

UBND TỈNH HÀ TĨNH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN₃
V/v hướng dẫn một số nội dung
quy định về việc mua, thuê, thuê
mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh

Hà Tĩnh, ngày tháng 3 năm 2026

Kính gửi:

- Các Sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh;
- Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai;
- UBND các xã, phường;
- Chủ đầu tư các Dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh;

Thời gian qua, Chính phủ đã ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật quy định các nội dung liên quan đến lĩnh vực phát triển nhà ở xã hội, như Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP ngày 13/02/2026, các Nghị định: số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025; số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026. Theo đó, hiện nay mức thu nhập để được xét mua, thuê mua nhà ở xã hội và các hồ sơ, trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội đã được thay đổi.

Để đảm bảo thuận lợi trong quá trình triển khai thực hiện, Sở Xây dựng ban hành hướng dẫn một số nội dung 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 Hà Tĩnh.

Sở Xây dựng thông báo cho các cơ quan, đơn vị được biết để tổ chức triển khai thực hiện.

(Văn bản này thay thế cho Văn bản hướng dẫn số 4320/SXD-QLN₃ ngày 22/8/2025 của Sở Xây dựng).

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Giám đốc Sở (b/c);
- Trang thông tin điện tử Sở (đăng tải);
- Lưu: VT, QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Quốc Hà

UBND TỈNH HÀ TĨNH
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HƯỚNG DẪN

Một số nội dung 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 Hà Tĩnh

(Ban hành kèm theo Văn bản số /SXD-QLN ngày /3/2026 của Sở Xây dựng)

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP ngày 13/02/2026 của Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật về phát triển nhà ở xã hội;

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;

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 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội 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 thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 56/2024/TT-BCA ngày 05/11/2024 của Bộ trưởng Bộ Công an quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở trong Công an nhân dân;

Căn cứ Thông tư số 94/2024/TT-BQP ngày 11/11/2024 của Bộ Quốc phòng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở trong Quân đội nhân dân Việt Nam;

Căn cứ Thông tư 32/2025/TT-BXD ngày 10/11/2025 của Bộ Xây dựng về việc 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;

Căn cứ Thông tư số 08/2026/TT-BXD ngày 15/02/2026 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư trong lĩnh vực nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 36/2024/QĐ-UBND ngày 02/12/2024 của UBND tỉnh quy định chi tiết một số nội dung cụ thể của Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 45/2025/QĐ-UBND ngày 14/8/2025 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 Hà Tĩnh.

Sở Xây dựng hướng dẫn một số quy định về trình tự, thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội như sau:

I. QUY ĐỊNH VỀ ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

1. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh

Các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023, gồm:

(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. Các đối tượng này 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.

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

2.1. Điều kiện về nhà ở

Đối tượng (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8) và (9) nêu trên để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh, 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 Hà Tĩnh hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15m^2 /sàn/người hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc; 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 năm 2023 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 (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9) và vợ hoặc chồng của đối tượng đó (nếu có) được xác định là không có tên hoặc không có nội dung thông tin về nhà ở trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

- Trường hợp các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình thì diện tích nhà ở bình quân đầu người phải thấp hơn 15m^2 sàn/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.

- Trường hợp các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng vị trí nhà ở cách xa địa điểm làm việc, để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì khoảng cách từ nơi có nhà ở thuộc sở hữu của mình đến địa điểm làm việc tối thiểu từ 30km trở lên và khoảng cách vị trí nơi có nhà ở xã hội được bán, cho thuê mua đến địa

điểm làm việc tối đa 15km. Khoảng cách được xác định theo cự ly tuyến đường giao thông đường bộ ngắn nhất bằng phần mềm bản đồ điện tử có độ tin cậy cao (Google Maps, Vietmap, ...); vị trí nhà ở và địa điểm làm việc của đối tượng được xác định tại thời điểm nộp hồ sơ mua, thuê mua nhà ở xã hội.

2.2. Điều kiện về thu nhập

a) Đối với các đối tượng (5), (6) và (8) nêu trên thì phải đảm bảo điều kiện về thu nhập như sau:

- 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.

- 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.

