ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số 1913 /UBND-ĐT Về trình tự thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2026*

Kính gửi:
- Sở Xây dựng;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Sở Tài chính;
- Sở Quy hoạch – Kiến trúc;
- Thuế Thành phố Hồ Chí Minh;
- Ban Quản lý Khu Công nghệ cao;
- Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp;
- Ủy ban nhân dân phường – xã – đặc khu.

Xét báo cáo, đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn số 2381/SXD-PTĐT ngày 21 tháng 01 năm 2026; ý kiến của Sở Tư pháp tại Công văn số 5310/STP-VB ngày 17 tháng 10 năm 2025 và Sở Nội vụ tại Công văn số 6706/SNV-KTPC ngày 14 tháng 10 năm 2025 về trình tự thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố có ý kiến chỉ đạo như sau:

1. Thống nhất trình tự thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn số 2381/SXD-PTĐT ngày 21 tháng 01 năm 2026 nêu trên.

2. Giao Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân phường – xã – đặc khu và các đơn vị có liên quan tiếp nhận, giải quyết thủ tục đầu tư theo đúng thẩm quyền, chức năng, nhiệm vụ của các đơn vị, đảm bảo đúng quy định pháp luật và hoàn thành đúng thời gian theo **Phụ lục 1** (trình tự thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn Thành phố) và **Phụ lục 2** (trình tự thủ tục thực hiện dự án nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công trên địa bàn Thành phố). Đồng thời, đưa các dự án nhà ở xã hội vào nhóm "luồng xanh", "luồng ưu tiên"; phân công chuyên viên có kinh nghiệm hướng dẫn, xem trước hồ sơ khi có đề nghị của nhà đầu tư để đảm bảo giải quyết thủ tục hành chính, hồ sơ hành chính đúng thời gian theo trình tự này.

3. Giao Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố thực hiện đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân Thành phố và Sở Xây dựng đăng tải trên Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

4. Giao Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố chủ trì, phối hợp Sở Nội vụ theo dõi, kiểm tra thời gian giải quyết thủ tục hành chính của các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân phường - xã - đặc khu và các đơn vị có liên quan đảm bảo theo nội dung Công văn này.

5. Công văn này thay thế các nội dung liên quan đến trình tự thủ tục thực hiện dự án nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh đã được đề cập tại Công văn số 3013/UBND-ĐT ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.

6. Giao Sở Xây dựng là đầu mối tiếp nhận, hướng dẫn xử lý các nội dung vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức triển khai trình tự, thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, kịp thời báo cáo, đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét các nội dung vượt thẩm quyền giải quyết; định kỳ tổ chức sơ, tổng kết việc thực hiện để bổ sung, cập nhật, hoàn thiện trình tự, thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố, nhằm đảm bảo thuận tiện, đơn giản hóa và rút ngắn thời gian giải quyết thủ tục hành chính./.

Nơi nhận:
- Như trên (kèm Phụ lục1, 2);
- TTUB: CT, các PCT;
- Công an Thành phố;
- Bộ Tư lệnh Thành phố;
- Liên đoàn Lao động Thành phố;
- Sở Tư pháp;
- Sở Nội vụ;
- VPUB: CVP, PCVP/ĐT;
- Phòng DA, ĐT;
- Trung tâm thông tin điện tử (để thực hiện đăng tải trên Cổng thông tin);
- Lưu: VT, (ĐT-Đ).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Hoàng Nguyên Dinh

PHỤ LỤC 1
TRÌNH TỰ THỦ TỤC THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI KHÔNG SỬ DỤNG VỐN ĐẦU TƯ CÔNG, NGUỒN TÀI CHÍNH CÔNG ĐOÀN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ
(Đính kèm theo Công văn số ...1913...../UBND-ĐT ngày..14./.3./2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố)

PHẦN I: CƠ SỞ PHÁP LUẬT

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024; Luật Xây dựng năm 2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; Luật Nhà ở năm 2023; Luật Đất đai năm 2024; Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024; Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; 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; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2024; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; Nghị định số 03/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công là nhà, đất; Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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; Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ xây dựng; Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; 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 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 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.

