

Số: 34 /CT-TTg

Hà Nội, ngày 11 tháng 12 năm 2025

**CHỈ THỊ****Về việc chấn chỉnh, tăng cường minh bạch, phòng ngừa tiêu cực trong việc xét duyệt, mua - bán, cho thuê nhà ở xã hội**

Trong thời gian qua, hệ thống pháp luật liên quan đến phát triển và quản lý nhà ở xã hội đã được ban hành ngày càng hoàn thiện, tạo hành lang pháp lý quan trọng thúc đẩy đầu tư, phát triển nhà ở xã hội, góp phần bảo đảm mục tiêu “an cư, lạc nghiệp” cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp. Dưới sự chỉ đạo, điều hành quyết liệt của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ ngành và nhiều địa phương, doanh nghiệp đã nỗ lực triển khai, công tác phát triển nhà ở xã hội đạt nhiều kết quả tích cực, thu hút sự quan tâm lớn của người dân, lan tỏa chính sách nhân văn của Đảng và Nhà nước.

Tuy nhiên, thực tiễn triển khai việc xét duyệt, mua, thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội trong thời gian gần đây tại một số dự án tại Hà Nội, Đà Nẵng, thành phố Hồ Chí Minh... cho thấy còn một số tồn tại, bất cập và nguy cơ phát sinh tiêu cực, như: (1) Hiện tượng tập trung đông người khi nộp hồ sơ, thiếu điều tiết quy trình tiếp nhận dẫn đến bức xúc, tạo điều kiện phát sinh các dịch vụ tiêu cực; (2) Xuất hiện tình trạng “cò mồi”, môi giới trái phép, “chạy suất”, hứa hẹn “trúng bốc thăm”, quảng cáo “suất ngoại giao”, “làm hồ sơ đảm bảo trúng”; (3) Một số cá nhân lợi dụng chính sách, nộp hồ sơ tại nhiều dự án, nhờ người thân đứng tên; (4) Việc công khai thông tin dự án, sổ căn hộ, kết quả xét duyệt, danh sách người mua tại một số dự án còn chưa kịp thời, chưa đồng bộ, gây khó khăn cho giám sát xã hội; (5) Một số dự án nhà ở xã hội công bố giá bán cao hơn mặt bằng chung đến 30-40% khiến người dân hoang mang, băn khoăn về tính chính xác; (6) Công tác hậu kiểm sau khi ký hợp đồng, theo dõi chuyển nhượng... chưa thực sự hiệu quả, tiềm ẩn nguy cơ đầu cơ, trục lợi chính sách.

Những tồn tại trên, nếu không kịp thời chấn chỉnh và xử lý nghiêm, sẽ làm giảm niềm tin của người dân, ảnh hưởng đến tính công bằng xã hội, gây méo mó chính sách, tạo môi trường dễ phát sinh tiêu cực, lợi ích nhóm và tạo ra thị trường ngầm trong tiếp cận nhà ở xã hội.

Để kịp thời chấn chỉnh, khắc phục các tồn tại nêu trên, bảo đảm việc xét duyệt, bán, thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội đúng đối tượng, đúng quy định pháp luật, công khai, minh bạch, công bằng và hiệu quả, Thủ tướng Chính phủ chỉ thị:

**I. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương**

1. Chịu trách nhiệm toàn diện trước Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ về kết quả thực hiện chính sách phát triển, bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn.



2. Chỉ đạo Sở Xây dựng và các Sở ngành liên quan của địa phương thực hiện nghiêm trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật, bao gồm:

a) Công khai dự án sau khi khởi công, trong đó bao gồm các thông tin: tên dự án, chủ đầu tư, địa điểm xây dựng dự án; địa chỉ liên lạc, địa chỉ nộp đơn đăng ký; tiến độ thực hiện; quy mô dự án; số lượng căn hộ; giá bán (tạm tính); thời gian bắt đầu và kết thúc nhận đơn đăng ký và các nội dung khác có liên quan. Việc công bố công khai thực hiện trên Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án; đăng tải ít nhất 01 lần tại báo là cơ quan ngôn luận của chính quyền địa phương.

b) Công bố công khai trên Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng số lượng căn hộ; thời gian bắt đầu, kết thúc nhận hồ sơ; thời điểm bắt đầu bán... của dự án.

c) Tổ chức kiểm tra, xác minh đúng đối tượng, đủ điều kiện, hạn chế trường hợp một đối tượng nộp đơn tại nhiều dự án; thông báo danh sách đối tượng đủ điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội cho Chủ đầu tư đúng thời gian quy định.

d) Công khai danh sách người được mua, thuê mua nhà ở xã hội sau khi ký hợp đồng và cập nhật Danh sách các đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội lên Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng phục vụ công tác hậu kiểm và tránh trùng lặp đối tượng.

3. Chỉ đạo cơ quan có thẩm quyền của địa phương thực hiện xác nhận đối tượng, điều kiện thu nhập, điều kiện nhà ở cho các đối tượng theo quy định.

4. Thường xuyên kiểm tra, nắm bắt thông tin trong quá trình chủ đầu tư thực hiện công khai thông tin dự án, tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội. Kịp thời hỗ trợ, yêu cầu Chủ đầu tư có giải pháp khắc phục trong trường hợp quá tải hồ sơ, tránh tình trạng tập trung đông người, chen lấn.

5. Tổ chức thực hiện thanh tra, kiểm tra, đảm bảo giá bán nhà ở xã hội được tính đúng, tính đủ theo quy định của pháp luật, tránh tình trạng doanh nghiệp lợi dụng chính sách thông thoáng của nhà nước để trục lợi.

