

Số: /QĐ-BXD Hà Nội, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công bố danh mục thủ tục hành chính nội bộ được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế trong lĩnh vực nhà ở thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Xây dựng

BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG

Căn cứ Nghị định số 33/2025/NĐ-CP ngày 25/02/2025 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Xét đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công bố kèm theo Quyết định này thủ tục hành chính nội bộ được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế trong lĩnh vực nhà ở thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Xây dựng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở tại số thứ tự XI.1, XI.2, XI.3, XI.4, XI.5, XI.6, XI.8, XI.9, XI.23, XI.24, XI.25, XI.26 của mục 1 phần I phụ lục danh mục thủ tục hành chính nội bộ trong hệ thống hành chính nhà nước thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 497/QĐ-BXD ngày 26/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Bộ, Vụ trưởng Vụ Pháp chế, Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị thuộc Bộ chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (Cục KSTTHC);
- Bộ trưởng Trần Hồng Minh (để b/c);
- Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Lưu: VT, QLN.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Văn Sinh

PHỤ LỤC

THỦ TỤC HÀNH CHÍNH NỘI BỘ ĐƯỢC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG HOẶC THAY THẾ TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở THUỘC PHẠM VI CHỨC NĂNG QUẢN LÝ CỦA BỘ XÂY DỰNG

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-BXD ngày tháng năm 2025
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

PHẦN I. DANH MỤC THỦ TỤC HÀNH CHÍNH NỘI BỘ

1. Danh mục thủ tục hành chính nội bộ được sửa đổi, bổ sung thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Xây dựng

TT	Mã số TTHC nội bộ	Tên TTHC nội bộ	Tên VB quy định nội dung sửa đổi, bổ sung, thay thế	Lĩnh vực	Cơ quan thực hiện
A. THỦ TỤC HÀNH CHÍNH NỘI BỘ CẤP TRUNG ƯƠNG					
1	5.002577	Quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ thuộc cơ quan trung ương quản lý	Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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.	Nhà ở	Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an
2	5.002578	Quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ thuộc cơ quan trung ương quản lý	Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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.	Nhà ở	Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an
3	5.002579	Quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ thuộc	Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong	Nhà ở	Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ

		cơ quan trung ương quản lý	lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.		trưởng Bộ Công an
	5.002580	Quyết định đầu tư dự án mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ thuộc cơ quan trung ương quản lý	Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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.		Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an
	5.002581	Thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ thuộc cơ quan trung ương quản lý	Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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.		Bộ Xây dựng, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an
B. THỦ TỤC HÀNH CHÍNH NỘI BỘ CẤP TỈNH					
1	5.002582	Lập, phê duyệt Đề án bán nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công đang cho thuê	Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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.	Nhà ở	Đại diện chủ sở hữu nhà ở
2	6.001430	Xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh	Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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.	Nhà ở	UBND cấp tỉnh

3	6.001434	Điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh	Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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.	Nhà ở	UBND cấp tỉnh
4	6.001432	Xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh	Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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.	Nhà ở	UBND cấp tỉnh
5	6.003655	Điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh	Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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.	Nhà ở	UBND cấp tỉnh

2. Danh mục thủ tục hành chính nội bộ được thay thế thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Xây dựng

TT	Mã số TTHC nội bộ	Tên TTHC nội bộ được thay thế	Tên TTHC nội bộ thay thế	Tên VB quy định nội dung sửa đổi, bổ sung, thay thế	Lĩnh vực	Cơ quan giải quyết TTHC
THỦ TỤC HÀNH CHÍNH NỘI BỘ CẤP TỈNH						
1	5.002583	Chuyển đổi công năng nhà ở đối với nhà ở xây dựng trong dự án bằng nguồn vốn đầu tư công thuộc thẩm quyền chấp thuận của Bộ Xây dựng	Chuyển đổi công năng nhà ở thuộc tài sản công	Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.	Nhà ở	Đại diện chủ sở hữu nhà ở
2	5.002584	Chuyển đổi công năng nhà ở đối với nhà ở công vụ không xây dựng theo dự án hoặc nhà ở cũ thuộc tài sản công thuộc thẩm quyền chấp thuận của Bộ Xây dựng				

PHẦN II. NỘI DUNG CỤ THỂ CỦA TỪNG THỦ TỤC HÀNH CHÍNH NỘI BỘ THUỘC PHẠM VI CHỨC NĂNG QUẢN LÝ CỦA BỘ XÂY DỰNG

I. THỦ TỤC HÀNH CHÍNH NỘI BỘ ĐƯỢC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG

A. THỦ TỤC HÀNH CHÍNH NỘI BỘ CẤP TRUNG ƯƠNG

1. Quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ thuộc cơ quan trung ương quản lý

- Trình tự thủ tục thực hiện

+ Bộ Xây dựng giao cho cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc chuẩn bị tờ trình, hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định 144/2025/NĐ-CP gửi lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư công ở trung ương theo quy định của pháp luật về đầu tư công trong thời hạn tối đa là 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ của Bộ Xây dựng;

Sau khi có ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư công, cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc Bộ Xây dựng hoàn thiện hồ sơ, báo cáo Bộ Xây dựng thành lập Hội đồng thẩm định để tổ chức thẩm định, trình Bộ trưởng Bộ Xây dựng xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ.

+ Đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao cơ quan trực thuộc chuẩn bị tờ trình, hồ sơ theo quy định gửi lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư công ở trung ương theo quy định của pháp luật về đầu tư công để đầu tư xây dựng dự án; sau khi có ý kiến của cơ quan này, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thành lập Hội đồng thẩm định chủ trương đầu tư dự án.

Trên cơ sở ý kiến của Hội đồng thẩm định, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ.

- Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến (nếu có)

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

+ Tờ trình đề nghị quyết định chủ trương đầu tư xây dựng dự án được lập theo Mẫu số 01 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ;

+ Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư hoặc báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng;

+ Các tài liệu liên quan khác (nếu có);

- Số lượng hồ sơ: không quy định
- Thời hạn giải quyết: theo quy định của pháp luật về đầu tư công.
- Đối tượng thực hiện:
 - + Cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
 - + Cơ quan trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an;
- Cơ quan giải quyết:
 - + Bộ trưởng Bộ Xây dựng: đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
 - + Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của 02 cơ quan này.
- Kết quả thực hiện: Quyết định chủ trương đầu tư
- Phí, lệ phí: Không có
- Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không có
- Yêu cầu, điều kiện thực hiện TTHC: Không có
- Căn cứ pháp lý:
 - + Luật Nhà ở 2023;
 - + Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.
 - + Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Mẫu:

TÊN CƠ QUAN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:

....., ngày tháng năm

TỜ TRÌNH

Đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ

Kính gửi: (Cơ quan quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ).