PHẦN II: TRÌNH TỰ THỰC HIỆN

I. TRƯỜNG HỢP DOANH NGHIỆP CÓ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

1. Phạm vi áp dụng: đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

- Về quyền sử dụng đất: Doanh nghiệp có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý mà không tách được thành dự án độc lập (kể cả trường hợp các thửa đất không liền kề với nhau) theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố thì diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Về quy hoạch: Địa điểm đề xuất lập dự án phù hợp với quy hoạch phân khu được phê duyệt hoặc quy hoạch chung được phê duyệt đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu.

2. Trình tự thủ tục thực hiện

Gồm 07 bước *(Tổng thời gian thực hiện tối đa của cơ quan Nhà nước là **132** ngày)*, chia làm 2 giai đoạn:

a) Giai đoạn 1: Công tác chuẩn bị thủ tục đầu tư xây dựng đảm bảo điều kiện khởi công xây dựng (thời gian thực hiện của cơ quan Nhà nước tối đa **62** ngày)

Bước 1: Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư theo pháp luật về nhà ở (**18 ngày**)

- Đơn vị thẩm định: Sở Xây dựng chủ trì

- Đơn vị chấp thuận: Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Thời gian thực hiện: **18** ngày, trong đó 15 ngày là thời gian Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp Sở, ngành có liên quan trình Ủy ban nhân dân Thành phố và 3 ngày là thời gian Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chấp thuận.

Bước 2: Thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 (quy hoạch chi tiết được lập theo quy trình rút gọn) theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn (**tối đa 22 ngày**)

***Trường hợp 1**: Quy mô sử dụng đất từ **02 ha** trở lên đối với dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư:

- Thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân Thành phố (dự án có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới đơn vị hành chính của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên): Tổng thời gian thực hiện phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là **22 ngày**, trong đó Sở Quy hoạch – Kiến trúc thẩm định (15 ngày) và Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt (7 ngày).

- Thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp xã (dự án có phạm vi quy hoạch thuộc địa giới hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã): Tổng thời gian thực hiện phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là **22 ngày**, trong đó Phòng chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã thẩm định (15 ngày) và Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt (7 ngày).

***Trường hợp 2**: Quy mô sử dụng đất dưới **02 ha** đối với dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư:

- Thẩm quyền chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố **hoặc** cơ quan được phân cấp, ủy quyền (dự án có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới đơn vị hành chính của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên): Tổng thời gian thực hiện chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng là 0**7 ngày**, trong đó Sở Quy hoạch – Kiến trúc thẩm định (5 ngày) và Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận (02 ngày) **hoặc** cơ quan được phân cấp, ủy quyền tổ chức chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng (7 ngày).

- Thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp xã (dự án có phạm vi quy hoạch thuộc địa giới hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã): Tổng thời gian thực hiện chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng là 0**7 ngày**, trong đó Phòng chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã thẩm định (05 ngày) và Ủy ban nhân dân cấp xã chấp thuận (02 ngày).

Bước 3: Giao đất, cho thuê đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo pháp luật về đất đai (07 ngày)

***Trường hợp 1**: Đối với hồ sơ giao đất, cho thuê đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thì được miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất hoặc miễn tiền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án.

- Đơn vị tham mưu: Phòng chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì.

- Đơn vị phê duyệt: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã

- Thời gian thực hiện: không quá 07 ngày.

***Trường hợp 2**: Đối với hồ sơ giao đất, cho thuê đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có bố trí tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án để xây dựng nhà ở thương mại, thì chủ đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về nhà ở; phần diện tích đất còn lại xây dựng nhà ở xã hội có thu tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất hoặc tiền chuyển mục đích sử dụng đất, thì được miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất hoặc miễn tiền chuyển mục đích sử dụng đất.

- Đơn vị tham mưu: Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì.

- Đơn vị phê duyệt: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Thời gian thực hiện: không quá 07 ngày.