- Thời gian xác định điều kiện về thu nhập theo quy định là trong 12 tháng liền kề, tính từ thời điểm cơ quan có thẩm quyền thực hiện xác nhận.

b) Trường hợp đối tượng (5) không có Hợp đồng lao động thì phải đảm bảo điều kiện về thu nhập theo quy định tại mục a nêu trên và được cơ quan Công an cấp xã nơi thường trú hoặc tạm trú hoặc nơi ở hiện tại xác nhận.

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.

c) Đối với đối tượng (2), (3), (4) nêu trên thì phải thuộc trường hợp hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo chuẩn nghèo của Chính phủ.

d) Đối với đối tượng (7) nêu trên thì quy định 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 quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở 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 quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở 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 người thu nhập thấp tại khu vực đô thị trong trường hợp không có Hợp đồng lao động thì Công an cấp xã nơi thường trú hoặc tạm trú hoặc nơi ở hiện tại thực hiện xác nhận điều kiện về thu nhập.

2.3. Đối tượng (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10) và (11) theo khoản 1 mục I văn bản này 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.

II. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI

1. Thực hiện cung cấp, công khai thông tin

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:

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; số lượng căn hộ/căn nhà (trong đó bao gồm: Số căn hộ/căn nhà để bán; diện tích căn hộ; giá bán (tạm tính) đối với từng loại căn hộ/căn nhà; dự kiến thời gian bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký và các nội dung khác có liên quan).

Trường hợp hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản đã được kết nối, khai thác thì thực hiện công khai thông tin về dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên hệ thống này theo quy định của pháp luật về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;

b) Các thông tin trên được công bố theo các hình thức sau:

- Gửi về Sở Xây dựng để công bố công khai tại Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng;

- Gửi về UBND cấp xã nơi xây dựng dự án nhà ở xã hội để công bố công khai tại Trang Thông tin điện tử của UBND cấp xã;
- Đăng tải ít nhất 01 lần tại Báo và phát thanh, truyền hình Hà Tĩnh;
- Công bố tại Trang thông tin điện tử của chủ đầu tư (nếu có) hoặc Sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có).

(Mẫu văn bản cung cấp thông tin theo Mẫu số 01-SXD).

2. Thực hiện công khai thông tin trước thời điểm bắt đầu tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội

Trước thời điểm bắt đầu tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội, chủ đầu tư công khai thông tin về thời điểm bắt đầu tiếp nhận, kết thúc tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, số căn hộ/căn nhà để bán, diện tích căn hộ, giá bán nhà ở xã hội trên hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản và gửi Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để công khai trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

Việc công khai thông tin phải thực hiện **tối thiểu 30 ngày trước thời điểm bắt đầu tiếp nhận hồ sơ**.

Mẫu văn bản báo cáo theo Mẫu số 02-SXD.

3. Thực hiện xem xét, đối chiếu với quy định về đối tượng và điều kiện theo quy định

Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày hết hạn nộp hồ sơ, chủ đầu tư có trách nhiệm tổng hợp Danh sách đăng ký mua nhà ở xã hội, trong đó thể hiện thông tin cá nhân của người đăng ký và các thành viên trong hộ gia đình được khai tại Đơn đăng ký mua nhà ở xã hội; gửi Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để kiểm tra người đăng ký mua nhà ở xã hội đã được hưởng hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Sở Xây dựng có trách nhiệm trả lời bằng văn bản trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được Danh sách đăng ký.

Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát, đánh giá, tổng hợp ý kiến của Sở Xây dựng và đối chiếu với các quy định của pháp luật về nhà ở để xác định hồ sơ đáp ứng điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

Chủ đầu tư có trách nhiệm lập, công khai Danh sách các hồ sơ đáp ứng đủ điều kiện theo quy định và các hồ sơ không đáp ứng đủ điều kiện tại địa điểm thực hiện dự án, trang thông tin điện tử của chủ đầu tư (nếu có) và tại Sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có).

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày hết hạn nộp hồ sơ, chủ đầu tư có trách nhiệm công khai Danh sách các hồ sơ đáp ứng đủ điều kiện mua nhà ở xã hội.