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

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Các căn cứ pháp lý khác (có liên quan);

(Tên cơ quan) trình (cơ quan quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ) quyết định chủ trương đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ với các nội dung chính sau:

I. SỰ CẦN THIẾT

1. Căn cứ pháp lý.

2. Thực trạng về nhà ở công vụ để bố trí cho đối tượng có nhu cầu; trường hợp mua nhà ở thương mại thì phải xác định dự án nhà ở thương mại đủ điều kiện mua để làm nhà ở công vụ.

3. Nhu cầu về nhà ở công vụ; khả năng các nhà ở thương mại đủ điều kiện để mua làm nhà ở công vụ.

4. Sự phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở công vụ đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án:
2. Mục tiêu, địa điểm, quy mô thực hiện dự án, số lượng, loại nhà, tiêu chuẩn diện tích; đối với trường hợp mua thì phải có thêm dự kiến giá mua.
3. Đối tượng thụ hưởng của dự án:
4. Tổng vốn thực hiện dự án, gồm vốn:
 - Nguồn vốn đầu tư và mức vốn cụ thể theo từng nguồn:
 - Nguồn vốn sự nghiệp và mức vốn cụ thể theo từng nguồn:
 - Nguồn vốn khác (nếu có):
5. Thời gian thực hiện dự án:
6. Cơ quan, đơn vị thực hiện dự án:
7. Các nội dung khác (nếu có):

III. DANH MỤC HỒ SƠ KÈM THEO

1. Báo cáo đánh giá tình hình thực hiện dự án giai đoạn trước hoặc thời gian trước (nếu chuyển từ giai đoạn trước sang).
2. Báo cáo thẩm định nguồn vốn đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.
3. Báo cáo thẩm định của Hội đồng thẩm định hoặc cơ quan thẩm định về giá mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.
4. Các tài liệu liên quan khác theo yêu cầu của cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư.

(Tên cơ quan) trình (cơ quan quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ) xem xét, quyết định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các cơ quan liên quan khác;
- Lưu:....

ĐẠI DIỆN CƠ QUAN

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

2. Quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ thuộc cơ quan trung ương quản lý

- Trình tự thủ tục thực hiện

+ Bộ Xây dựng giao đơn vị trực thuộc được giao quản lý nhà ở lập hồ sơ theo quy định, tổ chức thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án theo quy định của pháp luật xây dựng và hoàn thiện hồ sơ để trình Bộ trưởng Bộ Xây dựng xem xét, quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư.

+ Đối với dự án do Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định chủ trương đầu tư thì cơ quan chuyên môn trực thuộc được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao chuẩn bị hồ sơ theo quy định để tổ chức thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án theo quy định của pháp luật xây dựng và hoàn thiện hồ sơ báo cáo Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an xem xét quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư.

- Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến (nếu có).

- Thành phần hồ sơ:

+ Tờ trình đề nghị quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư bao gồm các nội dung: sự cần thiết phải đầu tư dự án; mục tiêu và những nội dung chủ yếu của báo cáo nghiên cứu khả thi dự án; kiến nghị nội dung quyết định đầu tư, chủ đầu tư dự án;

+ Quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền;

+ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án;

+ Các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

- Số lượng hồ sơ: không quy định

- Thời hạn giải quyết: Tối đa là 15 ngày, kể từ ngày Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

- Đối tượng thực hiện:

+ Cơ quan quản lý nhà ở thuộc Bộ Xây dựng đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định đầu tư, quyết định chủ đầu tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

+ Cơ quan trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định đầu tư, quyết định chủ đầu tư của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

- Cơ quan giải quyết:

+ Bộ trưởng Bộ Xây dựng: đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định đầu tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

+ Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định đầu tư của 02 cơ quan này.

- Kết quả thực hiện: Quyết định đầu tư, quyết định chủ đầu tư dự án
- Phí, lệ phí: Không có
- Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không có
- Yêu cầu, điều kiện thực hiện TTHC: Không có
- Căn cứ pháp lý:
 - + Luật Nhà ở năm 2023;
 - + Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.
 - + Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

3. Đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ thuộc cơ quan trung ương quản lý

- Trình tự thực hiện:

+ Bộ Xây dựng giao cho cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc chuẩn bị tờ trình, hồ sơ theo quy định tại gửi lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư công ở trung ương theo quy định của pháp luật về đầu tư công để mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ; sau khi có ý kiến của cơ quan này, cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc hoàn thiện hồ sơ và báo cáo Bộ trưởng Bộ Xây dựng xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ;

+ Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao đơn vị trực thuộc lập tờ trình, chuẩn bị hồ sơ theo quy định gửi lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư công ở trung ương theo quy định của pháp luật về đầu tư công để mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ; sau khi ý kiến của cơ quan này, đơn vị trực thuộc hoàn thiện hồ sơ và báo cáo Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.

- Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến (nếu có)

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

+ Tờ trình đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ có các nội dung quy định tại điểm d khoản 3 Điều 43 của Luật Nhà ở và được lập theo Mẫu số 01 của Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định 95/2024/NĐ-CP;

+ Hồ sơ dự án nhà ở thương mại dự kiến mua để làm nhà ở công vụ;

+ Các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

+ Số lượng hồ sơ: không quy định

- Thời hạn giải quyết: Tối đa là 15 ngày, kể từ ngày Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an nhận đủ hồ sơ hợp lệ

- Đối tượng thực hiện:

+ Cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

+ Cơ quan trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an;

- Cơ quan giải quyết:

+ Bộ trưởng Bộ Xây dựng: đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

+ Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của 02 cơ quan này.

- Kết quả thực hiện: Quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.

- Phí, lệ phí: Không có

- Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Tờ trình đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.

- Yêu cầu, điều kiện thực hiện TTHC: Không có

- Căn cứ pháp lý:

+ Luật Nhà ở năm 2023;

+ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

+ Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Mẫu:

TÊN CƠ QUAN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:

..., ngày tháng năm

TỜ TRÌNH

Đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ

Kính gửi: (Cơ quan quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ).

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

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Các căn cứ pháp lý khác (có liên quan);

(Tên cơ quan) trình (cơ quan quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ) quyết định chủ trương đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ với các nội dung chính sau:

I. SỰ CẦN THIẾT

1. Căn cứ pháp lý.

2. Thực trạng về nhà ở công vụ để bố trí cho đối tượng có nhu cầu; trường hợp mua nhà ở thương mại thì phải xác định dự án nhà ở thương mại đủ điều kiện mua để làm nhà ở công vụ.

