ thông tin cơ sở dữ liệu về dân cư để thực hiện việc xác nhận điều kiện về thu nhập theo quy định.

Hiện nay, Bộ Xây dựng đang Dự thảo sửa đổi Thông tư số 05/2024/TT-BXD và bổ sung Mẫu xác nhận điều kiện về thu nhập cho các đối tượng tại khoản 5 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 không có hợp đồng lao động.

2.2.3. Đối với đối tượng quy định tại Khoản 2, 3 và 4 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 thì phải thuộc trường hợp hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo chuẩn nghèo của Chính phủ.

2.2.4. Đối với đối tượng quy định tại Khoản 7 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 thì áp dụng điều kiện thu nhập theo quy định tại Điều 67 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP, cụ thể như sau:

- Trường hợp người đứng đơn là người độc thân thì có thu nhập hàng tháng thực nhận không quá tổng thu nhập của sỹ quan có cấp bậc hàm Đại tá (gồm lương cơ bản và phụ cấp theo quy định) được cơ quan, đơn vị nơi công tác, quản lý xác nhận.

- Trường hợp người đứng đơn đã kết hôn theo quy định của pháp luật:

+ Người đứng đơn và vợ (chồng) của người đó đều thuộc đối tượng tại Khoản 7 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 thì có tổng thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 2,0 lần tổng thu nhập của sỹ quan có cấp bậc hàm Đại tá (gồm

lương cơ bản và phụ cấp theo quy định) được cơ quan, đơn vị nơi công tác, quản lý xác nhận;

+ Vợ (chồng) của người đứng đơn không thuộc đối tượng tại Khoản 7 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 thì có tổng thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 1,5 lần tổng thu nhập của sỹ quan có cấp bậc hàm Đại tá (gồm lương cơ bản và phụ cấp theo quy định) được cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận.

Trường hợp vợ (chồng) của người đứng đơn thuộc đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023 trong trường hợp không có Hợp đồng lao động thì thực hiện việc xác nhận điều kiện về thu nhập theo quy định tại khoản 2 Điều 30 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024, được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ (***Công an cấp xã nơi thường trú hoặc tạm trú hoặc nơi ở hiện tại xác nhận*** về điều kiện thu nhập cho đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 không có hợp đồng lao động).

3. Về điều kiện được thuê nhà ở xã hội

Đối tượng tại Khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 và 11 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 nếu thuê nhà ở xã hội thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và thu nhập theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023.

PHẦN II. Đối với Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh

1. Trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội

Thực hiện theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại khoản 5 Điều 14 Nghị định 140/2025/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1.1. Sau 30 ngày, kể từ khi khởi công dự án, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan đến dự án, bao gồm:

a) Nội dung thông tin

- Thông tin chung về dự án: Tên dự án, chủ đầu tư dự án, địa điểm xây dựng dự án, địa chỉ liên lạc, địa chỉ nộp đơn đăng ký; tiến độ thực hiện dự án; quy mô dự án;

- Thông tin về căn hộ:

+ Số căn hộ để bán, diện tích căn hộ để bán, giá bán (tạm tính) đối với từng loại căn hộ;

+ Số căn hộ cho thuê (nếu có); diện tích căn hộ cho thuê; giá cho thuê (tạm tính) đối với từng loại căn hộ;

+ Số căn hộ cho thuê mua (nếu có), diện tích căn hộ cho thuê mua; giá cho thuê mua (tạm tính) đối với từng loại căn hộ;

- Thời gian bắt đầu và kết thúc nhận đơn đăng ký;
- Các nội dung khác có liên quan.

b) Các thông tin trên được công bố theo các hình thức sau để người dân biết, chuẩn bị hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội và thực hiện việc theo dõi, giám sát

- Gửi về Sở Xây dựng để công bố công khai tại Cổng Thông tin điện tử của Sở Xây dựng;
- Gửi về UBND cấp xã nơi có dự án để công bố công khai tại Cổng Thông tin điện tử của UBND cấp xã;
- Phải được đăng tải ít nhất 01 lần tại báo là cơ quan ngôn luận của chính quyền địa phương;
- Công bố tại Sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có).

Mẫu văn bản cung cấp thông tin gửi Sở Xây dựng theo Phụ lục số 01.

