

UNBD TỈNH HÀ NAM CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
SỞ XÂY DỰNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /SXD-PTĐT Hà Nam, ngày tháng năm 2024  
V/v hướng dẫn trình tự, thủ tục bán, cho thuê,  
cho thuê mua nhà ở xã hội và giải quyết  
thủ tục xác nhận đối tượng nhà ở xã hội

Kính gửi:

- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố;
- Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;  
Căn cứ 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;*

*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 của Luật Xây dựng.*

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh (tại Văn bản số 2492/UBND-GTXD ngày 27/11/2024) về việc hướng dẫn giải quyết các thủ tục xác nhận đối tượng nhà ở xã hội. Sau khi nghiên cứu, Sở Xây dựng hướng dẫn các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hà Nam về trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê 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 và giải quyết thủ tục xác nhận đối tượng nhà ở xã hội:

**1. Trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê 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**

Theo Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội bao gồm các bước chính như sau:

**\* Bước 1:** Công khai thông tin về dự án theo nội dung quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 38 bao gồm:

- Sau 30 ngày, kể từ ngày khởi công dự án, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm cung cấp thông tin liên quan đến dự án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 38 tại Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện tại địa phương nơi có dự án; đăng tải ít nhất 01 lần tại báo là cơ quan ngôn luận của chính quyền địa phương và công bố tại Sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có) để người dân biết, chuẩn bị hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội và thực hiện việc theo dõi, giám sát.

- Trước khi thực hiện việc bán, 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 và công bố công khai tại Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng trong thời gian tối thiểu là 30 ngày kể từ thời điểm bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở tại dự án.

**\* Bước 2:** Chủ đầu tư có trách nhiệm tập hợp đầy đủ giấy tờ đăng ký của các đối tượng có nhu cầu, 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, mẫu giấy tờ theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng và Bộ trưởng Bộ Công an để lập Danh sách đối tượng (*trình tự thực hiện theo hướng dẫn tại điểm c, d khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP*).

(*Lưu ý: Đối với trường hợp thuê nhà ở xã hội thì không phải nộp các giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở và thu nhập*).

**\* Bước 3:** Chủ đầu tư 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 quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 79 Luật Nhà ở năm 2023 và khoản 2 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP*) về Sở Xây dựng để tổ chức kiểm tra.

Trong thời hạn 20 ngày (*kể từ ngày nhận được Danh sách*), Sở Xây dựng có ý kiến phản hồi về các đối tượng đủ điều kiện được mua, thuê mua nhà ở xã hội để chủ đầu tư thông báo cho các đối tượng mua nhà ở xã hội trong dự án của mình đến để thỏa thuận, thống nhất và ký Hợp đồng.

**\* Bước 4:** Chủ đầu tư chỉ được ký Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội khi đủ điều kiện được bán theo quy định của pháp luật về nhà ở (*có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua hoặc thông báo nhà ở có sẵn đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, cho thuê*) và giá bán đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định.

- Thời điểm trình thẩm định phương án giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội tại thời điểm nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

**\* Bước 5:** Sau khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội chủ đầu tư có trách nhiệm lập đầy đủ Danh sách (*nội dung Danh sách theo quy định tại Điều 44 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP*) của các đối tượng đã được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội gửi về Sở Xây dựng để phục vụ cho công tác quản lý và kiểm tra (hậu kiểm). Đồng thời chủ đầu tư có trách nhiệm công bố công khai Danh sách này tại trụ sở làm việc của chủ đầu tư, Sàn giao dịch bất động sản hoặc Trang thông tin điện tử về nhà ở xã hội của chủ đầu tư (nếu có).

**\* Bước 6:** Chủ đầu tư bàn giao nhà ở xã hội theo đúng quy định của Luật Nhà ở và các quy định pháp luật khác có liên quan.

## 2. Thành phần hồ sơ mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội

## 2.1. Thành phần hồ sơ mua, thuê mua nhà ở xã hội

a) Đối với trường hợp người đứng đơn là người độc thân thành phần hồ sơ bao gồm:

- Đơn đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội theo Mẫu số 01 quy định tại Phụ lục II Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

- Mẫu giấy chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội và được cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp thực hiện việc xác nhận theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng.

- Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng.

- Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng.

b) Đối với trường hợp người đứng đơn đã kết hôn theo quy định của pháp luật thành phần hồ sơ bao gồm

- Đơn đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội theo Mẫu số 01 quy định tại Phụ lục II Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

- Mẫu giấy chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội và được cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp thực hiện việc xác nhận theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng.

- Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở của đối tượng và vợ hoặc chồng đối tượng đó để được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng.

- Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập của đối tượng và vợ hoặc chồng đối tượng đó để được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng.

## 2.2. Thành phần hồ sơ thuê nhà ở xã hội

- Đơn đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội theo Mẫu số 01 quy định tại Phụ lục II Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

- Mẫu giấy chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội và được cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp thực hiện việc xác nhận theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng.

## **3. Trách nhiệm của các cơ quan đơn vị trong việc phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra thông tin các đối tượng dự kiến mua, thuê mua nhà ở xã hội**

### 3.1. Sở Xây dựng

- Đầu mối tiếp nhận Danh sách các đối tượng dự kiến mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội do chủ đầu tư lập;
- Gửi Danh sách kiểm tra thông tin các đối tượng dự kiến mua, thuê mua nhà ở xã hội đến Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; tổng hợp ý kiến, phản hồi chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội trong thời hạn 20 ngày.
- Kiểm tra thông tin các đối tượng dự kiến mua, thuê mua, thuê nhà ở theo Danh sách chủ đầu tư lập đã được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội trên địa bàn toàn tỉnh.

### 3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường

Trên cơ sở đề nghị của Sở Xây dựng: Kiểm tra thông tin theo thẩm quyền và gửi kết quả về Sở Xây dựng theo đúng thời gian yêu cầu, đồng thời chịu trách nhiệm về thông tin đã được kiểm tra. Nội dung kiểm tra: Đối tượng và vợ hoặc chồng của đối tượng đó (nếu có), có tên hoặc không có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại tỉnh nơi có dự án nhà ở xã hội.

### 3.3. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (gọi tắt là địa phương)

Trên cơ sở đề nghị của Sở Xây dựng: Kiểm tra thông tin theo thẩm quyền và gửi kết quả về Sở Xây dựng theo đúng thời gian yêu cầu, đồng thời chịu trách nhiệm về kết quả kiểm tra đối với các nội dung sau:

- Đối tượng và vợ hoặc chồng đối tượng đó (nếu có) đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng không đảm bảo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.
- Đối tượng và các thành viên trong hộ gia đình (bao gồm vợ, chồng, cha, mẹ, con theo pháp luật về cư trú của đối tượng) đã được hoặc chưa được Nhà nước hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại địa phương.

Sở Xây dựng Hà Nam kính gửi./.

**Nơi nhận:**

- UBND tỉnh (để b/c);
- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- PGĐ Sở;
- Lưu: VT, PTĐT.

CV(Th)-2024/

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Văn Quyết**