3. Nhu cầu về nhà ở công vụ; khả năng các nhà ở thương mại đủ điều kiện để mua làm nhà ở công vụ.

4. Sự phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở công vụ đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án:
2. Mục tiêu, địa điểm, quy mô thực hiện dự án, số lượng, loại nhà, tiêu chuẩn diện tích; đối với trường hợp mua thì phải có thêm dự kiến giá mua.
3. Đối tượng thụ hưởng của dự án:
4. Tổng vốn thực hiện dự án, gồm vốn:
 - Nguồn vốn đầu tư và mức vốn cụ thể theo từng nguồn:
 - Nguồn vốn sự nghiệp và mức vốn cụ thể theo từng nguồn:
 - Nguồn vốn khác (nếu có):
5. Thời gian thực hiện dự án:
6. Cơ quan, đơn vị thực hiện dự án:
7. Các nội dung khác (nếu có):

III. DANH MỤC HỒ SƠ KÈM THEO

1. Báo cáo đánh giá tình hình thực hiện dự án giai đoạn trước hoặc thời gian trước (nếu chuyển từ giai đoạn trước sang).
2. Báo cáo thẩm định nguồn vốn đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.
3. Báo cáo thẩm định của Hội đồng thẩm định hoặc cơ quan thẩm định về giá mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.
4. Các tài liệu liên quan khác theo yêu cầu của cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư.

(Tên cơ quan) trình (cơ quan quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ) xem xét, quyết định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các cơ quan liên quan khác;
- Lưu:....

ĐẠI DIỆN CƠ QUAN

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

4. Quyết định đầu tư dự án mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ thuộc cơ quan trung ương quản lý

- Trình tự thực hiện:

+ Bộ Xây dựng giao cho cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc chuẩn bị tờ trình, hồ sơ theo quy định tại gửi lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư công ở trung ương theo quy định của pháp luật về đầu tư công để mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ; sau khi có ý kiến của cơ quan này, cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc hoàn thiện hồ sơ và báo cáo Bộ trưởng Bộ Xây dựng xem xét, quyết định đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ;

+ Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao đơn vị trực thuộc lập tờ trình, chuẩn bị hồ sơ theo quy định gửi lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư công ở trung ương theo quy định của pháp luật về đầu tư công để mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ; sau khi ý kiến của cơ quan này, đơn vị trực thuộc hoàn thiện hồ sơ và báo cáo Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an xem xét, quyết định đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.

- Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến (nếu có)

- Thành phần hồ sơ:

+ Tờ trình cấp có thẩm quyền đề nghị quyết định đầu tư dự án

+ Hồ sơ dự án nhà ở thương mại dự kiến mua để làm nhà ở công vụ và các tài liệu khác có liên quan (nếu có);

- Số lượng hồ sơ: không quy định

- Thời hạn giải quyết: tối đa là 30 ngày, kể từ ngày Bộ trưởng Bộ Xây dựng hoặc Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an nhận đủ hồ sơ hợp lệ

- Đối tượng thực hiện:

+ Cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

+ Cơ quan trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an;

- Cơ quan giải quyết:

+ Bộ trưởng Bộ Xây dựng: đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

+ Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của 02 cơ quan này.

- Kết quả thực hiện: Quyết định đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.

- Phí, lệ phí: Không có
- Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không có
- Yêu cầu, điều kiện thực hiện TTHC: Không có
- Căn cứ pháp lý:
 - + Luật Nhà ở năm 2023;
 - + Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.
 - + Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

5. Thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ thuộc cơ quan trung ương quản lý

- Trình tự thực hiện:

+ Việc thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ phục vụ cho các đối tượng thuộc cơ quan trung ương được quy định như sau: Cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc Bộ Xây dựng có trách nhiệm lập tờ trình gửi lấy ý kiến của cơ quan có liên quan, trong đó lấy ý kiến của cơ quan tài chính về dự toán kinh phí thuê nhà ở trong nguồn ngân sách chi thường xuyên theo quy định của pháp luật về ngân sách trước khi báo cáo Bộ Xây dựng xem xét, quyết định. Trên cơ sở ý kiến của cơ quan tài chính, cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc hoàn thiện lại tờ trình và báo cáo Bộ Xây dựng xem xét, chấp thuận. Sau khi có ý kiến chấp thuận của Bộ Xây dựng, cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc Bộ Xây dựng có trách nhiệm ký hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà ở thương mại; việc cấp kinh phí để thanh toán tiền thuê nhà được thực hiện theo ý kiến chấp thuận của Bộ Xây dựng và pháp luật về ngân sách. Sau khi ký hợp đồng thuê nhà ở thương mại, cơ quan quản lý nhà ở tiếp nhận nhà ở, ký hợp đồng cho thuê nhà ở công vụ và thu tiền thuê nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật về nhà ở.

+ Việc thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ phục vụ cho các đối tượng lực lượng vũ trang nhân dân được quy định như sau: Đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an lập tờ trình gửi lấy ý kiến của cơ quan tài chính về dự toán kinh phí thuê nhà ở trong nguồn chi thường xuyên theo quy định của pháp luật về ngân sách trước khi báo cáo Bộ Quốc phòng, Bộ Công an xem xét, quyết định. Sau khi có ý kiến chấp thuận của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm ký hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà ở thương mại; việc cấp kinh phí để thanh toán tiền thuê nhà được thực hiện theo ý kiến chấp thuận của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và pháp luật về ngân sách. Sau khi ký hợp đồng thuê nhà ở thương mại, đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tiếp nhận nhà ở, ký hợp đồng cho thuê nhà ở công vụ và thu tiền thuê nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Cách thức thực hiện TTHC: Trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến (nếu có)

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

+ Tờ trình cấp có thẩm quyền đề nghị thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.