1.2. Trước khi thực hiện việc bán (hoặc thuê, thuê mua), chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản về tổng số căn hộ dự kiến bán và thời điểm dự kiến bắt đầu nhận hồ sơ, bắt đầu bán để Sở Xây dựng biết, kiểm tra;

Sở Xây dựng có trách nhiệm công bố công khai tại trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng tại địa phương nơi có dự án trong thời gian tối thiểu là 30 ngày kể từ thời điểm bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký mua (hoặc thuê, thuê mua) nhà ở tại dự án. Sau khi đăng tải tối thiểu 30 ngày kể từ bắt đầu nhận hồ sơ, Chủ đầu tư thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội phải tuân thủ các điều kiện quy định tại Điều 88 và Điều 89 của Luật Nhà ở năm 2023. Chủ đầu tư chỉ được ký Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội với khách hàng khi đủ ***điều kiện được bán theo quy định của pháp luật về nhà ở, phải được Sở Xây dựng ra thông báo đủ điều kiện đưa vào kinh doanh đối với trường hợp nhà ở xã hội hình thành trong tương lai hoặc nhà ở xã hội có sẵn và phải có giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua được xác định theo quy định của pháp luật.***

Mẫu văn bản báo cáo theo Phụ lục số 02

1.3. Sau khi tập hợp đầy đủ giấy tờ đăng ký của các đối tượng có nhu cầu, ***chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm xem xét từng hồ sơ đăng ký***, đối chiếu với các quy định về đối tượng, điều kiện theo quy định tại Điều 76 và Điều 78 của Luật Nhà ở năm 2023; Điều 29 và Điều 30 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP và mẫu giấy tờ hướng dẫn tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, Thông tư số 05/2024/TT-BXD, hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng và Bộ trưởng Bộ Công an để ***lập Danh sách đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc dự án do mình làm chủ đầu tư.***

Trường hợp người có nhu cầu đăng ký mua nhà ở xã hội đã nộp hồ sơ hợp lệ theo quy định cho chủ đầu tư, nhưng trong dự án không còn quỹ nhà để giải quyết thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm ghi rõ lý do và gửi trả lại hồ sơ (bao gồm cả Giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện để được mua nhà ở xã hội mà người đăng ký đã nộp) để người đó biết và nộp hồ sơ tại dự án khác.

Khi người có nhu cầu nộp hồ sơ, người nhận hồ sơ ***phải ghi Giấy biên nhận***. Nếu hồ sơ chưa hợp lệ (chưa đúng theo quy định) thì người nhận hồ sơ có trách nhiệm ghi rõ lý do chưa giải quyết và trả lại cho người nộp hồ sơ để thực hiện việc bổ sung, hoàn thiện.

Trong quá trình nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có ***trách nhiệm niêm yết công khai Danh sách căn hộ đã bán (đã ký Hợp đồng), Danh sách căn hộ còn lại*** tại nơi tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội, trụ sở làm việc của chủ đầu tư và tại Sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có) để người dân có nhu cầu biết và đăng ký mua nhà ở xã hội tại dự án.

Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm 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 100/2024/NĐ-CP về Sở Xây dựng để tổ chức kiểm tra nhằm xác định đúng đối tượng được mua nhà ở xã hội và ***loại trừ việc người đăng ký mua nhà ở xã hội tại dự án này đã mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, đã được Nhà nước hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại tỉnh Quảng Ninh. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại địa phương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để kiểm tra thông tin theo thẩm quyền và chịu trách nhiệm về kết quả xác minh.***

Trường hợp đối tượng dự kiến được mua nhà ở xã hội theo Danh sách do chủ đầu tư lập ***đã mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, đã được Nhà nước hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại tỉnh hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng không đảm bảo điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 29*** của Nghị định 100/2024/NĐ-CP thì Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho chủ đầu tư biết để xóa tên trong Danh sách được mua nhà ở xã hội.

Sau 20 ngày kể từ khi nhận được Danh sách, nếu Sở Xây dựng không có ý kiến phản hồi thì 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.

