

Số: /QĐ-BXD

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành 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;

Căn cứ Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 08/6/2010 của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính, được sửa đổi, bổ sung tại các Nghị định số 48/2013/NĐ-CP ngày 14/5/2013, Nghị định số 92/2017/NĐ-CP ngày 07/8/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định liên quan đến kiểm soát thủ tục hành chính;

Theo đề nghị của Chánh Văn phòng Bộ và Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công bố kèm theo Quyết định Danh mục thủ tục hành chính mới ban hành trong lĩnh vực nhà ở thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Xây dựng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 5 năm 2030.

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;
- Bộ Quốc phòng, Bộ Công an;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Lưu: VT, VP (KSTT).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Văn Sinh

Phụ lục
DANH MỤC THỦ TỤC HÀNH CHÍNH MỚI BAN HÀNH
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

TT	Số hồ sơ TTHC	Tên TTHC	Tên VBQPPL quy định nội dung mới ban hành	Lĩnh vực	Cơ quan thực hiện
I. Thủ tục hành chính cấp bộ					
1		Thủ tục giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân đã được chấp thuận chủ trương đầu tư	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 192/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15	Nhà ở	Bộ Quốc phòng, Bộ Công an
2		Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư		Nhà ở	Bộ Quốc phòng, Bộ Công an
3		Thủ tục điều chỉnh quyết định giao chủ đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư		Nhà ở	Bộ Quốc phòng, Bộ Công an
II. Thủ tục hành chính cấp tỉnh					
4		Thủ tục giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng	Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025	Nhà ở	UBND cấp tỉnh

		nhà ở xã hội đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc có văn bản pháp lý tương đương	của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15		
5		Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc chưa có văn bản pháp lý tương đương		Nhà ở	UBND cấp tỉnh
6		Thủ tục điều chỉnh quyết định giao chủ đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư		Nhà ở	UBND cấp tỉnh

PHẦN II. NỘI DUNG CỤ THỂ CỦA THỦ TỤC HÀNH CHÍNH

I. THỦ TỤC HÀNH CHÍNH CẤP BỘ

1. Thủ tục giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân đã được chấp thuận chủ trương đầu tư

1.1. Trình tự thực hiện:

1.1.1. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do nhà đầu tư đề xuất đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư kể từ ngày 01/8/2024 đến trước ngày 01/7/2025 hoặc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15:

a) Nhà đầu tư đề nghị giao chủ đầu tư gửi hồ sơ đến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

b) Trong thời gian 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của nhà đầu tư, cơ quan chuyên môn về nhà ở trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm thẩm định, trình Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định giao chủ đầu tư.

c) Trong thời gian 07 ngày kể từ ngày có văn bản thẩm định, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định giao chủ đầu tư.

1.1.2. Trường hợp dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập, chấp thuận chủ trương đầu tư kể từ ngày 01/8/2024 đến trước ngày 01/7/2025 hoặc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15:

a) Cơ quan chuyên môn về nhà ở trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an công khai văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trong thời gian 30 ngày để nhà đầu tư đề nghị tham gia.

b) Nhà đầu tư đề nghị giao chủ đầu tư gửi hồ sơ đến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

c) Trong thời gian 15 ngày kể từ ngày hết thời hạn công khai theo quy định, cơ quan chuyên môn về nhà ở trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm thẩm định, trình Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định giao chủ đầu tư.

d) Trong thời gian 07 ngày kể từ ngày có văn bản thẩm định, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định giao chủ đầu tư.

1.2. Cách thức thực hiện: Nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc qua hệ thống dịch vụ công trực tuyến.

1.3. Thành phần hồ sơ, số lượng hồ sơ:

1.3.1. Thành phần hồ sơ:

a) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do nhà đầu tư đề xuất đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu

tư kể từ ngày 01/8/2024 đến trước ngày 01/7/2025 hoặc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15:

- Văn bản đề nghị giao chủ đầu tư.

- Các văn bản, tài liệu chứng minh việc đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư đối với tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 43/2024/QH15.

Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì nhà đầu tư do liên danh đề xuất làm chủ đầu tư phải đáp ứng đủ điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản.

b) Trường hợp dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập, chấp thuận chủ trương đầu tư kể từ ngày 01/8/2024 đến trước ngày 01/7/2025 hoặc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15:

- Văn bản đề nghị giao chủ đầu tư.