+ Số lượng hồ sơ: không quy định

- Thời hạn giải quyết TTHC: không quy định

- Đối tượng thực hiện TTHC:

- + Bộ Xây dựng: Đối với trường hợp thuê nhà ở để phục vụ cho đối tượng thuộc cơ quan trung ương;
- + Bộ Quốc phòng, Bộ Công an: đối với trường hợp thuê nhà ở để phục vụ cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang.
 - Cơ quan giải quyết: Bộ Xây dựng, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an
 - Kết quả thực hiện TTHC: Ý kiến chấp thuận thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.
 - Phí, lệ phí: Không có
 - Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không có
 - Yêu cầu, điều kiện thực hiện TTHC: Không có
 - Căn cứ pháp lý:
 - + Luật Nhà ở 2023;
 - + Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.
 - + Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

B. THỦ TỤC HÀNH CHÍNH NỘI BỘ CẤP TỈNH

1. Thủ tục lập, phê duyệt Đề án bán nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công đang cho thuê

- Trình tự thực hiện:

+ Cơ quan, đơn vị trực thuộc được giao quản lý nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công lập 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 3 Điều 24 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 báo cáo đại diện chủ sở hữu nhà ở đề nghị xem xét, phê duyệt;

+ Trong thời hạn tối đa 05 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ, đại diện chủ sở hữu nhà ở kiểm tra hồ sơ và lấy ý kiến các cơ quan liên quan trong thời hạn 10 ngày (nếu cần thiết);

+ Cơ quan quản lý nhà ở tiếp thu, giải trình, hoàn thiện Đề án trong thời hạn 15 ngày để trình cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, quyết định. Thời gian phê duyệt Đề án là 05 ngày, kể từ ngày hồ sơ Đề án đáp ứng yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Cách thức thực hiện: nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến (nếu có)

- Thành phần hồ sơ:

+ Tờ trình (sự cần thiết, căn cứ pháp lý, thực trạng nhà ở, các nội dung theo quy định tại điểm a khoản này, đề xuất, kiến nghị);

+ Dự thảo Đề án bao gồm các nội dung: địa chỉ nhà ở; số lượng nhà ở; lý do bán; đối tượng, điều kiện được mua nhà ở; thời gian thực hiện; dự kiến giá bán và số tiền thu được; phương án quản lý, sử dụng tiền thu được từ việc bán nhà ở.

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ

- Thời hạn giải quyết: 35 ngày kể từ ngày hồ sơ Đề án đáp ứng yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở

- Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Cơ quan, đơn vị trực thuộc được giao quản lý nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công.

- Cơ quan giải quyết: Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công

- Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Phê duyệt Đề án của cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công.

- Phí, Lệ phí: Không có

- Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không có

- Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính: Không có

- Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:
 - + Luật Nhà ở năm 2023;
 - + 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;
 - + Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

2. Thủ tục xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh

- Trình tự thực hiện:

+ Sở Xây dựng lập tờ trình đề xuất xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét phê duyệt bao gồm đề cương chi tiết, dự toán kinh phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở, tiến độ và phương thức tự thực hiện hoặc thuê đơn vị tư vấn có kinh nghiệm về việc xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở để thực hiện;

+ Trong thời hạn tối đa 20 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, phê duyệt đề xuất xây dựng chương trình phát triển nhà ở và giao cho Sở Xây dựng chủ trì thực hiện; Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan có liên quan của địa phương có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng, đơn vị tư vấn để tổ chức khảo sát; tổng hợp, cung cấp số liệu; xây dựng chương trình phát triển nhà ở;

+ Sau khi hoàn thành xây dựng dự thảo chương trình phát triển nhà ở, Sở Xây dựng phải gửi văn bản lấy ý kiến của các cơ quan chức năng và tổ chức có liên quan của địa phương;

Trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản lấy ý kiến của Sở Xây dựng, các cơ quan, tổ chức được lấy ý kiến phải gửi văn bản trả lời cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;

+ Trong thời hạn tối đa 45 ngày, kể từ ngày gửi văn bản góp ý, Sở Xây dựng có trách nhiệm hoàn thiện, chỉnh sửa nội dung dự thảo chương trình phát triển nhà ở; lập tờ trình gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét cho ý kiến để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua.

+ Sau khi Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua chương trình phát triển nhà ở, trong thời gian tối đa 15 ngày, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải ban hành quyết định phê duyệt chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh và đăng tải chương trình này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, đồng thời gửi cho Sở Xây dựng để đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan này và gửi chương trình về Bộ Xây dựng để theo dõi việc thực hiện.

- Cách thức thực hiện: nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến (nếu có).

- Thành phần hồ sơ:

+ Tờ trình của Sở Xây dựng;

+ Dự thảo chương trình phát triển nhà ở;

+ Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến của các cơ quan, tổ chức;

+ Dự thảo tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua (nội dung trình Hội đồng nhân dân thông qua bao gồm: mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở; nhu cầu về nguồn vốn để phát triển nhà ở; dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang, nhà ở phục

vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có) và các giải pháp để thực hiện chương trình phát triển nhà ở;

+ Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh về việc phê duyệt chương trình phát triển nhà ở.

- Số lượng hồ sơ: Không quy định

- Thời hạn giải quyết: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua Chương trình phát triển nhà ở.

- Đối tượng thực hiện: Sở Xây dựng

- Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính nội bộ: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Kết quả thực hiện thủ tục hành chính nội bộ: Quyết định phê duyệt chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh.

- Phí, lệ phí: Không có

- Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Đề cương xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh.

- Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính nội bộ: Căn cứ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh kỳ trước; hiện trạng nhà ở; nhu cầu về nhà ở trong giai đoạn xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh.

- Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính nội bộ:

+ Luật Nhà ở năm 2023;

+ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

+ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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.

Mẫu:

Đề cương xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh

CHƯƠNG I: CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐỊA PHƯƠNG

- I. Đặc điểm tự nhiên (vị trí địa lý, địa hình, đất đai, khí hậu).
- II. Đặc điểm xã hội (phân bố dân cư, sự gia tăng dân số, lao động).
- III. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển, chuyển dịch kinh tế.
- IV. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.
- V. Hệ thống quy hoạch trên địa bàn tỉnh (Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị).

CHƯƠNG II: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

I. Phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1. Hiện trạng về diện tích sản xây dựng nhà ở và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn.
2. Hiện trạng diện tích sản xây dựng từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án.
3. Hiện trạng nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở.
4. Hiện trạng nhà ở của cá nhân tự xây dựng.
5. Hiện trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở.

II. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1. Kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở kỳ trước.
2. Đánh giá việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở.
3. Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc.
 - a) Mục tiêu chưa hoàn thành 1: Khó khăn, vướng mắc:...
 - b) Mục tiêu chưa hoàn thành 2: Khó khăn, vướng mắc:...
4. Nguyên nhân.

CHƯƠNG III. DỰ BÁO NHU CẦU VÀ KHẢ NĂNG CUNG ỨNG NHÀ Ở

I. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh

1. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.
2. Cơ sở tính toán.
3. Dự báo phát triển đô thị trong kỳ chương trình.
4. Dự báo dân số trong kỳ chương trình.

II. Dự báo nhu cầu và khả năng cung ứng diện tích sản xây dựng nhà ở

1. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người, nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm, trong đó phân định nhu cầu diện tích nhà ở của từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

2. Dự kiến diện tích sản xây dựng nhà ở đã phát triển từ kỳ trước và sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình.