Bước 4: Cấp giấy phép xây dựng (15 ngày)

- Đơn vị thực hiện: Sở Xây dựng hoặc cơ quan có thẩm quyền

- Thời gian thực hiện: **15** ngày

Lưu ý: Chủ đầu tư tự tổ chức thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng và chịu trách nhiệm bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng, làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng.

b) Giai đoạn 2: Công tác quản lý Nhà nước về đối tượng, kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình, kiểm tra giá bán nhà ở xã hội (thời gian thực hiện của cơ quan Nhà nước tối đa **70** ngày)

Bước 5: Chủ đầu tư thực hiện theo trình tự từ Bước 5A đến Bước 5C (Bước 5B và Bước 5C tối đa 40 ngày)

Bước 5A: Phê duyệt giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội

- Đơn vị thực hiện: 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.

- Thời gian thực hiện: do chủ đầu tư tự tổ chức thực hiện

Bước 5B: Thực hiện song song việc công bố thời gian tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội và thủ tục thông báo nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua (30 ngày)

* Công bố thời gian tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội

- Đơn vị thực hiện: Sở Xây dựng; 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 Thành phố và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng. Đồng thời, 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, thuê mua nhà ở tại dự án.

- Thời gian công bố: **30** ngày

* Thông báo nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua

- Đơn vị thực hiện: Sở Xây dựng

- Thời gian thực hiện: **15** ngày

Bước 5C: Có ý kiến đối với Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua nhà ở xã hội đối với dự án nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn (10 ngày)

- Đơn vị thực hiện: Sở Xây dựng

- Thời gian thực hiện: **10** ngày

Bước 6: Kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình của cơ quan chuyên môn về xây dựng tại địa phương (tối đa 15 ngày)

- Đơn vị thực hiện: Sở Xây dựng hoặc cơ quan có thẩm quyền

- Thời gian thực hiện: **15** ngày đối với công trình cấp I, đặc biệt; **10** ngày đối với công trình cấp III, II.

Bước 7: Kiểm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội (15 ngày)

- Đơn vị thực hiện: 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.

- Thời gian thực hiện: **15** ngày

II. TRƯỜNG HỢP ĐẤT DO NHÀ NƯỚC TRỰC TIẾP QUẢN LÝ

1. Phạm vi áp dụng: đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

- Nguồn gốc đất: thuộc một trong các trường hợp sau đây:

+ Nhà nước thu hồi đất theo pháp luật về đất đai để thực hiện dự án đầu tư công xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 21 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024;

+ Quỹ đất ở dành để xây dựng nhà ở xã hội tiếp nhận từ chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị bàn giao lại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật về nhà ở;

+ Đất (bao gồm cả tài sản gắn liền với đất (nếu có)) do Nhà nước trực tiếp quản lý không thuộc phạm vi sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công mà thực hiện theo quy định tương ứng của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan **hoặc** đã sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố trước ngày Nghị định số 03/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ có hiệu lực thi hành.

- Về quy hoạch: Địa điểm đề xuất lập dự án phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung được phê duyệt đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu.

2. Trình tự thủ tục thực hiện

Gồm 07 bước, chia làm 2 giai đoạn *(Tổng thời gian thực hiện tối đa của cơ quan Nhà nước là **154** ngày).*

a) Giai đoạn 1: Công tác chuẩn bị thủ tục đầu tư xây dựng đảm bảo điều kiện khởi công xây dựng (thời gian thực hiện của cơ quan Nhà nước tối đa 84 ngày)

Bước 1: Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư theo pháp luật về nhà ở (40 ngày). Trình tự thực hiện như sau:

(1) Công bố thông tin dự án

- Đơn vị tham mưu: Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp Sở ngành có liên quan

- Đơn vị phê duyệt: Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Thời gian công bố: trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân Thành phố và trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng (30 ngày).

(2) Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư theo pháp luật về nhà ở

- Đơn vị nộp hồ sơ: nhà đầu tư (trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày công bố thông tin dự án)

- Đơn vị thẩm định: Sở Xây dựng chủ trì.

- Đơn vị phê duyệt: Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Thời gian thực hiện: tổng cộng 10 ngày, trong đó Sở Xây dựng tổ chức thẩm định (7 ngày) và Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt (03 ngày).