- Các văn bản, tài liệu chứng minh việc đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư đối với tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 43/2024/QH15.

Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì nhà đầu tư do liên danh đề xuất làm chủ đầu tư phải đáp ứng đủ điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản.

- Các tài liệu chứng minh tiêu chí ưu tiên đối với trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng điều kiện giao chủ đầu tư (về năng lực tài chính; kinh nghiệm hoặc nhà đầu tư là doanh nghiệp nhà nước).

1.3.2 Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

1.4. Thời hạn giải quyết:

1.4.1. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do nhà đầu tư đề xuất đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư kể từ ngày 01/8/2024 đến trước ngày 01/7/2025 hoặc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15: 22 ngày

1.4.2. Trường hợp dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập, chấp thuận chủ trương đầu tư kể từ ngày 01/8/2024 đến trước ngày 01/7/2025 hoặc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15: 52 ngày.

1.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Nhà đầu tư.

1.6. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính: Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

1.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Quyết định giao chủ đầu tư.

1.8. Lệ phí: Không có.

1.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không có.

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

1.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

a) 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.

b) 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.

2. Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư

2.1. Trình tự thực hiện:

a) Sau khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thống nhất bằng văn bản về vị trí khu đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cơ quan chuyên môn về nhà ở trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm trình Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quyết định công bố thông tin dự án, công khai trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trong thời gian 20 ngày.

b) Nhà đầu tư quan tâm gửi hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư đến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

c) Trong thời gian 15 ngày, kể từ ngày hết hạn công khai thông tin dự án, cơ quan chuyên môn về nhà ở trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm tổ chức thẩm định và trình Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư (trường hợp có 01 nhà đầu tư đề nghị thì cơ quan chuyên môn về nhà ở trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm tổ chức thẩm định việc đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư và sự phù hợp của dự án theo quy định; trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đề nghị thì cơ quan chuyên môn về nhà ở trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm tổ chức thẩm định việc đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư, đánh giá tiêu chí, thứ tự ưu tiên và sự phù hợp của dự án theo quy định.)

d) Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

2.2. Cách thức thực hiện: Nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc qua hệ thống dịch vụ công trực tuyến.

2.3. Thành phần hồ sơ, số lượng hồ sơ:

2.3.1. Thành phần hồ sơ:

a) Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

b) Các văn bản, tài liệu chứng minh việc đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư đối với tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 1 và khoản 2

Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 43/2024/QH15.

Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì nhà đầu tư do liên danh đề xuất làm chủ đầu tư phải đáp ứng đủ điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản.

c) Các tài liệu chứng minh tiêu chí ưu tiên đối với trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng điều kiện giao chủ đầu tư (về năng lực tài chính; kinh nghiệm hoặc nhà đầu tư là doanh nghiệp nhà nước).

d) Trường hợp nhà đầu tư có đề xuất về dự án khác với thông tin do cơ quan nhà nước công bố thì bổ sung tài liệu thuyết minh các nội dung khác của dự án.

2.3.2 Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

2.4. Thời hạn giải quyết: 42 ngày.

2.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Nhà đầu tư.

2.6. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính: Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

2.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

2.8. Lệ phí: Không có.

2.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không có.

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

2.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

a) 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.

b) 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.

3. Thủ tục điều chỉnh quyết định giao chủ đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

3.1. Trình tự thực hiện:

a) Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi hồ sơ đến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm giao cơ quan chuyên môn trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thẩm định hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư trong thời gian 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ.

c) Trong thời gian 07 ngày kể từ ngày có văn bản thẩm định, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an điều chỉnh quyết định giao chủ đầu tư, điều chỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

3.2. Cách thức thực hiện: Nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc qua hệ thống dịch vụ công trực tuyến.

3.3. Thành phần hồ sơ, số lượng hồ sơ:

3.3.1. Thành phần hồ sơ:

a) Văn bản đề nghị điều chỉnh quyết định giao chủ đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

b) Các văn bản, tài liệu thể hiện nội dung đề xuất, thay đổi về:

- Điều kiện đối với chủ đầu tư.

- Mục tiêu.

- Quy mô diện tích đất sử dụng trên 10% hoặc trên 10 ha, thay đổi địa điểm đầu tư.

- Kéo dài tiến độ thực hiện dự án đầu tư mà tổng thời gian đầu tư dự án vượt quá 12 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại quyết định giao chủ đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

- Sau khi giao chủ đầu tư, nhà đầu tư liên danh thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án.