Trường hợp người có nhu cầu mua nhà ở xã hội đáp ứng đủ điều kiện và đã được chủ đầu tư dự án xem xét, đưa vào Danh sách mua nhà ở xã hội của dự án đó, nhưng người đó không còn có nhu cầu mua nhà ở xã hội thì chủ đầu tư dự án gửi trả lại hồ sơ (bao gồm cả giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện để được mua nhà ở xã hội) cho người đã nộp hồ sơ.

Tờ trình đề xuất Danh sách các đối tượng dự kiến được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội áp dụng theo Phụ lục số 03; Danh sách các đối tượng dự kiến

được mua, thuê mua nhà ở xã hội áp dụng theo Phụ lục số 04; Danh sách các đối tượng thuê áp dụng theo Phụ lục số 05

1.4. 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 trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được Danh sách này và lưu trữ để phục vụ cho công tác quản lý, kiểm tra (hậu kiểm). Đồng thời, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm công bố công khai Danh sách này tại trụ sở làm việc của chủ đầu tư và tại Sàn giao dịch bất động sản hoặc Trang Thông tin điện tử về nhà ở xã hội của chủ đầu tư (nếu có).

Trong trường hợp Chủ đầu tư không gửi Danh sách, Sở Xây dựng sẽ không cập nhật danh sách vào hệ thống cơ sở dữ liệu về đối tượng đã được thụ hưởng chính sách về nhà ở xã hội để loại trừ trong trường hợp khi các đối tượng này tiếp tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án khác. Việc Chủ đầu tư không gửi Danh sách các đối tượng đã ký hợp đồng sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xảy ra trường hợp nêu trên.

Văn bản báo cáo Danh sách các đối tượng đã ký hợp đồng theo Phụ lục 6 và Danh sách các đối tượng đã ký hợp đồng theo Phụ lục số 7.

1.5. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập danh sách và báo cáo về Sở Xây dựng những trường hợp thanh lý hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội để Sở Xây dựng cập nhật vào hệ thống cơ sở dữ liệu và công bố công khai tại Cổng Thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

Danh sách các đối tượng đã thanh lý hợp đồng theo Phụ lục số 8.

1.6. Trình tự, thủ tục cho thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định như đối với trường hợp mua nhà ở xã hội.

1.7. Trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định như đối với trường hợp mua nhà ở xã hội và không phải nộp các giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở và thu nhập.

2. Trình tự, thủ tục bán lại nhà ở xã hội trong thời hạn 5 năm

Thực hiện theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 89 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 39 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

Việc bán lại nhà ở xã hội trong thời hạn 5 năm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 89 của Luật Nhà ở thực hiện như sau:

a) Trường hợp bán lại nhà ở xã hội cho chủ đầu tư dự án thì người bán lại phải thực hiện thủ tục thanh lý Hợp đồng với chủ đầu tư. Việc bán lại thực hiện theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 89 của Luật Nhà ở năm 2023 và quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai.

b) Trường hợp bán lại nhà ở xã hội cho đối tượng khác thuộc diện được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định sau:

- Người mua lại nhà ở xã hội phải có các giấy tờ xác nhận về đối tượng và điều kiện theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng và Bộ trưởng Bộ Công an và nộp hồ sơ đến Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để xác định đúng đối tượng, điều kiện theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

- Người bán lại phải làm thủ tục thanh lý Hợp đồng với chủ đầu tư dự án (nếu có). Việc bán lại thực hiện theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 89 của Luật Nhà ở năm 2023 và quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai.

3. Trình tự, thủ tục bán lại nhà ở xã hội sau thời hạn 5 năm

Thực hiện theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 89 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 40 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

Trình tự, thủ tục bán lại nhà ở xã hội sau thời hạn 5 năm theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 89 của Luật Nhà ở thực hiện theo quy định sau:

a) Bên bán đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

b) Việc bán lại thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai.

4. Về xác định giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội

Thực hiện theo quy định tại Điều 87 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 8 Nghị quyết số 201/2025/QH15; Điều 32, 33, 35 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP; Điều 13 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP được bổ sung tại khoản 3 Điều 2 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP và Quyết định số 28/2025/QĐ-UBND ngày 21/3/2025 của UBND tỉnh “Ban hành Quy định Khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn; khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”.

