

Số: /HD-SXD

Thái Nguyên, ngày tháng 5 năm 2026

HƯỚNG DẪN
QUY TRÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI
Đối với dự án không sử dụng nguồn tài chính công đoàn, không sử dụng
vốn đầu tư công

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH HƯỚNG DẪN

Trong thời gian qua, nhu cầu về nhà ở xã hội (NOXH) trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên ngày càng tăng, đặc biệt đối với công nhân, người thu nhập thấp tại khu vực đô thị và khu công nghiệp. Việc triển khai các dự án NOXH do doanh nghiệp thực hiện bằng nguồn vốn ngoài ngân sách còn gặp khó khăn, vướng mắc về trình tự, thủ tục đầu tư.

Để thống nhất quy trình thực hiện, rút ngắn thời gian xử lý thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư, đồng thời nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước, Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên ban hành hướng dẫn quy trình thực hiện dự án NOXH đối với các dự án không sử dụng nguồn tài chính công đoàn, không sử dụng vốn đầu tư công như sau:

II. MỤC ĐÍCH, PHẠM VI ÁP DỤNG

1. Mục đích: Hướng dẫn trình tự, thủ tục triển khai dự án NOXH do doanh nghiệp, hợp tác xã hoặc tổ chức kinh tế thực hiện bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước.

2. Phạm vi áp dụng: Áp dụng đối với dự án đầu tư xây dựng NOXH không sử dụng: Nguồn tài chính công đoàn; vốn đầu tư công.

III. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 24/11/2024 được sửa đổi, bổ sung ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 được sửa đổi bổ sung ngày 17/6/2020;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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 xã hội; số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 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 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 sửa đổi bổ sung một số điều của 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 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội và 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; Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31/3/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Các quy định pháp luật khác có liên quan.

IV. NGUYÊN TẮC THỰC HIỆN

- Tuân thủ quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Bảo đảm đúng đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách NOXH.
- Thực hiện công khai, minh bạch trong lựa chọn chủ đầu tư, bán, cho thuê, thuê mua NOXH.
- Đảm bảo chất lượng công trình, hiệu quả đầu tư và tiến độ thực hiện dự án.
- Phù hợp với cơ chế, chính sách đặc thù theo quy định hiện hành.
- Các thủ tục hành chính hoặc các công việc, nhiệm vụ liên quan đến dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh áp dụng cơ chế “Luồng xanh 60%” theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 6787/UBND-TTPVHCC ngày 10/12/2025.

V. QUY TRÌNH THỰC HIỆN

1. Giai đoạn chuẩn bị đầu tư

Thực hiện theo Điều 6, 7 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

1.1. Đối với dự án đã có chấp thuận chủ trương đầu tư (bao gồm các dự án khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở...có bố trí quỹ đất 20% diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội)

- Nhà đầu tư nộp hồ sơ đề nghị giao chủ đầu tư trên Cổng dịch vụ công <https://motcuabxd.moc.gov.vn> hoặc nộp trực tiếp tại Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên. Địa chỉ: Số 350, đường Hoàng Văn Thụ, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 6 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025.

1.2. Đối với dự án chưa có chấp thuận chủ trương đầu tư

a) Trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với một phần hoặc toàn bộ diện tích đất của dự án hoặc nhà đầu tư đề xuất dự án chưa được công khai theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số

192/2025/NĐ-CP, phù hợp với quy hoạch đô thị và phát triển nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc vị trí khu đất đã được xác định để phát triển nhà ở xã hội.

- Nhà đầu tư đề xuất dự án nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư trên Cổng dịch vụ công <https://motcuabxd.moc.gov.vn> hoặc nộp trực tiếp tại Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên. Địa chỉ: Số 350, đường Hoàng Văn Thụ, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên theo trình tự, thủ tục quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025.

b) Trừ trường hợp quy định tại điểm a, căn cứ vào kế hoạch phát triển nhà ở xã hội từng năm, UBND tỉnh giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND cấp xã nơi có dự tổ chức lập, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định công bố thông tin dự án được xác định để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để công khai trên 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 30 ngày

- Nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án sau khi UBND tỉnh, Sở Xây dựng công bố thông tin dự án, đồng thời nộp hồ sơ trên Cổng dịch vụ công <https://motcuabxd.moc.gov.vn> hoặc nộp trực tiếp tại Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên. Địa chỉ: Số 350, đường Hoàng Văn Thụ, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên theo trình tự, thủ tục quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025.