Đối với hồ sơ không đáp ứng đủ điều kiện thì gửi trả lại và nêu rõ lý do trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày công khai Danh sách;

Báo cáo tổng hợp Danh sách các đối tượng đăng ký mua nhà ở xã hội áp dụng theo Mẫu số 03-SXD. Danh sách các đối tượng đăng ký áp dụng theo Mẫu biểu số 04-SXD.

4. Cập nhật, công bố công khai danh sách các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán nhà ở xã hội

Sau khi nhà ở đủ điều kiện được bán theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, chủ đầu tư thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với khách hàng; đồng thời cập nhật thông tin về giao dịch, đối tượng đã mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm công bố công khai Danh sách các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán nhà ở xã hội (bao gồm cả các thành viên trong hộ gia đình) tại trụ sở làm việc của chủ đầu tư, tại địa điểm thực hiện dự án và tại Sàn giao dịch bất động sản (nếu có) hoặc trang thông tin điện tử về nhà ở xã hội của chủ đầu tư (nếu có)

5. Về giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội *(thực hiện theo quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025 đến hết ngày 31/5/2030)*

- Chủ đầu tư căn cứ phương pháp xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội và lợi nhuận định mức theo quy định của pháp luật về nhà ở, chủ đầu tư tự xây dựng, thuê tư vấn có đủ điều kiện năng lực trong hoạt động xây dựng về quản lý chi phí đầu tư xây dựng để thẩm tra trước khi chủ đầu tư phê duyệt giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội.

- Trước thời điểm thông báo tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, 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 để công khai giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội lên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp 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 để kiểm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội.

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.

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.

III. HƯỚNG DẪN ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

1. Tìm hiểu thông tin, nộp hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

- Trên cơ sở các thông tin về dự án nhà ở xã hội đã được công khai, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu nộp hồ sơ mua nhà ở xã hội cho chủ đầu tư dự án. Mỗi hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua nhà ở xã hội không được đồng thời đăng ký mua nhà ở xã hội tại nhiều dự án trong cùng một thời điểm.

- 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.

- Theo quy định tại khoản 10 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023: Trường hợp bán, cho thuê mua nhà ở xã hội vi phạm quy định của pháp luật về đối tượng hoặc điều kiện mua, thuê mua nhà ở xã hội thì hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở vô hiệu và bên mua, thuê mua phải bàn giao lại nhà ở cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đơn vị quản lý nhà ở xã hội; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì bị cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở đó.

- Việc nộp hồ sơ được thực hiện thông qua hình thức trực tiếp, trực tuyến hoặc dịch vụ bưu chính hoặc nộp cho cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi cá nhân đang làm việc để tổng hợp, gửi chủ đầu tư dự án.

2. Hồ sơ, giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện để được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

2.1. Hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội bao gồm:

- Đơn đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo Mẫu số 01-Nghị định số 261/2025/NĐ-CP kèm theo văn bản này; giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

- Giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội có giá trị trong thời gian 12 tháng, tính từ thời điểm xác nhận. Người đăng ký mua nhà ở xã hội phải cam kết chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở và chịu trách nhiệm về việc bảo đảm đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội tại thời điểm ký hợp đồng mua bán;

2.2. Mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thực hiện theo quy định sau đây:

- 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 các khoản 9, 10, 11 Điều 76 của Luật Nhà ở thực hiện theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BXD;

- Các đối tượng quy định tại các khoản 5, 6, 8 Điều 76 của Luật Nhà ở, trừ đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có hợp đồng lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả, thực hiện theo Mẫu số 01a tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 32/2025/TT-BXD;

- Đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có hợp đồng lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan bảo hiểm xã hội chi trả, thực hiện theo Mẫu số 05 tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BXD;

- Các đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở thực hiện theo mẫu quy định tại Thông tư số 56/2024/TT-BCA ngày 05/11/2024 của Bộ trưởng Bộ Công an và Thông tư số 94/2024/TT-BQP ngày 11/11/2024 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng (Mẫu số 01b, Mẫu số 01c kèm theo văn bản này).