Trước thời điểm thông báo tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội 30 ngày hoặc khi nộp hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải gửi quyết định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội kèm theo hồ sơ xây dựng giá bán, giá thuê mua đã được thẩm tra, kết quả thẩm tra về Sở Xây dựng nơi có dự án để công khai giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội lên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

Trong thời gian 180 ngày, kể từ ngày nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện kiểm toán nhà nước hoặc kiểm toán độc lập, quyết toán chi phí đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật khác có liên quan và gửi 01 bộ hồ sơ kiểm toán, quyết toán đến Sở Xây dựng nơi có dự án để kiểm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội.

Trường hợp giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội theo kiểm toán, quyết toán

và kết quả kiểm tra của Sở Xây dựng cao hơn giá bán, giá thuê mua do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm phần chênh lệch của người mua, thuê mua nhà ở xã hội; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê mua nhà ở xã hội. Chủ đầu tư không được thu tiền vượt quá 95% giá trị hợp đồng đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hoàn thành việc hoàn trả lại phần chênh lệch (nếu có).

PHẦN III. Đối với hộ gia đình, cá nhân mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh

1. Trên cơ sở các thông tin về các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn đã được công bố theo quy định tại khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP; hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu *nộp hồ sơ mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trực tiếp cho chủ đầu tư dự án.*

Mỗi hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội chỉ được nộp giấy tờ đăng ký tại một dự án và chỉ được mua, thuê mua 01 căn nhà ở xã hội; đồng thời đảm bảo đúng đối tượng và đủ điều kiện theo quy định tại Điều 76 và Điều 78 của Luật Nhà ở năm 2023.

Mỗi hộ gia đình, cá nhân tại mỗi thời điểm chỉ được thuê 01 căn nhà ở xã hội, đồng thời đảm bảo đúng đối tượng theo quy định tại Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023.

Mỗi hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm kê khai đầy đủ thông tin, đúng sự thật và chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về các nội dung tự kê khai. Hành vi khai báo thiếu thông tin, không trung thực, làm sai lệch hồ sơ... có dấu hiệu trục lợi chính sách, cố ý làm trái gây thiệt hại cho nhà nước là hành vi vi phạm pháp luật, tùy trường hợp cụ thể có thể bị xử lý hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định.

2. Thành phần và nội dung hồ sơ đề nghị mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

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

Đơn đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội áp dụng theo **Mẫu số 01-Nghị định 100/2024/NĐ-CP** được sửa đổi bổ sung theo phụ lục kèm theo Nghị định số 261/2025/NĐ-CP.

(Chi tiết Mẫu đơn kèm theo văn bản này).

2.2. Mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

Mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thực hiện theo Điều 6 Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

2.2.1. Mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng

- Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 76 của Luật Nhà ở thì giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội là ***bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh người có công với cách mạng hoặc bản sao có chứng thực giấy chứng nhận thân nhân liệt sỹ*** theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng;

- Đối tượng quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 76 của Luật Nhà ở thì giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội là ***bản sao có chứng thực giấy chứng nhận hộ gia đình nghèo, cận nghèo*** theo quy định;

- Các đối tượng quy định tại khoản 5, khoản 6, khoản 8, khoản 9, khoản 10 và khoản 11 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023 thực hiện theo ***Mẫu số 01 tại Phụ lục I-Thông tư số 05/2024/TT-BXD*** kèm theo văn bản này. Đối với đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật nhà ở năm 2023 trong trường hợp không có hợp đồng lao động thì phải có xác nhận về đối tượng của ***UBND cấp xã theo mẫu*** hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 38 Nghị định 100/2024/NĐ-CP và đã được Bộ Xây dựng hướng dẫn tại văn bản số 667/BXD-QLN ngày 14/02/2025 (Mẫu xác nhận đối tượng người thu nhập thấp tại khu vực đô thị không có hợp đồng lao động được áp dụng theo ***Mẫu số 01 tại Phụ lục I*** ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD).

- Mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023 thực hiện theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an².

2.2.2. Cơ quan có thẩm quyền xác nhận

a. Cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp thực hiện việc xác nhận mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng đối với các trường hợp sau

- Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị (đối với trường hợp có hợp đồng lao động);

- 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.

b. Cơ quan quản lý nhà ở công vụ thực hiện việc xác nhận mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ.

c. Đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; trường dân tộc nội trú công lập thực hiện việc xác nhận mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng đối với học sinh, sinh viên đang học tập tại cơ sở đào tạo, giáo dục do mình quản lý.

