

Hướng dẫn chi tiết thủ tục đăng ký mua nhà ở xã hội từ chủ đầu tư

10:40 13/10/2025

Theo quy định tại Nghị định 100/2024/NĐ-CP, người dân có nhu cầu mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư xây dựng cần thực hiện đúng quy trình gồm 5 bước, từ việc nộp hồ sơ đến ký hợp đồng mua bán.

Dưới đây là các bước cụ thể trong quy trình đăng ký mua nhà ở xã hội từ chủ đầu tư, được quy định tại Điều 38 Nghị định 100/2024/NĐ-CP - áp dụng đối với các dự án nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công hoặc nguồn tài chính công đoàn. Việc nắm rõ từng bước sẽ giúp người dân chủ động chuẩn bị hồ sơ và thực hiện đúng thủ tục theo quy định pháp luật.



Ảnh minh họa. (Nguồn: Internet)

Bước 1. Nộp hồ sơ

Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua nhà ở xã hội thì nộp hồ sơ trực tiếp cho chủ đầu tư dự án.

Hồ sơ bao gồm: (1) Đơn mua nhà ở xã hội theo Mẫu số 01 quy định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định 100/2024/NĐ-CP. (2) Giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

Bước 2. Tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ

Sau khi tập hợp đầy đủ giấy tờ đăng ký, chủ đầu tư có trách nhiệm xem xét từng hồ sơ, tiến hành đối chiếu với các quy định về đối tượng, điều kiện, mẫu giấy tờ theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng và Bộ trưởng Bộ Công an để lập Danh sách những đối tượng được mua nhà ở xã hội thuộc dự án do mình làm chủ đầu tư.

Trường hợp người có nhu cầu đăng ký mua nhà ở xã hội đã nộp hồ sơ hợp lệ cho chủ đầu tư nhưng không còn quỹ nhà để giải quyết: Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm ghi rõ lý do và gửi trả lại hồ sơ (bao gồm cả Giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện để được mua nhà ở xã hội mà người đăng ký đã nộp) để người đó biết và nộp hồ sơ tại dự án khác.

Khi người có nhu cầu nộp hồ sơ, người nhận hồ sơ phải ghi Giấy biên nhận. Nếu hồ sơ chưa hợp lệ (chưa đúng theo quy định) thì người nhận hồ sơ có trách nhiệm ghi rõ lý do chưa giải quyết và trả lại cho người nộp hồ sơ để thực hiện việc bổ sung, hoàn thiện.

Trong quá trình nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm niêm yết công khai Danh sách căn hộ đã bán (đã ký Hợp đồng), Danh sách căn hộ còn lại tại nơi tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội, trụ sở làm việc của chủ đầu tư và tại Sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có) để người dân có nhu cầu biết và đăng ký mua nhà ở xã hội tại dự án.

Bước 3. Gửi danh sách mua nhà ở xã hội lên Sở Xây dựng

Chủ đầu tư gửi danh sách các đối tượng dự kiến được mua nhà ở xã hội theo thứ tự ưu tiên theo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 38 Nghị định 100/2024/NĐ-CP về Sở Xây dựng tại nơi có dự án để loại trừ các trường hợp không đủ điều kiện mua.

Sở Xây dựng sẽ gửi lại văn bản thông báo cho chủ đầu tư biết để xóa tên những người không đủ điều kiện trong Danh sách được mua nhà ở xã hội.

Nếu sau 20 ngày kể từ khi nhận được Danh sách mà Sở Xây dựng không có ý kiến phản hồi thì chủ đầu tư sẽ thông báo cho các đối tượng được mua nhà ở xã hội để lên thỏa thuận, thống nhất và ký hợp đồng.

Ngoài ra, trường hợp người có nhu cầu đủ điều kiện và được đưa vào danh sách được mua nhà ở xã hội nhưng lại không còn nhu cầu mua nữa thì chủ đầu tư trả lại hồ sơ cho người đã nộp hồ sơ.

Bước 4. Ký kết hợp đồng

Bên mua thanh toán trực tiếp với chủ đầu tư hoặc thông qua ngân hàng do chủ đầu tư và người mua thống nhất theo thỏa thuận.

Bước 5. Công bố danh sách những người được mua nhà

Sau khi ký hợp đồng mua bán, chủ đầu tư lập Danh sách các đối tượng (bao gồm cả các thành viên trong hộ gia đình) đã được mua nhà ở xã hội gửi về Sở Xây dựng trong thời hạn 30 ngày. Sở Xây dựng cập nhật Danh sách những người được mua nhà ở xã hội lên Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

Sở Xây dựng gửi danh sách những người được mua nhà ở xã hội về Bộ Xây dựng.

Chủ đầu tư công bố công khai danh sách các đối tượng được mua nhà ở xã hội tại trụ sở làm việc và sàn giao dịch bất động sản hoặc Trang Thông tin điện tử về nhà ở xã hội của chủ đầu tư (nếu có).

PV (t/h)