Bước 2: Thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 (quy hoạch chi tiết được lập theo quy trình rút gọn) theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn (tối đa 22 ngày)

***Trường hợp 1**: Quy mô sử dụng đất từ **02 ha** trở lên đối với dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư:

- Thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân Thành phố (dự án có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới đơn vị hành chính của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên): Tổng thời gian thực hiện phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là **22 ngày**, trong đó Sở Quy hoạch – Kiến trúc thẩm định (15 ngày) và Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt (7 ngày).

- Thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp xã (dự án có phạm vi quy hoạch thuộc địa giới hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã): Tổng thời gian thực hiện phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là **22 ngày**, trong đó Phòng chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã thẩm định (15 ngày) và Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt (07 ngày).

***Trường hợp 2**: Quy mô sử dụng đất dưới **02 ha** đối với dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư:

- Thẩm quyền chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố **hoặc** cơ quan được phân cấp, ủy quyền (dự án có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới đơn vị hành chính của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên): Tổng thời gian thực hiện chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng là 0**7 ngày**, trong đó Sở Quy hoạch –

Kiến trúc thẩm định (05 ngày) và Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận (02 ngày) **hoặc** cơ quan được phân cấp, ủy quyền tổ chức chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng (07 ngày).

- Thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp xã (dự án có phạm vi quy hoạch thuộc địa giới hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã): Tổng thời gian thực hiện chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng là 0**7 ngày**, trong đó Phòng chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã thẩm định (05 ngày) và Ủy ban nhân dân cấp xã chấp thuận (02 ngày).

Bước 3: Giao đất, cho thuê đất theo pháp luật về đất đai (07 ngày)

***Trường hợp 1**: Đối với hồ sơ giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có thu tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất, thì được miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất cho toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án.

- Đơn vị tham mưu: Phòng chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì.

- Đơn vị phê duyệt: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã

- Thời gian thực hiện: không quá 07 ngày.

***Trường hợp 2**: Đối với hồ sơ giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có bố trí tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án để xây dựng nhà ở thương mại, thì chủ đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về nhà ở; phần diện tích đất còn lại xây dựng nhà ở xã hội có thu tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất, thì được miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất.

- Đơn vị tham mưu: Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì.

- Đơn vị phê duyệt: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Thời gian thực hiện: không quá 07 ngày.

Bước 4: Cấp giấy phép xây dựng (15 ngày)

- Đơn vị thực hiện: Sở Xây dựng hoặc cơ quan có thẩm quyền

- Thời gian thực hiện: **15** ngày

Lưu ý: Chủ đầu tư tự tổ chức thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng và chịu trách nhiệm bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng, làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng.

b) Giai đoạn 2: Công tác quản lý Nhà nước về đối tượng, kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình, kiểm tra giá bán nhà ở xã hội (thời gian thực hiện của cơ quan Nhà nước tối đa **70** ngày)

Bước 5: Chủ đầu tư thực hiện theo trình tự từ Bước 5A đến Bước 5C (Bước 5B và Bước 5C tối đa 40 ngày)

Bước 5A: Phê duyệt giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội

- Đơn vị thực hiện: 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.

- Thời gian thực hiện: do chủ đầu tư tự tổ chức thực hiện

Bước 5B: Thực hiện song song việc công bố thời gian tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội và thủ tục thông báo nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua (30 ngày)

* Công bố thời gian tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội

- Đơn vị thực hiện: Sở Xây dựng; 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 Thành phố và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng. Đồng thời, 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, thuê mua nhà ở tại dự án.

- Thời gian công bố: **30** ngày

* Thông báo nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua

- Đơn vị thực hiện: Sở Xây dựng

- Thời gian thực hiện: **15** ngày

Bước 5C: Có ý kiến đối với Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua nhà ở xã hội đối với dự án nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn (10 ngày)

- Đơn vị thực hiện: Sở Xây dựng

- Thời gian thực hiện: **10** ngày

Bước 6: Kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình của cơ quan chuyên môn về xây dựng tại địa phương (tối đa 15 ngày)

- Đơn vị thực hiện: Sở Xây dựng hoặc cơ quan có thẩm quyền

- Thời gian thực hiện: **15** ngày đối với công trình cấp I, đặc biệt; **10** ngày đối với công trình cấp III, II.