3. Nhu cầu diện tích sản xây dựng nhà ở tăng thêm và sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình theo từng loại nhà phát triển theo dự án.

CHƯƠNG IV: MỤC TIÊU, CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

I. Mục tiêu phát triển nhà ở

1. Mục tiêu tổng quát (phù hợp với mục tiêu của chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương).

2. Mục tiêu cụ thể (bao gồm các nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 24 của Luật Nhà ở về mục tiêu của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và các mục tiêu cụ thể khác căn cứ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương).

II. Chỉ tiêu phát triển nhà ở

1. Diện tích nhà ở bình quân đầu người.

2. Diện tích sản nhà ở tối thiểu.

3. Chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn.

III. Dự kiến nguồn lực phát triển nhà ở

1. Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có).

2. Dự kiến diện tích sản xây dựng nhà ở sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng theo từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án.

3. Xác định danh mục các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án (trên cơ sở khu vực được định hướng phát triển khu dân cư hoặc đơn vị ở trong đồ án quy hoạch chung đô thị và khu vực được định hướng tổ chức không gian khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt).

STT	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
1			
....			

4. Nhu cầu về vốn ngân sách nhà nước và nguồn vốn khác để phát triển nhà ở phân theo từng kỳ kế hoạch.

V. Giải pháp thực hiện

1. Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở.

2. Giải pháp về quy hoạch, quỹ đất.

3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án.

4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

5. Giải pháp về nguồn vốn và thuế.
6. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư.
7. Giải pháp phát triển thị trường bất động sản.
8. Các nhóm giải pháp khác.

CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp.
2. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành.

2. Thủ tục điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh

- Trình tự thực hiện:

+ Sở Xây dựng lập tờ trình đề xuất điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét phê duyệt bao gồm đề cương chi tiết, dự toán kinh phí điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở, tiến độ và dự kiến đơn vị, cơ quan xây dựng chương trình điều chỉnh;

+ Trong thời hạn tối đa 20 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, phê duyệt đề xuất điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở và giao cho Sở Xây dựng chủ trì thực hiện; Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan có liên quan của địa phương có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng, đơn vị tư vấn để tổ chức khảo sát; tổng hợp, cung cấp số liệu; điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở;

+ Sau khi hoàn thành dự thảo điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở, Sở Xây dựng phải gửi văn bản lấy ý kiến của các cơ quan chức năng và tổ chức có liên quan của địa phương;

Trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản lấy ý kiến của Sở Xây dựng, các cơ quan, tổ chức được lấy ý kiến phải gửi văn bản trả lời cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;

+ Trong thời hạn tối đa 45 ngày, kể từ ngày gửi văn bản góp ý, Sở Xây dựng có trách nhiệm hoàn thiện, chỉnh sửa nội dung dự thảo điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở; lập tờ trình gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét cho ý kiến để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua.

+ Sau khi Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở, trong thời gian tối đa 15 ngày, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải ban hành quyết định phê duyệt điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh và đăng tải chương trình này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, đồng thời gửi cho Sở Xây dựng để đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan này và gửi chương trình về Bộ Xây dựng để theo dõi việc thực hiện.

- Cách thức thực hiện: nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến (nếu có).

- Thành phần hồ sơ:

+ Tờ trình đề xuất điều chỉnh của Sở Xây dựng (bao gồm các nội dung: đề cương chi tiết, dự toán kinh phí điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở, tiến độ và phương thức tự thực hiện hoặc thuê đơn vị tư vấn có kinh nghiệm về việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở)

+ Dự thảo điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở;

+ Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến của các cơ quan, tổ chức;

+ Dự thảo tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua (nội dung trình Hội đồng nhân dân thông qua bao gồm: mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở; nhu cầu về nguồn vốn để phát triển nhà ở; dự kiến

diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có) và các giải pháp để thực hiện chương trình phát triển nhà ở);

+ Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở.

- Số lượng hồ sơ: Không quy định

- Thời hạn giải quyết: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở.

- Đối tượng thực hiện: Sở Xây dựng

- Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính nội bộ: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Kết quả thực hiện thủ tục hành chính nội bộ: Quyết định phê duyệt điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh.

- Phí, lệ phí: Không có

- Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Đề cương điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh.

- Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính nội bộ:

Khi có thay đổi một trong các nội dung quy định tại các điểm c, d, đ hoặc h khoản 1 Điều 27 của Luật Nhà ở do điều chỉnh quy hoạch tỉnh hoặc do phê duyệt quy hoạch tỉnh trong giai đoạn mới hoặc do thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh, cụ thể thay đổi các nội dung sau:

+ Thay đổi dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Dự kiến tổng nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong kỳ chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh, trong đó phân định nhu cầu về diện tích nhà ở của từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án (điểm c khoản 1 Điều 27 Luật Nhà ở);

+ Thay đổi mục tiêu tổng quát, mục tiêu cụ thể cho việc phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (điểm d khoản 1 Điều 27 Luật Nhà ở);

+ Thay đổi định hướng chỉ tiêu phát triển nhà ở trong kỳ chương trình, bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn và trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; diện tích sàn nhà ở tối thiểu; dự kiến diện tích sàn nhà ở sẽ hoàn thành và đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình; chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn (điểm đ khoản 1 Điều 27 Luật Nhà ở);

+ Khu vực dự kiến phát triển nhà ở phân theo đơn vị hành chính cấp huyện (Điểm h khoản 1 Điều 27 Luật Nhà ở).

- Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính nội bộ:

+ Luật Nhà ở năm 2023;

+ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

+ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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.

Mẫu:

Đề cương xây dựng điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh

CHƯƠNG I: CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐỊA PHƯƠNG

- I. Đặc điểm tự nhiên (vị trí địa lý, địa hình, đất đai, khí hậu).
- II. Đặc điểm xã hội (phân bố dân cư, sự gia tăng dân số, lao động).
- III. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển, chuyển dịch kinh tế.
- IV. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.
- V. Hệ thống quy hoạch trên địa bàn tỉnh (Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị).

CHƯƠNG II: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

I. Phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1. Hiện trạng về diện tích sản xây dựng nhà ở và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn.
2. Hiện trạng diện tích sản xây dựng từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án.
3. Hiện trạng nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở.
4. Hiện trạng nhà ở của cá nhân tự xây dựng.
5. Hiện trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở.

II. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1. Kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở kỳ trước.
2. Đánh giá việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở.
3. Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc.
 - a) Mục tiêu chưa hoàn thành 1: Khó khăn, vướng mắc:...
 - b) Mục tiêu chưa hoàn thành 2: Khó khăn, vướng mắc:...
4. Nguyên nhân.

CHƯƠNG III. DỰ BÁO NHU CẦU VÀ KHẢ NĂNG CUNG ỨNG NHÀ Ở

I. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh

1. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.
2. Cơ sở tính toán.
3. Dự báo phát triển đô thị trong kỳ chương trình.
4. Dự báo dân số trong kỳ chương trình.

II. Dự báo nhu cầu và khả năng cung ứng diện tích sản xây dựng nhà ở

1. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người, nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm, trong đó phân định nhu cầu diện tích nhà ở của từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

2. Dự kiến diện tích sản xây dựng nhà ở đã phát triển từ kỳ trước và sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình.

3. Nhu cầu diện tích sản xây dựng nhà ở tăng thêm và sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình theo từng loại nhà phát triển theo dự án.

CHƯƠNG IV: MỤC TIÊU, CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

I. Mục tiêu phát triển nhà ở

1. Mục tiêu tổng quát (phù hợp với mục tiêu của chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương).

2. Mục tiêu cụ thể (bao gồm các nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 24 của Luật Nhà ở về mục tiêu của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và các mục tiêu cụ thể khác căn cứ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương).

II. Chỉ tiêu phát triển nhà ở

1. Diện tích nhà ở bình quân đầu người.

2. Diện tích sản nhà ở tối thiểu.

3. Chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn.

III. Dự kiến nguồn lực phát triển nhà ở

1. Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có).

2. Dự kiến diện tích sản xây dựng nhà ở sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng theo từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án.

3. Xác định danh mục các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án (trên cơ sở khu vực được định hướng phát triển khu dân cư hoặc đơn vị ở trong đồ án quy hoạch chung đô thị và khu vực được định hướng tổ chức không gian khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt).

STT	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
1			
....			

4. Nhu cầu về vốn ngân sách nhà nước và nguồn vốn khác để phát triển nhà ở phân theo từng kỳ kế hoạch.

V. Giải pháp thực hiện

1. Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở.

2. Giải pháp về quy hoạch, quỹ đất.

3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án.

4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

5. Giải pháp về nguồn vốn và thuế.
6. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư.
7. Giải pháp phát triển thị trường bất động sản.
8. Các nhóm giải pháp khác.

CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp.
2. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành.

3. Thủ tục xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

- Trình tự thực hiện:

+ Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập tờ trình gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét phê duyệt bao gồm các nội dung: đề cương chi tiết, dự toán kinh phí xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở, tiến độ và phương thức tự thực hiện hoặc thuê đơn vị tư vấn có kinh nghiệm về việc xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở để thực hiện.

Đối với việc xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cho 05 năm của đầu kỳ chương trình phát triển nhà ở thì trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt chương trình phát triển nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải lập báo cáo đề xuất quy định tại điểm này gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt;

+ Trong thời hạn tối đa 20 ngày kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt đề xuất xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh và giao cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh chủ trì thực hiện;

+ Trong quá trình xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan có liên quan của địa phương có trách nhiệm phối hợp với cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, đơn vị tư vấn để tổ chức khảo sát; tổng hợp, cung cấp số liệu; xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở; trường hợp trong kế hoạch có sử dụng vốn đầu tư công để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì trong nội dung phải nêu cụ thể danh mục dự án có sử dụng vốn, số vốn cần bố trí, giai đoạn giải ngân trong kỳ kế hoạch để lấy ý kiến của cơ quan quản lý chuyên ngành của tỉnh;

+ Sau khi hoàn thành xây dựng dự thảo kế hoạch phát triển nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải gửi văn bản lấy ý kiến của các cơ quan chức năng và tổ chức có liên quan của địa phương;

Trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, các cơ quan được lấy ý kiến phải gửi văn bản trả lời cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;

+ Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản góp ý, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phối hợp cùng đơn vị tư vấn (nếu có) hoàn thiện nội dung dự thảo kế hoạch phát triển nhà ở, lập tờ trình gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét phê duyệt;

+ Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở.

Trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc, kể từ ngày ban hành quyết định phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải đăng tải công khai kế hoạch phát triển nhà ở trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, đồng thời gửi cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan này và gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi việc thực hiện;

+ Trước ngày 31 tháng 12 của năm cuối kỳ kế hoạch, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức xây dựng, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở cho kỳ tiếp theo.

- Cách thức thực hiện: nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến (nếu có).

- Thành phần hồ sơ:

Tờ trình gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét phê duyệt bao gồm các nội dung: đề cương chi tiết, dự toán kinh phí xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở, tiến độ và phương thức tự thực hiện hoặc thuê đơn vị tư vấn có kinh nghiệm về việc xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở để thực hiện.

- Số lượng hồ sơ: Không quy định

- Thời hạn giải quyết: trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

- Đối tượng thực hiện: Sở Xây dựng.

- Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính nội bộ: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Kết quả thực hiện thủ tục hành chính nội bộ: Quyết định phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở.

- Phí, lệ phí: Không có

- Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Đề cương xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

- Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính nội bộ:

Căn cứ vào Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh; Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh kỳ trước; hiện trạng nhà ở.

- Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính nội bộ:

+ Luật Nhà ở năm 2023;

+ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

+ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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.

Mẫu:

Đề cương xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

CHƯƠNG I: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

I. Phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1. Hiện trạng về diện tích sản xây dựng nhà ở và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn.
2. Hiện trạng diện tích sản xây dựng các loại hình nhà ở phát triển theo dự án.
3. Hiện trạng nhà ở theo kế hoạch mục tiêu quốc gia, kế hoạch đầu tư công về nhà ở.
4. Hiện trạng nhà ở của cá nhân tự xây dựng.
5. Hiện trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở.
6. Nhu cầu, khả năng cung cấp số lượng nhà ở trong kỳ kế hoạch.

II. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1. Kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở kỳ trước.
2. Đánh giá việc thực hiện kế hoạch.
3. Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc.
4. Nguyên nhân.

CHƯƠNG II: CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

I. Cơ sở xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở

1. Dự kiến diện tích sản các loại nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với các loại hình nhà ở (bao gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn đầu tư công), số lượng các loại nhà ở của các dự án đầu tư xây dựng nhà ở dự kiến hoàn thành trong kỳ kế hoạch.
2. Dự kiến thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án, tiến độ thực hiện dự án trên cơ sở đánh giá hiện trạng nhà ở, khả năng cân đối cung - cầu về nhà ở, tốc độ đô thị hóa, khả năng đáp ứng yêu cầu hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội tại khu vực dự kiến thực hiện dự án, tại thời điểm xây dựng kế hoạch.

