

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: /UBND-CNXXDKH

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

V/v kiểm tra, chấn chỉnh hoạt động
mua bán và quản lý sử dụng nhà ở
xã hội trên địa bàn tỉnh.

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Sở Tài chính;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND thành phố Thanh Hóa.

Thời gian qua, công tác phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa bước đầu đã đạt được những kết quả tích cực. Tỉnh ủy, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh đang quyết liệt chỉ đạo hoàn thành chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội theo đúng lộ trình được giao tại Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/02/2025 của Thủ tướng Chính phủ¹; đến nay, nhiều dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh đã được khởi công, triển khai và một số dự án đã hoàn thành, đưa vào sử dụng, phục vụ nhu cầu nhà ở cho người dân. Các địa phương đã chủ động rà soát, bố trí quỹ đất phù hợp, lập danh mục dự án, lựa chọn nhà đầu tư và tổ chức thực hiện các thủ tục đầu tư theo đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên, thực tiễn triển khai tại nhiều địa phương trên cả nước nói chung và tỉnh Thanh Hóa nói riêng cho thấy còn một số tồn tại, bất cập cần được chấn chỉnh kịp thời, như: Khó khăn trong xác nhận điều kiện của người mua nhà ở xã hội; thiếu minh bạch trong tiếp nhận, xét duyệt hồ sơ; việc xác định đối tượng mua nhà còn thiếu chặt chẽ; tồn tại trong quá trình sử dụng nhà ở xã hội; khó khăn trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; hạn chế trong công tác quản lý, vận hành chung cư,...².

¹ Giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 để các địa phương bổ sung vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

² Cụ thể như:

- Khó khăn trong xác nhận điều kiện của người mua nhà ở xã hội: Việc xác nhận tình trạng chưa có nhà ở, điều kiện thu nhập thấp, xác nhận nơi cư trú hoặc đối tượng thụ hưởng theo quy định còn thiếu thống nhất, gây khó khăn cho người dân trong việc hoàn thiện hồ sơ đăng ký mua nhà.

- Thiếu minh bạch trong tiếp nhận, xét duyệt hồ sơ: Một số chủ đầu tư chưa thực hiện đầy đủ, công khai, minh bạch quy trình tiếp nhận hồ sơ, xét duyệt đối tượng, tổ chức bốc thăm (nếu có) và ký kết hợp đồng mua bán, dẫn đến việc người dân khó tiếp cận thông tin và chính sách ưu đãi.

Để kịp thời khắc phục những tồn tại, bất cập nêu trên, nhằm ngăn chặn các sai phạm trong công tác phát triển, quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh; bảo đảm đúng đối tượng thụ hưởng và tạo môi trường đầu tư minh bạch, lành mạnh, Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến chỉ đạo như sau:

1. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND thành phố Thanh Hóa và các đơn vị có liên quan (Sở Xây dựng chủ động đề xuất thành phần cụ thể), thành lập Đoàn kiểm tra liên ngành để triển khai thực hiện các nội dung:

- Tiến hành kiểm tra thực tế tại ít nhất 02 dự án nhà ở xã hội đã đưa vào sử dụng. Nội dung kiểm tra tập trung làm rõ: Việc xác định đúng đối tượng mua nhà theo quy định; thực trạng sử dụng nhà ở (có sử dụng thực tế hay không); tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; tình trạng mua bán, chuyển nhượng trái quy định; công tác quản lý, vận hành chung cư; hiệu quả hoạt động của Ban quản trị; hệ thống hạ tầng phục vụ cư dân (bãi đỗ xe, tiện ích công cộng...),...;

- Tiến hành kiểm tra thực tế tại ít nhất 01 dự án đang triển khai tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, bán nhà ở xã hội. Nội dung kiểm tra tập trung làm rõ: Cách thức tiếp nhận hồ sơ của chủ đầu tư; quy trình thẩm định hồ sơ, tổ chức bốc thăm (nếu có), xét duyệt kết quả, ký hợp đồng mua bán; thực trạng và khó khăn trong quá trình xác nhận điều kiện thụ hưởng nhà ở xã hội (tình trạng chưa có nhà ở, mức thu nhập, nơi cư trú hợp pháp, đối tượng thuộc diện được hỗ trợ...),...;

Trên cơ sở kết quả kiểm tra, Sở Xây dựng tổng hợp, đánh giá đầy đủ các tồn tại, bất cập, hạn chế, khó khăn, vướng mắc, sai phạm (nếu có) trong quá trình triển khai thực hiện; đồng thời, chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan chủ động xem xét, giải quyết theo thẩm quyền các nội dung phát sinh. Trên cơ sở đó, tham mưu văn bản để UBND tỉnh chỉ đạo, nhằm kịp thời chấn chỉnh những tồn tại, bất cập, hoàn thiện công tác quản lý, sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh. Báo cáo kết quả thực hiện với Chủ tịch UBND tỉnh trước ngày 15/6/2025.

2. Giao Văn phòng UBND tỉnh: Trên cơ sở báo cáo của Sở Xây dựng, chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan sắp xếp lịch để Phó Chủ

- Việc xác định đối tượng mua nhà còn thiếu chặt chẽ: Dẫn đến tình trạng người không thuộc diện được hưởng chính sách vẫn được mua; hoặc người đủ điều kiện được mua nhưng không có nhu cầu ở thực sự, sau khi mua thì cho thuê, chuyển nhượng trái quy định.

- Tồn tại trong quá trình sử dụng nhà ở xã hội: Một số người mua không sử dụng nhà đúng mục đích, tình trạng chuyển nhượng, cho thuê lại trái phép diễn ra ngày càng phổ biến, khó kiểm soát.

- Khó khăn trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở: Việc hoàn thiện thủ tục pháp lý để cấp giấy chứng nhận cho người dân còn chậm, gây tâm lý bất an và ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của người mua.

- Hạn chế trong công tác quản lý, vận hành chung cư: Một số dự án chưa thành lập hoặc hoạt động của Ban quản trị chưa hiệu quả; phát sinh tranh chấp về chỗ đỗ xe ô tô, phí quản lý, bảo trì, gây mất ổn định trong nội bộ cư dân.

tịch UBND tỉnh Mai Xuân Liêm nghe và chỉ đạo về các nội dung nêu trên, hoàn thành trước ngày 20/6/2025.

Yêu cầu các đơn vị nghiêm túc triển khai thực hiện, đảm bảo chất lượng, tiến độ và kịp thời báo cáo UBND tỉnh theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c Bí thư Tỉnh ủy, Trưởng Ban Chỉ đạo³ (để b/cáo);
- TTr: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (để b/cáo);
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/cáo);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- CVP, các Phó CVP UBND tỉnh;
- Các CĐT dự án NQXH trên địa bàn tỉnh (Sở XD gửi);
- Lưu: VT, NNMT, CNXDKH_{NOXH_TM.30}

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm

³ Ban Chỉ đạo về phát triển nhà ở xã hội và thực hiện các chính sách hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa tại Quyết định số 4031-QĐ/TU ngày 14/5/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy.