

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-PTĐT

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

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

Kính gửi:

- Công an thành phố Hà Nội;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Thuế thành phố Hà Nội;
- UBND các quận, huyện, thị xã;
- Các chủ đầu tư dự án có nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Thời gian qua, Sở Xây dựng nhận được phản ánh của báo chí, một số chủ đầu tư, công dân về thông tin giả mạo mua bán, đặt cọc môi giới nhà ở xã hội. Sở Xây dựng xin thông tin đến các sở, ngành có liên quan, UBND các quận, huyện, thị xã, các chủ đầu tư dự án có nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố một số nội dung liên quan đến việc mua, thuê mua và thuê nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội để phổ biến, tuyên truyền đến cán bộ, công chức trực tiếp giải quyết công việc và người dân trên địa bàn như sau:

1. Về một số nội dung cần lưu ý khi kê khai, chuẩn bị và nộp hồ sơ mua, thuê, thuê mua tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn theo quy định của pháp luật về nhà ở:

- Đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại các Điều 76,77,78 Luật Nhà ở 2023; 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 thực hiện theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được quy định tại khoản 2 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, điểm đ khoản 1 Điều 79 của Luật Nhà ở.

- Trước khi thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng để công bố công khai tại trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng về thời điểm nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án. Thông tin về các dự án đầu

tư xây dựng nhà ở xã hội: địa điểm, diện tích căn hộ, giá bán căn hộ và thời gian nhận hồ sơ đăng kí mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đăng tải trên cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng theo quy định Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

- Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua, thuê mua và thuê nhà ở xã hội chủ động kê khai hồ sơ theo mẫu quy định tại Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng và theo dõi thông tin, thời điểm tiếp nhận hồ sơ và ***chỉ nộp hồ sơ trực tiếp cho chủ đầu tư (không nộp hồ sơ qua các đối tượng môi giới, sàn giao dịch bất động sản trung gian khác)*** ngoài địa chỉ đã được thông báo công khai trên Cổng thông tin điện tử của Sở xây dựng Hà Nội (www.soxaydung.hanoi.gov.vn) và tại trang web chính thức của các chủ đầu tư dự án có nhà ở xã hội.

- Nghiêm cấm các tổ chức, cá nhân lợi dụng chính sách về nhà ở xã hội và nhu cầu của người dân để thu tiền, tiền đặt cọc sai quy định.

Mọi hành vi gian dối khi kê khai và xác nhận hồ sơ mua, thuê nhà ở xã hội khi được phát giác (kể cả trong quá trình hậu kiểm) sẽ bị xử lý theo quy định hiện hành.

2. Một số nội dung kiến nghị

Để tạo điều kiện thuận lợi cho người dân kê khai, nộp hồ sơ mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đúng quy định, ngăn chặn và hạn chế tối đa các đối tượng môi giới lợi dụng nhận kê khai, nộp hồ sơ mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trái quy định của pháp luật, Sở Xây dựng đề nghị:

- Các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội: Thực hiện đúng quy định, trình tự thủ tục mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở 2023, Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND Thành phố về việc ban hành quy định về quản lý bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội. Thông tin đến người dân có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được biết để nộp hồ sơ theo đúng quy định.

- Công an Thành phố: Tăng cường thực hiện việc chỉ đạo công an cấp xã (nơi có dự án nhà ở xã hội) rà soát, nắm bắt xử lý các đối tượng môi giới lợi dụng nhận kê khai, nộp hồ sơ mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trái quy định của pháp luật.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường: Chỉ đạo văn phòng đăng ký đất đai hướng dẫn xác nhận hồ sơ kê khai xác nhận về điều kiện nhà ở (theo mẫu số 02 kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD) của người dân đảm bảo thuận tiện, đúng quy định của pháp luật.

- UBND các quận, huyện, thị xã: Chỉ đạo UBND cấp xã hướng dẫn, tạo

điều kiện thuận lợi để xác nhận cho người dân mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội các điều kiện về nhà ở, thu nhập, điều kiện vay vốn ưu đãi (theo mẫu số 03, 05, 06, 07 kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD); Thực hiện đầy đủ trách nhiệm tại Điều 14 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND Thành phố. Thường xuyên kiểm tra việc mua, bán, thuê nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn; trường hợp phát hiện vi phạm phải kịp thời xử lý hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền biện pháp xử lý theo quy định. Thông tin, phổ biến, tuyên truyền đến người dân trên địa bàn được biết để tránh bị các đối tượng giả mạo chủ đầu tư lừa đảo, thông tin sai lệch về nhận kê khai, nộp hồ sơ trái quy định pháp luật.

Sở Xây dựng đề nghị các chủ đầu tư dự án có nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội, Công an Thành phố, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND các quận, huyện, thị xã, nghiên cứu các quy định nêu trên để triển khai thực hiện đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND Thành phố (để b/c);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- VP SXD(để đăng tải công khai trên trang Web của Sở);
- Lưu: VT, PTĐT (Thịnh, T0àn 09b).

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Mạc Đình Minh