2. Giai đoạn thực hiện đầu tư

Sau khi được giao chủ đầu tư hoặc được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư, nhà đầu tư thực hiện các bước:

2.1. Thủ tục về đất đai

- Nhà đầu tư phối hợp với các sở, ban, ngành, địa phương thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định; thực hiện các thủ tục giao đất.

Nhà đầu tư nộp hồ sơ đề nghị giao đất, cho thuê đất trên Cổng dịch vụ công <https://dichvucong.gov.vn> hoặc nộp trực tiếp tại Trung tâm Phục vụ Hành chính Công, địa chỉ Số 17, đường Đội Cấn, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên để thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội; khoản 1 Điều 1 Quyết định số 291/QĐ-UBND ngày 09/12/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên; Phần II-II-A-1 Phụ lục kèm theo Quyết định số 3380/QĐ-BNNMT ngày 25/8/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành; được sửa đổi, bổ sung lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

- Theo khoản 3 Điều 2 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 quy định: "*a. Trường hợp chủ đầu tư tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào chi phí đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.*"

- Nhà đầu tư được hưởng chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định pháp luật về NOXH.

2.2. Thủ tục về đầu tư xây dựng

- Tổ chức lập, trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn, trong trường hợp vị trí khu đất xây dựng NOXH chưa có hoặc điều chỉnh quy hoạch trong trường hợp chưa phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn (*việc điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn được tiến hành khi khu vực điều chỉnh quy hoạch phù hợp với Điều 45 Luật số 47/2024/QH15 đồng thời việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn*) làm cơ sở cho việc lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án: Thực hiện theo quy định của Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15 và Nghị định: số 178/2025/NĐ-CP, số 34/2026/NĐ-CP của Chính phủ và các quy định khác có liên quan.

+ Trường hợp vị trí khu đất chưa phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn (quy hoạch chung, quy hoạch phân khu (*nếu có*)) UBND cấp xã rà soát quy hoạch, việc điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn được tiến hành khi khu vực điều chỉnh khi có một trong các điều kiện điều chỉnh quy hoạch quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 45 Luật số 47/2024/QH15 đồng thời việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn. Trình tự, thủ tục tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo chương III Luật số 47/2024/QH15, Quyết định số 21/2026/QĐ-UBND ngày 21/4/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên quy định về trình tự, thủ tục tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

+ Trường hợp vị trí khu đất chưa có chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở thì sau khi quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lập, cập nhật, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, làm cơ sở cho việc lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án.

- Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan đã được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch chi tiết tại khu vực đã được xác định để thực hiện dự án đầu tư NOXH.

- Lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại cơ quan chuyên môn về xây dựng. Chủ đầu tư, người quyết định đầu tư tự

tổ chức thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và chịu trách nhiệm bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng.

- Thẩm định thiết kế phòng cháy chữa cháy: Thẩm định thiết kế về PCCC tại cơ quan chuyên môn về xây dựng được lồng ghép trong thủ tục cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp công trình phải cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 7 Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Điều 11 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP. Việc thẩm định thiết kế về phòng cháy, chữa cháy của cơ quan Công an thực hiện theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

- Báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc giấy phép môi trường: Nhà đầu tư nộp hồ sơ đề nghị cấp thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc giấy phép môi trường trên Hệ thống thông tin giải quyết TTHC ngành nông nghiệp và môi trường <https://motcuannmt.mae.gov.vn/vi/> hoặc nộp trực tiếp tại Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh, địa chỉ số 17 đường Đội Cấn, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên để thực hiện theo trình tự Quyết định số 1307/QĐ-UBND ngày 17/4/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt quy trình nội bộ trong giải quyết thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

- Cấp Giấy phép xây dựng:

+ Trường hợp công trình xây dựng nhà ở xã hội thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đề xuất áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố, phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn, đáp ứng yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ thì được miễn giấy phép xây dựng.

+ Ngoài trường hợp nêu trên, thì Nhà đầu tư thực hiện việc cấp phép xây dựng cho công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội như sau: Nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định, bao gồm: các tài liệu trong hồ sơ đề nghị thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP; các tài liệu trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 57 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP, trừ kết quả thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ. Sau khi hoàn thành việc lập hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đảm bảo theo quy định như trên, Nhà đầu tư thực hiện việc đăng tải, nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng trên Cổng dịch vụ công theo địa chỉ: <https://motcuabxd.moc.gov.vn>. Các thao tác đăng tải hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ, thời hạn xử lý... đã được thể hiện và có nội dung hướng dẫn chi tiết trên Cổng dịch vụ công nêu trên.