II. Chỉ tiêu phát triển nhà ở

1. Chỉ tiêu diện tích sản nhà ở bình quân đầu người.
2. Chỉ tiêu diện tích sản xây dựng nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với từng loại hình nhà ở dự án đầu tư xây dựng nhà ở.
3. Chỉ tiêu nhà ở hoàn thành đưa vào sử dụng theo chương trình mục tiêu quốc gia.
4. Chỉ tiêu về chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn trên địa bàn.

III. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có)

1. Danh mục, địa điểm nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại.
2. Thời gian phá dỡ đối với nhà chung cư phải phá dỡ.
3. Dự kiến nguồn vốn để thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư trên địa bàn.

IV. Nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở

1. Vốn ngân sách trung ương (nếu có).
2. Vốn ngân sách địa phương.
3. Vốn xã hội hóa.

CHƯƠNG III: GIẢI PHÁP VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN KẾ HOẠCH

I. Giải pháp thực hiện

1. Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở.
2. Nhóm giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất.
3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án.
4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương.
5. Nhóm giải pháp về nguồn vốn và thuế.
6. Nhóm giải pháp phát triển thị trường bất động sản.
7. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư.
8. Các nhóm giải pháp khác.

II. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp.
2. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành.

4. Thủ tục điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

- Trình tự thực hiện:

+ Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập tờ trình gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét phê duyệt bao gồm các nội dung: kế hoạch thực hiện, đề cương chi tiết, dự toán kinh phí điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở; trong đó nêu rõ sự cần thiết phải điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở;

+ Trong thời hạn tối đa 20 ngày kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt đề xuất điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh và giao cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh chủ trì thực hiện;

+ Trong quá trình xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan có liên quan của địa phương có trách nhiệm phối hợp với cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, đơn vị tư vấn để tổ chức khảo sát; tổng hợp, cung cấp số liệu; xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở; trường hợp trong kế hoạch có sử dụng vốn đầu tư công để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì trong nội dung phải nêu cụ thể danh mục dự án có sử dụng vốn, số vốn cần bố trí, giai đoạn giải ngân trong kỳ kế hoạch để lấy ý kiến của cơ quan quản lý chuyên ngành của tỉnh;

+ Sau khi hoàn thành dự thảo điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải gửi văn bản lấy ý kiến của các cơ quan chức năng và tổ chức có liên quan của địa phương;

Trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, các cơ quan được lấy ý kiến phải gửi văn bản trả lời cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;

+ Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản góp ý, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phối hợp cùng đơn vị tư vấn (nếu có) hoàn thiện nội dung dự thảo điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở, lập tờ trình gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét phê duyệt;

+ Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở.

Trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc, kể từ ngày ban hành quyết định phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải đăng tải công khai điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, đồng thời gửi cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan này và gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi việc thực hiện;

+ Trước ngày 31 tháng 12 của năm cuối kỳ kế hoạch, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức xây dựng, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở cho kỳ tiếp theo.

+ Trường hợp trong nội dung điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở có điều chỉnh tăng vốn đầu tư công để phát triển nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải

báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp xem xét, quyết định điều chỉnh vốn theo quy định của pháp luật về đầu tư công trước khi điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở.

- Cách thức thực hiện: nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến (nếu có).

- Thành phần hồ sơ:

+ Đề xuất gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt bao gồm các nội dung: kế hoạch thực hiện, đề cương chi tiết, dự toán kinh phí điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở; trong đó nêu rõ sự cần thiết phải điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở;

+ Tờ trình gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét phê duyệt bao gồm các nội dung: đề cương chi tiết, dự toán kinh phí điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở, tiến độ và phương thức tự thực hiện hoặc thuê đơn vị tư vấn có kinh nghiệm về việc điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở để thực hiện.

- Số lượng hồ sơ: Không quy định

- Thời hạn giải quyết: trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

- Đối tượng thực hiện: Sở Xây dựng.

- Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính nội bộ: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Kết quả thực hiện thủ tục hành chính nội bộ: Quyết định phê duyệt điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở.

- Phí, lệ phí: Không có

- Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Đề cương điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

- Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính nội bộ:

Có điều chỉnh nội dung chương trình phát triển nhà ở đã được cấp tỉnh phê duyệt; có điều chỉnh nội dung liên quan đến nhà ở trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội cấp tỉnh đã được quyết định;

Trường hợp sau khi kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt mà xuất hiện nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ hoặc chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh có điều chỉnh nội dung liên quan đến kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện điều chỉnh kế hoạch, nếu kế hoạch cải tạo xây dựng lại nhà chung cư được xây dựng, phê duyệt chung với kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.

- Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính nội bộ:

+ Luật Nhà ở năm 2023;

+ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

+ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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.

Mẫu:

Đề cương điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

CHƯƠNG I: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

I. Phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1. Hiện trạng về diện tích sản xây dựng nhà ở và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn.
2. Hiện trạng diện tích sản xây dựng các loại hình nhà ở phát triển theo dự án.
3. Hiện trạng nhà ở theo kế hoạch mục tiêu quốc gia, kế hoạch đầu tư công về nhà ở.
4. Hiện trạng nhà ở của cá nhân tự xây dựng.
5. Hiện trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở.
6. Nhu cầu, khả năng cung cấp số lượng nhà ở trong kỳ kế hoạch.

II. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1. Kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở kỳ trước.
2. Đánh giá việc thực hiện kế hoạch.
3. Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc.
4. Nguyên nhân.

CHƯƠNG II: CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

I. Cơ sở xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở

1. Dự kiến diện tích sản các loại nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với các loại hình nhà ở (bao gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn đầu tư công), số lượng các loại nhà ở của các dự án đầu tư xây dựng nhà ở dự kiến hoàn thành trong kỳ kế hoạch.
2. Dự kiến thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án, tiến độ thực hiện dự án trên cơ sở đánh giá hiện trạng nhà ở, khả năng cân đối cung - cầu về nhà ở, tốc độ đô thị hóa, khả năng đáp ứng yêu cầu hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội tại khu vực dự kiến thực hiện dự án, tại thời điểm xây dựng kế hoạch.

II. Chỉ tiêu phát triển nhà ở

1. Chỉ tiêu diện tích sản nhà ở bình quân đầu người.
2. Chỉ tiêu diện tích sản xây dựng nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với từng loại hình nhà ở dự án đầu tư xây dựng nhà ở.
3. Chỉ tiêu nhà ở hoàn thành đưa vào sử dụng theo chương trình mục tiêu quốc gia.
4. Chỉ tiêu về chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn trên địa bàn.

III. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có)

1. Danh mục, địa điểm nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại.
2. Thời gian phá dỡ đối với nhà chung cư phải phá dỡ.
3. Dự kiến nguồn vốn để thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư trên địa bàn.

IV. Nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở

1. Vốn ngân sách trung ương (nếu có).
2. Vốn ngân sách địa phương.
3. Vốn xã hội hóa.

CHƯƠNG III: GIẢI PHÁP VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN KẾ HOẠCH

I. Giải pháp thực hiện

1. Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở.
2. Nhóm giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất.
3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án.
4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương.
5. Nhóm giải pháp về nguồn vốn và thuế.
6. Nhóm giải pháp phát triển thị trường bất động sản.
7. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư.
8. Các nhóm giải pháp khác.

II. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp.
2. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành.

II. THỦ TỤC HÀNH CHÍNH NỘI BỘ ĐƯỢC THAY THẾ

1. Thủ tục chuyển đổi công năng nhà ở thuộc tài sản công

- Trình tự thực hiện:

+ Cơ quan, đơn vị trực thuộc được giao quản lý nhà ở thuộc tài sản công lập 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này báo cáo đại diện chủ sở hữu nhà ở đề nghị xem xét chấp thuận chuyển đổi;

+ Trong thời hạn tối đa 05 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ, đại diện chủ sở hữu nhà ở kiểm tra hồ sơ và có văn bản lấy ý kiến các cơ quan liên quan (nếu cần thiết);

+ Trong thời hạn 15 ngày, các cơ quan liên quan có ý kiến bằng văn bản gửi đại diện chủ sở hữu;

+ Cơ quan, đơn vị trực thuộc được giao quản lý nhà ở tổng hợp ý kiến góp ý (nếu có), trình đại diện chủ sở hữu xem xét. Trên cơ sở xem xét hồ sơ, báo cáo của cơ quan, đơn vị trực thuộc, nếu hồ sơ tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều này và đáp ứng quy định tại Điều 49 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ thì đại diện chủ sở hữu nhà thuộc tài sản công có văn bản chấp thuận chuyển đổi công năng nhà ở; trường hợp không đủ điều kiện chuyển đổi công năng nhà ở thì đại diện chủ sở hữu có văn bản về việc không cho phép chuyển đổi công năng nhà ở;

+ Sau khi có văn bản chấp thuận, cơ quan, đơn vị trực thuộc được giao quản lý nhà ở có trách nhiệm quản lý, sử dụng nhà ở theo văn bản và đề án đã được chấp thuận chuyển đổi;

- Cách thức thực hiện: nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến (nếu có).

- Thành phần hồ sơ:

+ Văn bản đề nghị chuyển đổi công năng nhà ở được lập theo mục 3 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

+ Đề án chuyển đổi công năng nhà ở bao gồm các nội dung: địa chỉ, số lượng nhà ở cần chuyển đổi; nguyên nhân, sự cần thiết phải chuyển đổi công năng nhà ở, thời gian thực hiện việc chuyển đổi, loại nhà ở sau khi chuyển đổi, phương án quản lý sử dụng nhà ở sau khi chuyển đổi (cho thuê, cho thuê mua hoặc bán theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc bán đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá nếu thuộc trường hợp đề nghị cho phép bán đấu giá), trách nhiệm thực hiện của các cá nhân, cơ quan, tổ chức liên quan, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có) và các nội dung khác có liên quan;

+ Trường hợp chuyển đổi nhà ở trong dự án thì phải có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền, giấy tờ nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp chuyển

đổi nhà ở không được đầu tư xây dựng theo dự án thì phải có hồ sơ quản lý, sử dụng nhà ở đó.

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ
- Thời hạn giải quyết: không quá 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.
- Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính nội bộ: đại diện chủ sở hữu nhà ở có nhu cầu chuyển đổi.
- Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính nội bộ: Đại diện chủ sở hữu nhà ở.
- Kết quả thực hiện thủ tục hành chính nội bộ: Văn bản chấp thuận chuyển đổi công năng nhà ở.
- Phí, lệ phí: không có
- Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Văn bản đề nghị chuyển đổi công năng nhà ở.
- Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính nội bộ: Không quy định
- Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính nội bộ:
 - + Luật Nhà ở năm 2023;
 - + Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
 - + Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Mẫu:

TÊN¹.....

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:.....

..., ngày ... tháng ... năm

VĂN BẢN ĐỀ NGHỊ CHUYỂN ĐỔI CÔNG NĂNG NHÀ Ở

Kính gửi²:.....

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

Căn cứ Nghị định số..... /2024/NĐ-CP ngày....tháng....năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Chủ đầu tư hoặc cơ quan, đơn vị được giao quản lý nhà ở đề nghị cơ quan³.... xem xét, chấp thuận chuyển đổi công năng nhà ở sau đây:

1. Địa chỉ nhà ở đề nghị chuyển đổi;

2. Tên chủ đầu tư dự án nhà ở đề nghị chuyển đổi (ghi rõ họ tên người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp đối với nhà ở không thuộc tài sản công) hoặc ghi rõ tên cơ quan, đơn vị được giao quản lý nhà ở đối với nhà ở thuộc tài sản công có nhà ở đề nghị chuyển đổi công năng;

3. Loại nhà ở đề xuất chuyển đổi công năng (ghi rõ từ nhà ở sang làm nhà ở....);

4. Lý do chuyển đổi;

5. Đề xuất thời gian thực hiện chuyển đổi;

6. Cam kết thực hiện việc quản lý sử dụng nhà ở sau khi chuyển đổi.

Kèm theo văn bản đề nghị xem xét chuyển đổi công năng nhà ở này là Đề án chuyển đổi công năng nhà ở và giấy tờ pháp lý của dự án theo quy định (đối với trường hợp chuyển đổi nhà ở trong dự án) hoặc hồ sơ quản lý sử dụng nhà ở (đối với nhà ở không xây dựng theo dự án).

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu.....

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ HOẶC ĐẠI DIỆN

CƠ QUAN, ĐƠN VỊ QUẢN LÝ NHÀ Ở

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

¹Ghi rõ tên tổ chức/chủ đầu tư dự án nhà ở đề nghị chuyển đổi công năng hoặc tên cơ quan, đơn vị được giao quản lý nhà ở thuộc tài sản công.

²Ghi rõ tên cơ quan có thẩm quyền xem xét chuyển đổi công năng nhà ở.

³Ghi rõ tên cơ quan có thẩm quyền xem xét chuyển đổi công năng nhà ở.