3.3.2 Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

3.4. Thời hạn giải quyết: 37 ngày.

3.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Chủ đầu tư.

3.6. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính: Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

3.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Điều chỉnh quyết định giao chủ đầu tư, điều chỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

3.8. Lệ phí: Không có.

3.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không có.

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

3.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

a) 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.

b) 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.

II. THỦ TỤC HÀNH CHÍNH CẤP TỈNH

1. Thủ tục giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc có văn bản pháp lý tương đương

1.1. Trình tự thực hiện:

1.1.1. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do nhà đầu tư đề xuất đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư

hoặc có văn bản pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật trước ngày 01/7/2025:

- a) Nhà đầu tư đề xuất dự án đề nghị giao chủ đầu tư gửi hồ sơ đến Sở Xây dựng.
- b) Trong thời gian 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của nhà đầu tư, Sở Xây dựng có trách nhiệm thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao chủ đầu tư.
- c) Trong thời gian 07 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ và báo cáo thẩm định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định giao chủ đầu tư.

1.1.2. Trường hợp dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc có văn bản pháp lý tương đương trước ngày 01/7/2025:

- a) Sở Xây dựng công khai văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc văn bản pháp lý tương đương trên Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng và Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong thời gian 30 ngày để nhà đầu tư đề nghị tham gia.
- b) Nhà đầu tư đề nghị giao chủ đầu tư gửi hồ sơ đến Sở Xây dựng để thẩm định.
- c) Trong thời gian 15 ngày kể từ ngày hết thời hạn công khai theo quy định, Sở Xây dựng có trách nhiệm thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao chủ đầu tư (trường hợp có 01 nhà đầu tư đề nghị thì Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thẩm định việc đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư; trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đề nghị thì Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thẩm định việc đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư và đánh giá tiêu chí, thứ tự ưu tiên theo quy định.)
- d) Trong thời gian 07 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ và báo cáo thẩm định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định giao chủ đầu tư.

1.2. Cách thức thực hiện: Nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc qua hệ thống dịch vụ công trực tuyến.

1.3. Thành phần hồ sơ, số lượng hồ sơ:

1.3.1. Thành phần hồ sơ:

- a) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do nhà đầu tư đề xuất đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc có văn bản pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật trước ngày 01/7/2025:
 - Văn bản đề nghị giao chủ đầu tư.
 - Các văn bản, tài liệu chứng minh việc đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư đối với tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 43/2024/QH15.

Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì nhà đầu tư do liên danh đề xuất làm chủ đầu tư phải đáp ứng đủ điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản.

b) Trường hợp dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc có văn bản pháp lý tương đương trước ngày 01/7/2025:

- Văn bản đề nghị giao chủ đầu tư.

- Các văn bản, tài liệu chứng minh việc đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư đối với tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 43/2024/QH15.

Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì nhà đầu tư do liên danh đề xuất làm chủ đầu tư phải đáp ứng đủ điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản.

- Các tài liệu chứng minh tiêu chí ưu tiên đối với trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng điều kiện giao chủ đầu tư (về năng lực tài chính; kinh nghiệm hoặc nhà đầu tư là doanh nghiệp nhà nước).

1.3.2 Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

1.4. Thời hạn giải quyết:

1.4.1. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do nhà đầu tư đề xuất đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc có văn bản pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật trước ngày 01/7/2025: 22 ngày.

1.4.2. Trường hợp dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc có văn bản pháp lý tương đương trước ngày 01/7/2025: 52 ngày.

1.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Nhà đầu tư.

1.6. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính: UBND cấp tỉnh.

1.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Quyết định giao chủ đầu tư.

1.8. Lệ phí: Không có.

1.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không có.

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

1.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

a) 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.

b) 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.

2. Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc chưa có văn bản pháp lý tương đương

2.1. Trình tự thực hiện:

2.1.1. 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 cơ quan nhà nước công bố thông tin về dự án:

a) Nhà đầu tư gửi hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư đến Sở Xây dựng;

b) Trong thời gian 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ của nhà đầu tư, Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Quy hoạch và Kiến trúc (nếu có), Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư nếu đáp ứng đủ điều kiện.

c) Trong thời gian 07 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ và báo cáo thẩm định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

2.1.2. Trường hợp dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập, công bố thông tin dự án để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội:

a) Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Quy hoạch và Kiến trúc (nếu có), Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án 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.

b) Nhà đầu tư quan tâm gửi hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư đến Sở Xây dựng.

c) Trong thời gian 15 ngày, kể từ ngày hết hạn công khai thông tin dự án, Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thẩm định hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư (trường hợp có 01 nhà đầu tư đề nghị thì Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thẩm định việc đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư và sự phù hợp của dự án theo quy định; trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đề nghị thì Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thẩm định việc đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư, đánh giá tiêu chí, thứ tự ưu tiên và sự phù hợp của dự án theo quy định.)

c) Trong thời gian 07 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ và báo cáo thẩm định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

2.2. Cách thức thực hiện: Nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc qua hệ thống dịch vụ công trực tuyến.

2.3. Thành phần hồ sơ, số lượng hồ sơ:

2.3.1. Thành phần hồ sơ:

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 cơ quan nhà nước công bố thông tin về dự án:

- Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

- Các văn bản, tài liệu chứng minh việc đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư đối với tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 43/2024/QH15.

Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì nhà đầu tư do liên danh đề xuất làm chủ đầu tư phải đáp ứng đủ điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản.

- Trường hợp nhà đầu tư đề xuất dự án thì bổ sung tài liệu thuyết minh dự án với các thông tin bao gồm: tên dự án, vị trí khu đất; mục tiêu; sơ bộ quy mô, hiện trạng sử dụng đất; thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn; sơ bộ về tổng mức đầu tư hoặc tổng vốn đầu tư; tiến độ thực hiện dự án; cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ chủ đầu tư.

b) Trường hợp dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập, công bố thông tin dự án để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội:

- Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

- Các văn bản, tài liệu chứng minh việc đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư đối với tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 43/2024/QH15.

Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì nhà đầu tư do liên danh đề xuất làm chủ đầu tư phải đáp ứng đủ điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản.

- Các tài liệu chứng minh tiêu chí ưu tiên đối với trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng điều kiện giao chủ đầu tư (về năng lực tài chính; kinh nghiệm hoặc nhà đầu tư là doanh nghiệp nhà nước).

- Trường hợp nhà đầu tư có đề xuất về dự án khác với thông tin do cơ quan nhà nước công bố thì bổ sung tài liệu thuyết minh các nội dung khác của dự án.

2.3.2 Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

2.4. Thời hạn giải quyết:

2.4.1. 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 cơ quan nhà nước công bố thông tin về dự án: 37 ngày.

2.4.2. Trường hợp dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập, công bố thông tin dự án để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội: 52 ngày.

2.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Nhà đầu tư.

2.6. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính: UBND cấp tỉnh.

2.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

2.8. Lệ phí: Không có.

2.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không có.

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

2.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

a) 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.

b) 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.

3. Thủ tục điều chỉnh quyết định giao chủ đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

3.1. Trình tự thực hiện:

a) Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi hồ sơ đến UBND cấp tỉnh.

b) UBND cấp tỉnh giao Sở Xây dựng thẩm định hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư trong thời gian 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ.

c) Trong thời gian 07 ngày kể từ ngày có văn bản thẩm định, UBND cấp tỉnh điều chỉnh quyết định giao chủ đầu tư, điều chỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

3.2. Cách thức thực hiện: Nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc qua hệ thống dịch vụ công trực tuyến.

3.3. Thành phần hồ sơ, số lượng hồ sơ:

3.3.1. Thành phần hồ sơ:

a) Văn bản đề nghị điều chỉnh quyết định giao chủ đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

b) Các văn bản, tài liệu thể hiện nội dung đề xuất, thay đổi về:

- Điều kiện đối với chủ đầu tư.

- Mục tiêu.

- Quy mô diện tích đất sử dụng trên 10% hoặc trên 10 ha, thay đổi địa điểm đầu tư.

- Kéo dài tiến độ thực hiện dự án đầu tư mà tổng thời gian đầu tư dự án vượt quá 12 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại quyết định giao chủ đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

- Sau khi giao chủ đầu tư, nhà đầu tư liên danh thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án.

3.3.2 Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

3.4. Thời hạn giải quyết: 37 ngày.

3.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Chủ đầu tư.

3.6. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính: UBND cấp tỉnh.

3.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Điều chỉnh quyết định giao chủ đầu tư, điều chỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

3.8. Lệ phí: Không có.

3.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không có.

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

3.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

a) 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.

b) 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.