

Số: /UBND-CNXXDKH

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

V/v tăng cường quản lý, phòng ngừa sai phạm, vi phạm pháp luật trong việc tiếp nhận hồ sơ, xét duyệt, mua bán, cho thuê NOXH trên địa bàn.

Kính gửi:

- Công an tỉnh;
- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường;
- Thanh tra tỉnh;
- Ban Quản lý KKT Nghi Sơn và các KCN;
- Liên đoàn Lao động tỉnh Thanh Hóa;
- Thuế tỉnh Thanh Hóa;
- UBND các xã, phường;
- Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa,
- Các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai;
- Các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội.

Theo báo cáo của Công an tỉnh tại Công văn số 5171/CAT-PC03 ngày 19/12/2025 về việc kiến nghị chỉ đạo tăng cường quản lý, phòng ngừa sai phạm, vi phạm pháp luật trong công tác tiếp nhận hồ sơ, xét duyệt, mua bán, cho thuê nhà ở xã hội (NOXH) trên địa bàn tỉnh; ngày 24/11/2025, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Thanh Hóa đã khởi tố vụ án hình sự, khởi tố 03 bị can thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đông Hải 11 do có sai phạm trong hoạt động dịch vụ tư vấn bất động sản liên quan đến việc đăng ký mua, thuê, thuê mua NOXH. Quá trình điều tra mở rộng cho thấy công tác quản lý trong lĩnh vực nhà ở xã hội còn tồn tại sơ hở, thiếu sót, tiềm ẩn nguy cơ phát sinh tiêu cực, vi phạm pháp luật, làm sai lệch mục tiêu an sinh xã hội của chính sách NOXH, gây bức xúc dư luận và ảnh hưởng đến an ninh, trật tự trên địa bàn tỉnh¹.

¹ Nổi lên các vấn đề:

(1) Trong hoạt động mở bán, tiếp nhận hồ sơ đăng ký, chủ đầu tư không trực tiếp tiếp nhận và xét duyệt hồ sơ theo quy định mà ủy quyền toàn bộ cho doanh nghiệp trung gian; doanh nghiệp được ủy quyền chia nhỏ quỹ căn NOXH cho nhiều doanh nghiệp khác thực hiện dịch vụ tư vấn; phát sinh hoạt động thu tiền dịch vụ dưới hình thức ký kết “hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản” với khách hàng (người dân) có nhu cầu đăng ký mua NOXH, hạch toán ngoài sổ sách kế toán, che giấu doanh thu;

(2) Nhân viên bán hàng (sales) của doanh nghiệp tư vấn dịch vụ thu thêm tiền, thu chênh lệch ngoài giá bán NOXH do Nhà nước quy định;

(3) Một số cá nhân lợi dụng chức vụ, mối quan hệ công tác liên hệ với nhân viên của chủ đầu tư hoặc doanh nghiệp được ủy quyền để giới thiệu người quen, tác động, tạo điều kiện cho việc đăng ký hồ sơ mua NOXH;

(4) Cá nhân không đủ điều kiện mua NOXH nhưng nhờ người khác đứng tên hộ, ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư (người đứng tên hộ đứng đối tượng, đủ điều kiện trên hồ sơ nhưng thực tế không phải chủ sở hữu, không trực tiếp sử dụng căn hộ sau khi ký hợp đồng).

Để tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước và chủ động phòng ngừa sai phạm, vi phạm pháp luật trong lĩnh vực nhà ở xã hội, Chủ tịch UBND tỉnh yêu cầu các sở, ngành, đơn vị liên quan nghiêm túc triển khai thực hiện các nội dung sau:

1. Giao các đơn vị có liên quan

Tổ chức triển khai, thực hiện đầy đủ nội dung theo Chỉ thị số 34/CT-TTg ngày 11/12/2025 của Thủ tướng Chính phủ, Công văn số 13732/BXD-QLN ngày 19/11/2025 của Bộ Xây dựng², Công văn số 20735/UBND-CNXXDKH ngày 24/11/2025 của UBND tỉnh³ và Công văn số 22337/UBND-CNXXDKH ngày 16/12/2025⁴; trong quá trình thực hiện, kịp thời báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh (qua Sở Xây dựng) các khó khăn, vướng mắc phát sinh để xem xét, chỉ đạo giải quyết theo quy định.