2.3. Giai đoạn thi công xây dựng

- Thực hiện thi công xây dựng công trình, nghiệm thu hoàn thành và đưa công trình vào sử dụng.

- Nhà đầu tư và các Nhà thầu tham gia thi công xây dựng phải thực hiện đầy đủ các nội dung quy định về trách nhiệm của mình trong việc quản lý thi công xây

dựng công trình được quy định tại từ Điều 12 đến Điều 20 Nghị định số 06/2012/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

- Trong quá trình thi công xây dựng phải thực hiện tổ chức nghiệm thu công việc xây dựng, nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng theo quy định tại Điều 21 và Điều 22 Nghị định số 06/2012/NĐ-CP ngày 26/01/2021 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 5, 6 Điều 11 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023, khoản 1 Điều 123 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 và Điều 16 Nghị định số 14/2026/NĐ-CP ngày 13/01/2026.

- Trước khi đưa công trình vào sử dụng, Nhà đầu tư có trách nhiệm tổ chức và trực tiếp tham gia nghiệm thu hoàn thành toàn bộ hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 06/2012/NĐ-CP. Trường hợp Nhà đầu tư thực hiện nghiệm thu có điều kiện, nghiệm thu từng phần công trình xây dựng thì phải xem xét đáp ứng các điều kiện được quy định tại khoản 2,3 Điều 23 Nghị định số 06/2012/NĐ-CP. Đối với các công trình được quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP (trong đó, đối với công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng thì được xác định theo danh mục quy định tại Phụ lục III Nghị định số 144/2025/NĐ-CP) phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng công trình theo quy định. Nội dung kiểm tra, trình tự kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng công trình nghiệm thu hoàn thành công trình của cơ quan chuyên môn về xây dựng được thực hiện theo quy định tại khoản 4, 5, 6 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP.

Lưu ý: Hiện nay, Quốc hội đã ban hành Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025 có hiệu lực toàn phần từ ngày 01/7/2026, đề nghị các nhà đầu tư căn cứ thời điểm triển khai thực hiện cập nhập, áp dụng các quy định hiện hành để thực hiện dự án.

2.4. Giai đoạn kinh doanh, khai thác

- Xác định giá bán, giá thuê mua: Thực hiện theo nguyên tắc tính đúng, tính đủ chi phí hợp lý quy định tại Điều 87 Luật Nhà ở năm 2023; Điều 8 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025; Điều 32, 33, 34 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024; Điều 13 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025.

- Xét duyệt đối tượng: Xét duyệt đối tượng đúng quy định, công khai minh bạch theo Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023; Điều 9 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025; Điều 29, 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 2 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025.

- Ký kết hợp đồng: Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua NOXH theo mẫu quy định.

- Quản lý vận hành, khai thác sử dụng: Thành lập đơn vị quản lý vận hành; thực hiện bảo trì, bảo dưỡng công trình theo quy định.

2.5. Giai đoạn kết thúc dự án

- Quyết toán vốn đầu tư theo quy định.
- Xác định lại giá bán, giá thuê mua NOXH trên cơ sở kết quả báo cáo của kiểm toán, quyết toán về chi phí đầu tư xây dựng.
- Bàn giao hồ sơ hoàn công cho đơn vị quản lý vận hành.
- Cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua, thuê mua NOXH.

VI. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN

1. Chủ đầu tư

- Thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục pháp lý;
- Đảm bảo tiến độ, chất lượng, hiệu quả dự án;
- Chịu trách nhiệm về việc xác định đối tượng và giá bán, thuê NOXH.

2. Cơ quan quản lý nhà nước

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát;
- Giải quyết thủ tục hành chính theo thẩm quyền;
- Kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc

3. Các đơn vị tư vấn, thi công: Tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật; đảm bảo chất lượng và an toàn công trình.

VII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Các sở, ban, ngành, UBND cấp xã, tổ chức, cá nhân triển khai các nội dung liên quan đến phát triển nhà ở xã hội không sử dụng nguồn tài chính công đoàn, không sử dụng vốn đầu tư công theo hướng dẫn tại văn bản này và các quy định pháp luật có liên quan.

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng để xem xét, giải quyết.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Chủ đầu tư/nhà đầu tư dự án ĐTXD Nhà ở xã hội;
- Các Sở, ban, ngành;
- UBND các xã, phường;
- VPS đăng tải trang thông tin điện tử;
- Lưu: VT, QL&HTKT. nttho.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Bùi Quang Hưng