Bước 7: Kiểm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội (15 ngày)

- Đơn vị thực hiện: 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.

- Thời gian thực hiện: **15** ngày

PHỤ LỤC 2
TRÌNH TỰ THỦ TỤC THỰC HIỆN DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI DO NHÀ NƯỚC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẰNG VỐN ĐẦU TƯ CÔNG TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ

(Đính kèm theo Công văn số ...1913...../UBND-ĐT ngày14../.3./2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố)

PHẦN I: CƠ SỞ PHÁP LUẬT

Luật Đầu tư công năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý sử dụng tài sản công năm 2025; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024; Luật Xây dựng năm 2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; Luật Nhà ở năm 2023; Luật Đất đai năm 2024; 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; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; Nghị định số 03/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công là nhà, đất; Nghị định số 85/2025/NĐ-CP ngày 08 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công; Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ xây dựng; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

PHẦN II: TRÌNH TỰ THỰC HIỆN

I. Phạm vi áp dụng: đảm bảo các điều kiện cơ bản sau:

- Sử dụng vốn đầu tư công từ ngân sách Thành phố;

- Nguồn gốc đất: thuộc một trong các trường hợp sau đây:

+ Nhà nước thu hồi đất theo pháp luật về đất đai để thực hiện dự án đầu tư công xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 21 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024;

+ Quỹ đất ở dành để xây dựng nhà ở xã hội tiếp nhận từ chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị bàn giao lại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật về nhà ở;

+ Đất (bao gồm cả tài sản gắn liền với đất (nếu có)) do Nhà nước trực tiếp quản lý không thuộc phạm vi sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công mà thực hiện theo quy định tương ứng của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan **hoặc** đã sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công để thực hiện dự án

đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố trước ngày Nghị định số 03/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ có hiệu lực thi hành.

- Về quy hoạch: Địa điểm đề xuất lập dự án phù hợp quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt hoặc quy hoạch chung được phê duyệt đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu.

II. Trình tự thực hiện

Gồm 08 bước (Tổng thời gian thực hiện tối đa của cơ quan Nhà nước là **122 ngày**, chưa bao gồm Bước 3: Đăng ký kế hoạch vốn đầu tư công trung hạn theo chương trình kỳ họp của Hội đồng nhân dân Thành phố), chia làm 2 giai đoạn:

1. Giai đoạn 1: Công tác chuẩn bị thủ tục đầu tư xây dựng đảm bảo điều kiện khởi công xây dựng (thời gian thực hiện của cơ quan Nhà nước tối đa là **74** ngày, chưa bao gồm thời gian đăng ký kế hoạch vốn đầu tư công trung hạn (Bước 3) theo chương trình kỳ họp của Hội đồng nhân dân Thành phố gần nhất)

Bước 1: Giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư (12 ngày)

Sở Xây dựng phối hợp với đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư có văn bản gửi đến Sở Tài chính về giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư để lập hồ sơ thẩm định Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi/Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư. Sở Tài chính chủ trì, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư.

- Đơn vị chủ trì: Sở Tài chính; thời gian thực hiện: 07 ngày;

- Đơn vị phối hợp: Sở Xây dựng, Đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư

- Đơn vị chấp thuận: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố; thời gian thực hiện: **05** ngày

Bước 2: Lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi (nhóm A)/Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án (nhóm B, C) và trình cơ quan có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư (17 ngày đối với dự án nhóm B, C; theo chương trình kỳ họp của Hội đồng nhân dân Thành phố đối với dự án nhóm A).

a) Dự án nhóm A: Đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư lập hồ sơ trình Hội đồng thẩm định Thành phố tổ chức thẩm định. Đơn vị được giao nhiệm vụ hoàn chỉnh hồ sơ, gửi Hội đồng thẩm định Thành phố (thông qua Sở Tài chính là thường trực Hội đồng thẩm định Thành phố) để tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, quyết định chủ trương đầu tư;

b) Dự án nhóm B, C: Đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư lập hồ sơ trình Sở Tài chính tổ chức thẩm định. Đơn vị được giao nhiệm vụ hoàn chỉnh hồ sơ, gửi Sở Tài chính để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định chủ trương đầu tư;

- Đơn vị lập hồ sơ: Đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư.