6. Phối hợp cơ quan công an xử lý nghiêm hành vi môi giới trái phép, trục lợi trong việc làm thủ tục, hồ sơ, mua - bán... nhà ở xã hội.

7. Tăng cường tổ chức hậu kiểm đối với việc mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội; trường hợp phát hiện tổ chức, cá nhân không trung thực, vi phạm quy định trong việc kê khai, xác nhận điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thì phải thực hiện thu hồi, xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật và công khai danh sách vi phạm.

8. Xử lý nghiêm đối với những chủ đầu tư, doanh nghiệp vi phạm quy định pháp luật trong việc xét duyệt đối tượng hoặc các tổ chức, cá nhân có hoạt động môi giới trái phép, trục lợi chính sách.

9. Thiết lập đường dây nóng, kênh tiếp nhận và xử lý phản ánh, công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của địa phương.

## II. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội



1. Thực hiện nghiêm trình tự, thủ tục mua bán nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

2. Công bố công khai các thông tin của dự án nhà ở xã hội trên trang thông tin của doanh nghiệp mình, đồng thời gửi các thông tin của dự án về Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án để công bố; đăng tải ít nhất 01 lần tại báo là cơ quan ngôn luận của chính quyền địa phương.

3. Áp dụng các giải pháp, công nghệ số để tạo thuận lợi cho người dân như: hướng dẫn, phát hồ sơ trên cổng thông tin điện tử để hạn chế tập trung đông người; tiếp nhận hồ sơ, xếp hàng trực tuyến...

4. Khi quá tải hồ sơ, triển khai đồng bộ nhiều giải pháp như: bổ sung điểm tiếp nhận, tăng nhân sự hỗ trợ; phân chia thời gian nhận hồ sơ để tránh tập trung tại một thời điểm; tổ chức đội nhóm hỗ trợ người già, người yếu thế...

5. Tổ chức bốc thăm công khai trong trường hợp số hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhiều hơn số căn hộ, có đại diện Sở Xây dựng địa phương tham gia giám sát; khuyến khích mời thêm cơ quan báo chí, truyền thông để tăng tính minh bạch.

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

7. Tính đúng, tính đủ các chi phí để xác định giá bán, giá thuê-mua nhà ở xã hội đúng quy định pháp luật.

### III. Người dân có nhu cầu mua nhà ở xã hội

1. Chủ động tìm hiểu quy định pháp luật để không bị lợi dụng, trục lợi. Nộp hồ sơ, thực hiện các thủ tục mua, thuê mua trực tiếp với Chủ đầu tư, không thông qua các tổ chức, cá nhân tư vấn, môi giới hay sàn giao dịch.

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

3. Kê khai và chịu trách nhiệm về tính trung thực của hồ sơ đăng ký. Trường hợp phát hiện vi phạm, không đúng đối tượng, không đảm bảo điều kiện về thu nhập, nhà ở sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật; nếu đã thực hiện mua - bán sẽ bị thu hồi căn hộ, phạt hành chính và công khai thông tin theo quy định.

4. Chỉ nộp hồ sơ tại một dự án, không nhờ người khác đứng tên hộ hồ sơ.

5. Thực hiện việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội đúng quy định, chỉ được bán lại nhà ở xã hội đã mua cho đối tượng khác theo đúng quy định của pháp luật.

### IV. Bộ Công an

1. Chỉ đạo Công an cấp xã căn cứ thông tin cơ sở dữ liệu về dân cư, thực hiện xác nhận điều kiện thu nhập cho đối tượng người thu nhập thấp khu vực đô thị không có hợp đồng lao động theo quy định của pháp luật.

2. Chỉ đạo điều tra, xử lý các trường hợp môi giới trái phép, lừa đảo chiếm đoạt tài sản, thao túng hồ sơ mua nhà ở xã hội...



### V. Bộ Xây dựng

1. Hướng dẫn các địa phương, doanh nghiệp, người dân thực hiện đúng quy định của pháp luật về nhà ở, trong đó có việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội.

2. Phối hợp với các cơ quan báo chí, truyền thông thực hiện tuyên truyền và hướng dẫn người dân phòng tránh lừa đảo trong việc mua - bán nhà ở xã hội.

3. Hoàn thiện hệ thống thông tin, dữ liệu về đối tượng đã được hưởng chính sách nhà ở xã hội để phục vụ công tác hậu kiểm, xét duyệt đối tượng trên phạm vi cả nước.

4. Tổ chức kiểm tra chuyên đề, kiến nghị các cơ quan chức năng xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm, hoặc lợi dụng chính sách thông thoáng để trục lợi, làm méo mó chính sách.

### VI. Các cơ quan báo chí, tuyên truyền

Tăng cường thông tin, tuyên truyền; dành thời lượng, chuyên mục thích đáng, phù hợp để truyền thông, tuyên truyền người dân về cơ chế, chính sách, pháp luật liên quan nhằm tăng tính công khai, minh bạch, góp phần phòng ngừa tiêu cực trong việc xét duyệt, mua, thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội.

Yêu cầu các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện nghiêm Chỉ thị này./.

#### Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các tổ chức chính trị - xã hội;
- VPCP: BTCN, các PCN, TGĐ Công TTĐT, các Vụ: KTTH, KGVX, NN, QHDP;
- Lưu: VT, CN (2).

**THỦ TƯỚNG**



**Phạm Minh Chính**