

UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 3159 /SXD-QLN

Đà Nẵng, ngày 04 tháng 3 năm 2026

V/v hướng dẫn công tác xác nhận,
tiếp nhận và xét duyệt hồ sơ đăng ký
thuê, mua nhà ở xã hội trên địa bàn
thành phố Đà Nẵng

Kính gửi:

- UBND các xã, phường, đặc khu;
- Công an các xã, phường;
- Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội.

Ngày 09/02/2026, Chính phủ ban hành Nghị định số 54/2026/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản năm 2026. Trong đó có sửa đổi, bổ sung: "*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*".

Ngày 15/02/2026, Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư số 08/2026/TT-BXD về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư trong lĩnh vực nhà ở.

Triển khai Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ và Thông tư số 08/2026/TT-BXD ngày 15/02/2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng đã tổ chức tập huấn, hướng dẫn các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đà Nẵng về trình tự, thủ tục tiếp nhận, xét duyệt hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội theo Nghị định số 54/2026/NĐ-CP và các quy định liên quan.

Thông qua buổi tập huấn, nhằm thống nhất quy trình tiếp nhận và xét duyệt hồ sơ đăng ký thuê, mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố, Sở Xây dựng hướng dẫn các cơ quan, đơn vị liên quan triển khai thực hiện như sau:

1. Công an các phường, xã

Đề nghị Công an các phường, xã căn cứ thông tin cơ sở dữ liệu về dân cư, phối hợp thực hiện xác nhận điều kiện về thu nhập và chứng minh về đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội 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 theo **Mẫu số 05** đính kèm Thông tư số 08/2026/TT-BXD ngày 15/02/2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

2. UBND các xã, phường, đặc khu

- Tăng cường trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn, thường xuyên kiểm tra, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm hành chính trong hoạt động giao dịch nhà ở, kinh doanh dịch vụ bất động sản và quản lý, sử dụng nhà ở xã

hội theo quy định tại Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

- Thực hiện xác nhận đối tượng, điều kiện thu nhập, điều kiện về nhà ở cho các đối tượng theo biểu mẫu của Thông tư số 32/2025/TT-BXD ngày 10/11/2025 và Thông tư số 08/2026/TT-BXD ngày 15/02/2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan kiểm tra và xử lý vi phạm: thường xuyên kiểm tra tình trạng quản lý, sử dụng nhà ở xã hội; xử lý nghiêm, thu hồi căn hộ đối với các trường hợp kê khai gian dối, chuyển nhượng trái quy định hoặc không đúng đối tượng.

3. Đối với các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội

- Tăng cường trách nhiệm trong công tác hướng dẫn, tiếp nhận, xét duyệt hồ sơ đăng ký thuê, mua nhà ở xã hội theo đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024, Nghị định số 54/2026/NĐ-CP của Chính phủ, Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024, Thông tư số 32/2025/TT-BXD ngày 10/11/2025 và Thông tư số 08/2026/TT-BXD ngày 15/02/2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng quy định đối tượng, điều kiện được thuê, mua, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố và các văn bản hướng dẫn, chỉ đạo của Sở Xây dựng.

- 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 để công bố công khai tại trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã 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 trang thông tin điện tử của chủ đầu tư (nếu có) hoặc 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 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 về nhà ở và thị trường bất động sản và gửi Sở Xây dựng 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.

- 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. Thời gian nộp, tiếp nhận hồ sơ do chủ đầu tư quyết định nhưng tối thiểu là 30 ngày kể từ ngày bắt đầu tiếp nhận hồ sơ.

- 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 để kiểm tra người dự kiến được mua nhà ở xã hội đã được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở chưa.

- 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). Danh sách các hồ sơ đáp ứng đủ điều kiện được Chủ đầu tư công khai tối đa là 30 ngày kể từ ngày hết hạn nộp hồ sơ. 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.

- Công bố công khai thông tin về các đối tượng ưu tiên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 79 của Luật Nhà ở. Hiện nay, hình thức bố trí căn hộ/căn nhà ưu tiên cho nhóm đối tượng ưu tiên không còn được quyết định theo thứ tự tại thời điểm nộp hồ sơ mà thực hiện theo hình thức bốc thăm giữa nhóm đối tượng ưu tiên với nhau. Do đó, hồ sơ nhóm đối tượng ưu tiên nộp tại mọi thời điểm và được thực hiện thông qua hình thức trực tiếp, trực tuyến đều có quyền thực hiện bốc thăm như nhau. Đề nghị các chủ đầu tư hướng dẫn cụ thể để người dân được biết, để tránh tình trạng chen lấn xếp hàng gây mất an ninh trật tự tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ.

- Không được thu tiền đặt cọc hoặc các quyền lợi khác của các cá nhân, sàn giao dịch; tiền đặt cọc ngoài quy định; chủ động phối hợp với các cơ quan chức năng để phát hiện, xử lý nghiêm đối với các tổ chức, cá nhân, sàn giao dịch, môi giới mượn danh nghĩa “hỗ trợ”, “tư vấn” để trục lợi.

4. Cá nhân có nhu cầu thuê, mua nhà ở xã hội

- Tìm hiểu đầy đủ thông tin các dự án nhà ở xã hội đủ điều kiện bán và tiếp nhận hồ sơ đăng ký thuê, mua theo Thông báo của Sở Xây dựng (*được công bố công khai trên Trang thông tin điện tử Sở Xây dựng¹ và được gửi đến các sở, ban, ngành, UBND phường, xã, Cổng thông tin điện tử thành phố*), các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở xã hội trước khi nộp hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội.

- Chủ động tìm hiểu thông tin về nhà ở xã hội trên địa bàn tại các kênh chính thống như: Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án, báo là cơ quan ngôn luận của chính quyền địa phương, trang thông tin chính thức của Chủ đầu tư.

- Liên hệ trực tiếp chủ đầu tư dự án để được hướng dẫn, tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội. Chỉ làm việc trực tiếp, theo sự hướng dẫn của cán bộ,

¹ <https://sxd.danang.gov.vn/chi-tiet-tin-tuc?danhmuc=29289>

nhân viên của chủ đầu tư; không mua - bán qua “cò môi”, môi giới hay tin vào “suất ngoại giao”, “suất nội bộ”... Chấp hành hướng dẫn của nhân viên hoặc lực lượng bảo vệ tại điểm nộp hồ sơ, không chen lấn, xô đẩy.

- Thực hiện kê khai thông tin trung thực, đúng quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung kê khai trong hồ sơ đăng ký thuê, mua nhà ở xã hội. Trường hợp phát hiện hành vi kê khai không đúng sự thật, không đúng quy định sẽ xem xét hủy kết quả xét duyệt, hủy hợp đồng (trường hợp đã ký hợp đồng), thu hồi nhà ở xã hội (trường hợp đã bàn giao nhà), phạt hành chính và công khai thông tin theo quy định.

Sở Xây dựng đề nghị các cơ quan, đơn vị liên quan nghiêm túc triển khai thực hiện. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng để được hướng dẫn kịp thời. *./nha*

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thành phố (báo cáo);
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Trang TTĐT Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QLN (H).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Lê Văn Tuấn