- Đơn vị thẩm định: Sở Tài chính (dự án nhóm B, C), Hội đồng thẩm định Thành phố (dự án nhóm A); Thời gian thực hiện: 14 ngày đối với dự án nhóm B, C hoặc 20 ngày đối với dự án nhóm A.

- Đơn vị phê duyệt: Ủy ban nhân dân Thành phố, thời gian phê duyệt: 03 ngày (dự án nhóm B, C) hoặc Hội đồng nhân dân Thành phố, thời gian phê duyệt theo chương trình kỳ họp của Hội đồng nhân dân Thành phố gần nhất (dự án nhóm A).

Bước 3: Đăng ký kế hoạch vốn đầu tư công trung hạn

Chủ đầu tư có văn bản đăng ký kế hoạch vốn đầu tư công trung hạn, gửi Sở Tài chính tổ chức thẩm định nguồn vốn và khả năng cân đối đối với dự án đầu tư công, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố phê duyệt.

- Đơn vị đăng ký: chủ đầu tư

- Đơn vị thẩm định: Sở Tài chính thẩm định, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố phê duyệt.

- Đơn vị phê duyệt: Hội đồng nhân dân Thành phố; thời gian phê duyệt theo chương trình kỳ họp của Hội đồng nhân dân Thành phố gần nhất.

Bước 4: Lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, trình thẩm định và phê duyệt quyết định đầu tư (23, 18, 13 ngày tương ứng dự án nhóm A, B, C)

- Đơn vị lập: Chủ đầu tư tổ chức lập hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi theo quy định.

- Đơn vị thẩm định: Sở Xây dựng; thời gian thực hiện: 20, 15, 10 ngày tương ứng dự án nhóm A, B, C.

- Đơn vị phê duyệt: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố đối với dự án nhóm A hoặc Sở Xây dựng theo phân cấp, ủy quyền đối với dự án B, C; thời gian thực hiện **03** ngày.

Bước 5: Lập thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở và dự toán của dự án, trình thẩm định và phê duyệt (22 ngày đối với công trình cấp I, cấp đặc biệt; 17 ngày đối với công trình cấp II, III)

- Đơn vị lập: Chủ đầu tư tổ chức lập.

- Đơn vị thẩm định: Sở Xây dựng; thời gian thực hiện: không quá **20** ngày đối với công trình cấp I, cấp đặc biệt; thời gian thực hiện: không quá **15** ngày đối với công trình cấp II và cấp III.

- Đơn vị phê duyệt: chủ đầu tư tổ chức phê duyệt thiết kế và dự toán. Thời gian thực hiện: **02** ngày.

2. Giai đoạn 2: Công tác quản lý Nhà nước về đối tượng; kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình; phê duyệt giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội (thời gian thực hiện của cơ quan Nhà nước tối đa **48** ngày)

Bước 6: Thủ tục cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công (15 ngày)

- Đơn vị tham mưu: Sở Xây dựng chủ trì; thời gian thực hiện: **10** ngày

- Đơn vị phê duyệt danh sách: Ủy ban nhân dân Thành phố hoặc Sở Xây dựng được Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền; thời gian thực hiện: **5** ngày

Bước 7: Kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình của cơ quan chuyên môn về xây dựng tại địa phương (tối đa 15 ngày)

- Đơn vị thực hiện: Sở Xây dựng hoặc cơ quan có thẩm quyền

- Thời gian thực hiện: **15** ngày đối với công trình cấp I, đặc biệt; **10** ngày đối với công trình cấp III, II.

Bước 8: Lập, trình phê duyệt giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội (18 ngày)

- Đơn vị lập: Sở Xây dựng chủ trì, tổ chức lập và trình; thời gian thực hiện: **15** ngày

- Đơn vị phê duyệt: Ủy ban nhân dân Thành phố; thời gian thực hiện**: 03** ngày.