² Mẫu Giấy chứng minh đối tượng trong Công an nhân dân được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội và nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo Thông tư số 56/2024/TT-BCA ngày 05/11/2024 của Bộ Công an.

d. UBND cấp xã xác nhận cho đối tượng theo quy định tại khoản 5 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 không có hợp đồng lao động.

2.3. Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội

Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo Điều 7 Thông tư số 05/2024/TT-BXD, cụ thể như sau:

- Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo ***Mẫu số 02 Phụ lục I - Thông tư số 05/2024/TT-BXD*** (đối với trường hợp chưa có nhà ở) hoặc ***Mẫu số 03 Phụ lục I - Thông tư số 05/2024/TT-BXD*** (đối với trường hợp có nhà ở) kèm theo văn bản này.

- 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 Phụ lục I - Thông tư số 05/2024/TT-BXD***.

- Trường hợp đối với ***Mẫu số 03 Phụ lục I - Thông tư số 05/2024/TT-BXD*** phải kê khai bao gồm: người đứng đơn, vợ (chồng) của người đó, cha, mẹ (nếu có) và các con của người đó (nếu có) đăng ký thường trú tại căn nhà đó.

2.4. Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội

Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo Điều 8 Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

2.4.1. Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập

- Đối với trường hợp là các đối tượng quy định tại khoản 5, khoản 6, khoản 7 và khoản 8 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023: Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo ***Mẫu số 04 Phụ lục I - Thông tư số 05/2024/TT-BXD***.

Trường hợp người đứng đơn đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội đã kết hôn thì vợ hoặc chồng của người đó cũng phải kê khai mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập theo ***Mẫu số 04 Phụ lục I - Thông tư số 05/2024/TT-BXD*** kèm theo văn bản này.

- Đối với đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023 nhưng không có hợp đồng lao động: Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội sẽ thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng và ***cơ quan Công an cấp xã nơi thường trú hoặc tạm trú hoặc nơi ở hiện tại xác nhận*** theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP.

Về mẫu xác nhận về điều kiện thu nhập cho đối tượng theo quy định khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023 nhưng không có hợp đồng lao động sẽ thực hiện sau khi Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

2.4.2. Cơ quan xác nhận về điều kiện thu nhập

a. Cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi các đối tượng sau đây đang làm việc thực hiện việc xác nhận mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội

- Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị (đối với trường hợp có hợp đồng lao động);

- 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;

- 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;

- Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

Trường hợp các đối tượng nghỉ chế độ (nghỉ hưu) thì giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập là quyết định nghỉ việc hưởng chế độ hưu trí của người đó.

b. Đối với các đối tượng quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023 thì giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội là bản sao có chứng thực giấy chứng nhận hộ gia đình nghèo, cận nghèo.

c. Đối tượng theo quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023 nhưng không có hợp đồng lao động

Cơ quan Công an cấp xã nơi thường trú hoặc tạm trú hoặc nơi ở hiện tại xác nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP. Mẫu xác nhận sẽ thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng, sau khi sửa đổi, bổ sung Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

PHẦN IV. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp xác nhận vào hồ sơ mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội cho các đối tượng trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh

1. Trách nhiệm chung

- Các cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp liên quan có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ tự kê khai của các đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, việc xác nhận vào hồ sơ đối tượng phải đảm bảo yêu cầu sau:

+ Đúng đối tượng, đúng về thực trạng nhà ở, đất ở, đúng điều kiện thu nhập theo quy định của pháp luật. Hành vi xác nhận không đúng đối tượng có thể dẫn đến việc các đối tượng trục lợi chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, là hành vi vi phạm pháp luật và phải hoàn toàn chịu trách nhiệm theo quy định.

+ Tạo điều kiện thuận lợi tối đa cho các đối tượng đề nghị xác nhận, tuyệt đối không đặt ra những quy định riêng, gây khó khăn cho các đối tượng xin xác nhận.

+ Hồ sơ xác nhận phải thực hiện theo đúng mẫu được quy định tại Nghị

định 100/2024/NĐ-CP; Nghị định 261/2025/NĐ-CP; Thông tư số 05/2024/TT-BXD và các hướng dẫn của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an.