2. Giao Sở Xây dựng

- Khẩn trương ban hành văn bản yêu cầu các đơn vị liên quan chấn chỉnh và thực hiện nghiêm túc quy trình bán, cho thuê, cho thuê mua NOXH, trong đó: Yêu cầu chủ đầu tư trực tiếp thực hiện việc tiếp nhận, kiểm tra, xét duyệt hồ sơ đăng ký, bảo đảm đúng đối tượng, điều kiện theo quy định của 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 và các nghị định sửa đổi, bổ sung; kiểm soát chặt chẽ việc ủy quyền, không để doanh nghiệp trung gian chi phối, can thiệp trái quy định vào quá trình xét duyệt.

- Tăng cường công tác kiểm tra chuyên ngành: Đối với việc ký kết các hợp đồng dịch vụ tư vấn, môi giới liên quan đến NOXH; việc thu, quản lý, hạch toán các khoản tiền của chủ đầu tư và doanh nghiệp có liên quan; kiên quyết xử lý hoặc kiến nghị xử lý nghiêm các vi phạm theo thẩm quyền.

- Công khai, minh bạch thông tin: Công bố đầy đủ, công khai danh mục dự án, quỹ căn hộ, giá bán, tiêu chí xét duyệt và danh sách các đối tượng đủ điều kiện mua, thuê, thuê mua NOXH; thiết lập kênh tiếp nhận, xử lý phản ánh, kiến nghị của người dân về các dấu hiệu tiêu cực.

- Tăng cường hậu kiểm: Rà soát việc sử dụng NOXH sau khi ký hợp đồng; kịp thời phát hiện, xử lý các trường hợp đứng tên hộ, chuyển nhượng trái phép, sử dụng sai mục đích.

² Về việc chấn chỉnh việc nộp hồ sơ mua, thuê mua nhà ở xã hội.

³ Về việc triển khai, thực hiện Công văn số 13732/BXD-QLN ngày 19/11/2025 của Bộ Xây dựng về chấn chỉnh việc nộp hồ sơ mua, bán nhà ở xã hội.

⁴ Về việc triển khai, thực hiện Chỉ thị số 34/CT-TTg ngày 11/12/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấn chỉnh, tăng cường minh bạch, phòng ngừa tiêu cực trong việc xét duyệt, mua - bán, cho thuê nhà ở xã hội.

3. Giao các sở, ngành, UBND cấp xã và các đơn vị có liên quan

- Sở Tài chính, Thuế tỉnh Thanh Hóa: Tăng cường phối hợp kiểm tra việc kê khai, nộp thuế, hạch toán các khoản thu liên quan đến hoạt động bán, tư vấn, môi giới NOXH.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa, các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, UBND cấp xã và các đơn vị có liên quan: Tăng cường phối hợp xác minh điều kiện về thu nhập, nhà ở, đối tượng chính sách... của người đăng ký mua, thuê NOXH.

4. Tăng cường phối hợp với Công an tỉnh Thanh Hóa

Các cơ quan, đơn vị nêu trên trong quá trình kiểm tra, rà soát, khi phát hiện dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự, kịp thời cung cấp thông tin, hồ sơ, tài liệu cho Công an tỉnh; đồng thời phối hợp chặt chẽ trong công tác phòng ngừa, phát hiện, điều tra, xử lý các hành vi trục lợi chính sách nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

Yêu cầu Giám đốc các sở, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị cấp tỉnh, Chủ tịch UBND các xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan nghiêm túc triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Xây dựng (để b/c);
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Ngân hàng Nhà nước Khu vực 7;
- Chi nhánh Ngân hàng Chính sách Xã hội tỉnh;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Thanh Hóa;
- Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh;
- Lưu: VT, CNXDKH_{NOXH_TM.93}

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Mai Xuân Liêm