

UBND TỈNH NINH BÌNH
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /SXD-QLN&TTBDS Ninh Bình, ngày tháng 7 năm 2026

V/v ý kiến Danh sách các đối tượng dự kiến
mua nhà ở xã hội của dự án Xây dựng khu nhà ở
xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố
Nam Định (nay là phường Thành Nam,
tỉnh Ninh Bình) lần 1.

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Nam Định

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

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi 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 ở 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 thi 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 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; số 32/2025/TT-BXD ngày 10/11/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; số 09/2025/TT-BXD ngày 13/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của bộ xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương; số 08/2026/TT-BXD ngày 15/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư trong lĩnh vực nhà ở.

Thực hiện quy định tại khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 được sửa đổi bởi Điều 34 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Việc kiểm tra, rà soát các đối tượng dự kiến mua nhà ở xã hội

Sở Xây dựng nhận được các văn bản của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Nam Định: số 29/CV-ĐTND ngày 15/6/2026 về việc đề nghị kiểm tra đối tượng dự kiến mua căn hộ của dự án Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định (*nay là phường Thành Nam, tỉnh Ninh Bình*); số 30/CV-ĐTND ngày 25/6/2026 về việc đính chính thông tin đối tượng dự kiến mua nhà ở xã hội của dự án Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định (*nay là phường Thành Nam, tỉnh Ninh Bình*) đợt 01.

Để phục vụ việc kiểm tra, xác minh danh sách các đối tượng; Sở Xây dựng đã ban hành các Văn bản: số 5994/SXD-QLN&TTBĐS ngày 17/6/2026; số 5995/SXD-QLN&TTBĐS ngày 17/6/2026; số 6981/SXD-QLN&TTBĐS ngày 18/6/2026; số 6125/SXD-QLN&TTBĐS ngày 19/6/2026; số 6099/SXD-QLN&TTBĐS ngày 19/6/2026 gửi Sở Xây dựng các tỉnh: Hưng Yên, Hà Nội, Lai Châu; Bảo hiểm xã hội tỉnh Ninh Bình và UBND các xã, phường có liên quan để phối hợp kiểm tra, xác minh thông tin các đối tượng dự kiến mua nhà ở xã hội.

Theo đề nghị của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Nam Định về việc đề nghị kiểm tra **305** đối tượng dự kiến được giải quyết mua nhà ở xã hội của dự án Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định (*nay là phường Thành Nam, tỉnh Ninh Bình*). Đến nay, sau khi rà soát, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Đối với 305 đối tượng (*bao gồm người đứng đơn và vợ hoặc chồng*), đến thời điểm rà soát, chưa có trường hợp nào đã được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

2. Theo kết quả rà soát của các đơn vị và UBND các xã/phường:

- Sở Xây dựng thông báo 68 đối tượng (*bao gồm người đứng đơn và vợ hoặc chồng*) chưa được mua, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án trên địa bàn tỉnh Ninh Bình và chưa được hưởng chế độ chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở (*bao gồm các chính sách hỗ trợ về nhà ở đối với các hộ nghèo, cận nghèo; gia đình người có công với cách mạng...*).

(*chi tiết có danh sách kèm theo*).

- Đối với 237 đối tượng còn lại (*bao gồm người đứng đơn và vợ hoặc chồng*), UBND xã/phường chưa gửi văn bản hoặc đã gửi nhưng nội dung xác minh chưa

đầy đủ cơ sở để Sở Xây dựng khẳng định đã được hưởng hoặc chưa được hưởng chế độ chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Ngoài ra qua rà soát dữ liệu tham gia bảo hiểm xã hội, có 126 đối tượng có thông tin kê khai chưa thống nhất, cụ thể:

+ 109 đối tượng không đóng bảo hiểm xã hội tại Công ty trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

+ 08 đối tượng có đóng bảo hiểm xã hội tại Công ty (*không phải đối tượng lao động tự do như kê khai*).

+ 09 đối tượng kê khai làm việc tại một doanh nghiệp nhưng thực tế đang tham gia bảo hiểm xã hội tại doanh nghiệp khác.

(chi tiết có danh sách kèm theo)

Đề nghị Công ty kiểm tra, xác minh và chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của hồ sơ chứng minh điều kiện thu nhập đối với các trường hợp nêu trên.

2. Đề nghị Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Nam Định

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của các thông tin trong danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê mua nhà ở xã hội gửi về Sở Xây dựng, có trách nhiệm kiểm tra, xem xét từng hồ sơ đăng ký, đối chiếu với quy định về đối tượng, điều kiện theo quy định tại các Điều 76, 77, 78 của Luật Nhà ở 2023, các quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 26/7/2024, Nghị định 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025, Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ, Nghị định 136/2026/NĐ-CP ngày 07/4/2026 của Chính phủ; Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024, Thông tư 32/2025/TT-BXD ngày 10/11/2025, Thông tư 08/2026/TT-BXD ngày 15/02/2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và các quy định có liên quan để tránh trường hợp trục lợi về chính sách.

- Chỉ được ký Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với khách hàng khi đủ điều kiện được bán theo quy định của pháp luật về nhà ở và giá bán đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định. Sau khi ký Hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội, chủ đầu tư có trách nhiệm cập nhật thông tin về giao dịch, đối tượng đã mua nhà ở xã hội (*bao gồm cả các thành viên trong hộ*) theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

- Trường hợp bán, cho thuê mua nhà ở xã hội vi phạm quy định của Luật Nhà ở năm 2023 về đối tượng hoặc điều kiện mua, thuê mua nhà ở xã hội thì hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở vô hiệu và bên mua, thuê mua phải bàn giao lại nhà ở cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đơn vị quản lý nhà

ở xã hội; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở đó. Việc xử lý tiền mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự; việc xử lý tiền thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 175 của Luật Nhà ở năm 2023; việc cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của Chính phủ.

- Rà soát, đánh giá, tổng hợp ý kiến của Sở Xây dựng và đối chiếu với các quy định của pháp luật về nhà ở để xác định hồ sơ đáp ứng điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

- 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*).

Sở Xây dựng có ý kiến đối với các nội dung theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 được sửa đổi bởi Điều 34 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ; các nội dung khác, đề nghị Chủ đầu tư thực hiện theo các quy định hiện hành.

Sở Xây dựng thông báo để Công ty biết và tổ chức thực hiện ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Giám đốc Sở (*để b/c*);
 - Lưu: VT, QLN&TTBDS.
- TT/2026

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Chu Đức Long