2.3. Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định sau đây

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-Thông tư 08/2026/TT-BXD (đối với trường hợp chưa có nhà ở) hoặc Mẫu số 03-Thông tư 05/2024/TT-BXD (đối với trường hợp có nhà ở) hoặc Mẫu số 03a (đối với trường hợp có nhà ở cách xa địa điểm làm việc) 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-Thông tư 08/2026/TT-BXD hoặc Mẫu số 03a.

Riêng đối với Mẫu số 03-Thông tư 05/2024/TT-BXD đối với trường hợp là hộ gia đình phải kê khai họ và tên các thành viên trong hộ gia đình bao gồm: Vợ (chồng) của người kê khai, cha, mẹ của người kê khai bao gồm cả cha, mẹ vợ (chồng) của người đó (nếu có) và các con của người kê khai (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 thực hiện theo quy định sau đây

a) 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 (được sửa đổi, bổ sung bởi điểm c khoản 2 Điều 1 Thông tư số 32/2025/TT-BXD):

- Mẫu số 01a ban hành kèm theo Thông tư số 32/2025/TT-BXD, áp dụng cho các đối tượng quy định tại các khoản 5, 6, 8 Điều 76 của Luật Nhà ở, trừ đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có hợp đồng lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả.

- Mẫu số 04 ban hành kèm theo Thông tư số 32/2025/TT-BXD, áp dụng cho đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở.

- Mẫu số 05 ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BXD, áp dụng cho đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có hợp đồng lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả.

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 các mẫu nêu trên.

b) 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 nêu trên đã nghỉ hưu và được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả theo quy định của pháp luật về bảo hiểm xã hội thì cơ quan Bảo hiểm xã hội đang chi trả lương hưu hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký thường trú hoặc tạm trú hoặc nơi ở hiện tại thực hiện việc xác nhận theo Mẫu số 01a tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 32/2025/TT-BXD.

c) Đối với các đối tượng quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 76 của Luật Nhà ở 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.

IV. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN PHỐI HỢP XÁC MINH ĐỐI TƯỢNG

1. Trách nhiệm chung

- Các cơ quan liên quan có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ tự kê khai của các đối tượng, việc xác nhận vào hồ sơ đối tượng phải đảm bảo yêu cầu sau:

- + Đúng đối tượng, đúng về thực trạng nhà 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 đối tượng trục lợi chính sách, là hành vi vi phạm pháp luật.

- + 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 đối tượng.

- + Hồ sơ được xác nhận phải thực hiện theo đúng mẫu được quy định tại Nghị định số 261/2025/NĐ-CP, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, Thông tư số 05/2024/TT-BXD, Thông tư số 32/2025/TT-BXD, Thông tư số 08/2026/TT-BXD và văn bản này.

- 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 mẫu được quy định.

2. Sở Xây Dựng

Có trách nhiệm kiểm tra người đăng ký mua nhà ở xã hội đã được hưởng

hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

3. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được đơn của đối tượng (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9) theo khoản 1 mục I văn bản này và vợ hoặc chồng của đối tượng (nếu có) đề nghị xác nhận chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thực hiện việc xác nhận đối tượng đó và vợ hoặc chồng của đối tượng (nếu có) có tên hoặc không có tên hoặc không có nội dung thông tin về nhà ở trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh.

4. Công an tỉnh

Căn cứ các văn bản hướng dẫn, chỉ đạo của cấp trên hướng dẫn Công an cấp xã xác minh điều kiện thu nhập đối với đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023 (trường hợp không có Hợp đồng lao động).

5. UBND các phường, xã

- 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.

- Xác minh về tình trạng đã được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

- 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 15m² sàn/đầu người.

- Xác nhận về điều kiện nhà ở đối với đối tượng có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc.

6. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp có đối tượng mua, thuê mua nhà ở xã hội

Xác minh đối tượng và mức thu nhập của người lao động do đơn vị mình quản lý theo đúng quy định.

7. 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 là học sinh, sinh viên đang học tập tại cơ sở đào tạo, giáo dục do mình quản lý đăng ký thuê nhà ở xã hội.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc, đề nghị các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Xây dựng để nghiên cứu, hướng dẫn theo quy định./.

SỞ XÂY DỰNG