+ Các đơn vị xác nhận chịu trách nhiệm về các nội dung đã xác nhận cho các đối tượng đảm bảo đúng theo quy định.

- Trong trường hợp nội dung thông tin tự kê khai không đầy đủ, không rõ ràng hoặc không đúng, cơ quan xác nhận cần hướng dẫn cho đối tượng kê khai đầy đủ, rõ ràng, trung thực theo đúng mẫu được quy định.

- Không đùn đẩy né tránh đối với các công việc được giao theo thẩm quyền.

2. Công an tỉnh

- Chủ động hướng dẫn cán bộ, chiến sĩ công an để đăng ký mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh và hướng dẫn các đối tượng xác định mức thu nhập để đủ điều kiện mua, thuê mua nhà ở xã hội.

- Thực hiện xác nhận và hướng dẫn xác nhận giấy tờ chứng minh đối tượng trong Công an nhân dân được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội và nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo hướng dẫn của Bộ Công an tại Thông tư số 56/2024/TT-BCA ngày 05/11/2024.

- Hướng dẫn chỉ đạo Công an các xã, phường, đặc khu thực hiện xác nhận về điều kiện thu nhập cho đối tượng theo quy định tại khoản 5 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 không có hợp đồng lao động (sau khi Bộ Xây dựng có Thông tư hướng dẫn về mẫu xác nhận điều kiện thu nhập).

3. Bộ chỉ huy quân sự tỉnh

- Chủ động hướng dẫn cán bộ, chiến sĩ trong lực lượng vũ trang trong quân đội đăng ký mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh và hướng dẫn các đối tượng xác định mức thu nhập để đủ điều kiện mua, thuê mua nhà ở xã hội.

- Thực hiện xác nhận và hướng dẫn xác nhận giấy tờ chứng minh đối tượng vũ trang trong quân đội được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo hướng dẫn của Bộ Quốc phòng.

4. Sở Nông nghiệp và Môi trường

Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thực hiện xác minh về tình trạng sở hữu nhà ở, đất ở của đối tượng dự kiến được mua, thuê mua nhà ở xã hội khi nhận được văn bản đề nghị phối hợp xác minh của Sở Xây dựng và đơn vị liên quan.

5. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh

- Có văn bản chỉ đạo, hướng dẫn các Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thực hiện xác nhận về điều kiện nhà ở đảm bảo đúng thời gian, đúng biểu mẫu theo quy định. Cụ thể như sau:

+ Xác nhận về điều kiện nhà ở theo đúng **Mẫu số 02 Phụ lục I - Thông tư**

số 05/2024/TT-BXD cho các đối tượng tại Khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 và vợ hoặc chồng của đối tượng (nếu có) đang thường trú hoặc tạm trú tại địa phương nơi có dự án nhà ở xã hội xác nhận. Trường hợp các đối tượng không có hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú tại địa phương thì xác nhận tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai các huyện, thị xã, thành phố nơi có dự án nhà ở xã hội xác nhận.

+ Nội dung xác nhận: Đề nghị xác nhận theo đúng **Mẫu số 02 Phụ lục I - Thông tư số 05/2024/TT-BXD** và nội dung xác nhận không có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại tỉnh Quảng Ninh cho các đối tượng và vợ hoặc chồng của các đối tượng (nếu có).

+ Thời gian xác nhận: **Trong thời hạn 07 ngày**, kể từ ngày nhận được đơn của đối tượng và vợ hoặc chồng của đối tượng (nếu có).

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chịu trách nhiệm về kết quả xác nhận theo Mẫu số 02 Phụ lục I - Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan xác minh về tình trạng sở hữu nhà ở, đất ở của đối tượng dự kiến được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội khi nhận được văn bản đề nghị phối hợp xác minh của Sở Xây dựng và đơn vị liên quan.

+ Nội dung Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh xác minh gồm: Xác minh các thông tin đối với các đối tượng dự kiến và vợ hoặc chồng của đối tượng dự kiến mua, thuê mua nhà ở xã hội có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại tỉnh Quảng Ninh tại thời điểm các đối tượng nộp hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

+ Thời gian xác minh: **Trong thời hạn 10 ngày** kể từ ngày Sở Xây dựng có văn bản đề nghị phối hợp xác minh.

+ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh chịu trách nhiệm về kết quả xác minh theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

6. UBND các xã, phường, đặc khu trên địa bàn tỉnh

6.1. Thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước tại địa phương

- Xác minh về tình trạng đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở cho các đối tượng. Thời gian xác minh: Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày Sở Xây dựng có văn bản đề nghị phối hợp xác minh và chịu trách nhiệm về kết quả xác minh theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

- Tuyên truyền, chỉ đạo, hướng dẫn các đối tượng thực hiện đúng theo các mẫu và xác nhận đảm bảo đúng đối tượng; đúng biểu mẫu theo quy định; tạo điều kiện thông thoáng, giảm thủ tục hành chính để xác nhận vào hồ sơ cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội.

- Hướng dẫn, kiểm tra các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn thực hiện các quy định của pháp luật (về quy hoạch đô thị và nông thôn, đầu tư, đất đai, trật tự đô thị....).

6.2. Xác nhận về đối tượng đối với đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở (trường hợp không có Hợp đồng lao động) và trường hợp bị thu hồi đất

- Xác nhận về đối tượng Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị (trường hợp không có Hợp đồng lao động) thực hiện theo mẫu hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, đã được Bộ Xây dựng hướng dẫn tại văn bản số 667/BXD-QLN ngày 14/02/2025 (Mẫu xác nhận đối tượng người thu nhập thấp tại khu vực đô thị không có hợp đồng lao động được áp dụng theo **Mẫu số 01 tại Phụ lục I** ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD) và chịu trách nhiệm về kết quả, nội dung trong mẫu xác nhận.

- Xác nhận về đối tượng cho hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở theo **Mẫu số 01 Phụ lục I – Thông tư số 05/2024/TT-BXD**.

6.3. Xác nhận về việc đối tượng có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15 m² sàn/đầu người

Xác nhận đối tượng có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15 m² sàn/đầu người theo **Mẫu số 03 Phụ lục I – Thông tư số 05/2024/TT-BXD**.

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được đơn của đối tượng được quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật Nhà ở đề nghị xác nhận có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15 m² sàn/đầu người, UBND cấp xã thực hiện việc xác nhận đối tượng đó có đúng hoặc không đúng với nội dung đề nghị xác nhận; chịu trách nhiệm về kết quả và nội dung xác nhận.

Diện tích nhà ở bình quân đầu người quy định tại khoản này được xác định trên cơ sở bao gồm: người đứng đơn, vợ (chồng) của người đó, cha, mẹ (nếu có) và các con của người đó (nếu có) đăng ký thường trú tại căn nhà đó.

7. Đối với các cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp

- Xác nhận về các đối tượng: Cơ quan đơn vị, doanh nghiệp thực hiện xác nhận mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng: (1i) Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị (đối với trường hợp có hợp đồng lao động); (2i) 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; (3i) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức theo **Mẫu số 01 Phụ lục I – Thông tư số 05/2024/TT-BXD**.

- Xác nhận về điều kiện thu nhập: Cơ quan đơn vị, doanh nghiệp thực hiện xác nhận mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng: (1i) Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị (đối với trường hợp có hợp đồng lao động); (2i) 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; (3i) 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; (4i) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức theo **Mẫu số 04 Phụ lục I – Thông tư số 05/2024/TT-BXD**.

- Các cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp chịu trách nhiệm về nội dung và kết quả xác nhận.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vấn đề vướng mắc (nếu có). Đề nghị các tổ chức, cá nhân phản ánh trực tiếp về Sở Xây dựng để được hướng dẫn./.

(Hướng dẫn này thay thế hướng dẫn số 4079/HD-SXD ngày 07/10/2024 của Sở Xây dựng)

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Công an tỉnh (p/h);
- Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh (p/h);
- Các Sở (NN&MT và TC) - p/h;
- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh (p/h);
- UBND các xã, phường, đặc khu (p/h);
- Chủ đầu tư các DA NOXH trên địa bàn tỉnh (p/h);
- Các đ/c Lãnh đạo Sở;
- Cổng thông tin ĐT (đăng tải);
- Lưu: VT, QLN03.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Việt Hùng