

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Số: /UBND-KT

Quảng Nam, ngày tháng năm 2025

V/v hướng dẫn một số thủ tục, trình tự thực hiện dự án nhà ở xã hội

Kính gửi:

- Các Sở, Ban, ngành;
- Chi cục thuế khu vực XII;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố.

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 11/TTr-SXD ngày 28/02/2025 về việc ban hành hướng dẫn thực hiện một số thủ tục, trình tự thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh; UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Ban hành hướng dẫn một số thủ tục, trình tự thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh kèm theo Công văn này để các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan nghiên cứu thực hiện. Giao Sở Xây dựng chịu trách nhiệm hướng dẫn quy trình thực hiện và công bố công khai hướng dẫn này trên trang Thông tin điện tử; thường xuyên, rà soát, bổ sung, cập nhật, điều chỉnh kịp thời theo các văn bản quy định pháp luật có liên quan.

2. Sở Khoa học và Công nghệ có trách nhiệm đăng tải hướng dẫn kèm theo Công văn này trên Cổng thông tin điện tử tỉnh Quảng Nam.

3. Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Chi cục Thuế khu vực XII, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh, UBND các huyện, thị xã, thành phố và các đơn vị có liên quan tiếp nhận, giải quyết hồ sơ đảm bảo quy trình, thủ tục theo đúng thẩm quyền, chức năng, nhiệm vụ của các đơn vị, đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Trên cơ sở quy định pháp luật về Đấu thầu, Nhà ở, Đất đai, Kinh doanh bất động sản, các văn bản quy định pháp luật khác có liên quan và hướng dẫn kèm theo Công văn này hướng dẫn các cơ quan, tổ chức, đơn vị liên quan và nhà đầu tư triển khai thực hiện các hồ sơ, thủ tục liên quan đến chức năng, nhiệm vụ của đơn vị mình.

4. UBND các huyện, thị xã, thành phố công bố công khai hướng dẫn này trên trang Thông tin điện tử của đơn vị; chủ động triển khai thực hiện các nội dung công việc thuộc trách nhiệm, thẩm quyền theo quy định pháp luật và hướng dẫn này. Chịu trách nhiệm theo dõi, giám sát tiến độ thực hiện các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý. Thực hiện chế độ báo cáo hàng quý, 06 tháng và hàng năm về tình hình thực hiện các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn về Sở Xây dựng tổng hợp, tham mưu báo cáo các cấp có thẩm quyền.

Trong quá trình thực hiện, trường hợp có khó khăn, vướng mắc, phát sinh hoặc văn bản pháp luật có liên quan thay đổi, bổ sung, điều chỉnh, thay

thể thì các Sở, Ban, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố kịp thời báo cáo, đề xuất về Sở Xây dựng chủ trì tham mưu UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận :

- Như trên;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh (báo cáo);
- BTV Đảng ủy UBND tỉnh (báo cáo);
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, TH, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Anh Tuấn

Hướng dẫn
thực hiện một số thủ tục, trình tự thực hiện dự án
đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sử dụng vốn ngoài ngân sách
trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

*(ban hành kèm theo Công văn /UBND-KT ngày /3/2025 của
UBND tỉnh Quảng Nam)*

I. NỘI DUNG CHUNG

1. Hướng dẫn này hướng dẫn một số thủ tục, trình tự thực hiện dự án nhà ở xã hội có nguồn vốn đầu tư là vốn khác đối với: trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật đất đai, dự án nhà ở xã hội thuộc quỹ đất 20% trong dự án nhà ở thương mại; trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất.

2. Trình tự thực hiện các giai đoạn đầu tư dự án nhà ở xã hội: giai đoạn chuẩn bị dự án, giai đoạn thực hiện dự án, giai đoạn kết thúc xây dựng dự án, đưa công trình của dự án vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Các hình thức lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội

Theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định đối với dự án không sử dụng vốn quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này (vốn nhà nước) và không thuộc trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện thông qua một trong các hình thức:

a) Chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 84 của Luật Nhà ở.

b) Đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 84 của Luật Nhà ở.

c) Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 84 của Luật Nhà ở.

II. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Luật Đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 6 năm 2023;
- Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

- Nghị định số 23/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;

- Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

- 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.

III. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Phụ lục I: Đối với trường hợp Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với các loại đất được thực hiện dự án nhà ở xã hội (Điểm c, khoản 4, Điều 84 Luật Nhà ở 2023).

Phụ lục II: Đối với trường hợp dự án: Nhà đầu tư tiếp tục thực hiện tại quỹ đất nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương (khoản 3, Điều 84 Luật Nhà ở 2023).

Phụ lục III: Đối với trường hợp: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất (điểm a, điểm b, khoản 4, Điều 84 Luật Nhà ở 2023); Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với quỹ đất nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại bàn giao cho địa phương).

(Phụ lục I, II, III kèm theo)

Phụ lục I

Đối với trường hợp Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với các loại đất được thực hiện dự án nhà ở xã hội (Điểm c, khoản 4, Điều 84 Luật Nhà ở 2023)

1. Giai đoạn chuẩn bị dự án (Mục 1 Chương II Nghị định số 100/2024/NĐ-CP)

1.1. Đề xuất đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi làm thủ tục đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư (khoản 3 Điều 13 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 4 Nghị định 100/2024/NĐ-CP).

+ Đơn vị đề xuất: nhà đầu tư có quyền sử dụng đất.

+ Thời gian lập đề xuất đầu tư dự án: không quy định.

+ Cơ quan chủ trì tiếp nhận đề xuất đầu tư dự án: Sở Tài chính; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Hồ sơ đề xuất đầu tư dự án: theo quy định tại khoản 1 Điều 33 của Luật Đầu tư và các khoản 2, 3 Điều 31 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

1.2. Quy hoạch xây dựng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở (điểm c khoản 2 Điều 14 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 5 Nghị định 100/2024/NĐ-CP).

+ Đơn vị lập trình quy hoạch xây dựng (trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500): nhà đầu tư được Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

+ Thời gian thẩm định quy hoạch (khoản 2 Điều 32 Nghị định số 11/VBHN-BXD ngày 12/9/2023 của Bộ Xây dựng về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị): Thời gian thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết không quá 20 ngày; thời gian thẩm định đồ án không quá 25 ngày.

+ Cơ quan chủ trì tiếp nhận, thẩm định quy hoạch xây dựng: UBND cấp huyện; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Hồ sơ trình thẩm định quy hoạch: theo quy định tại Điều 33 Nghị định số 11/VBHN-BXD ngày 12/9/2023 của Bộ Xây dựng về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

1.3. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 15 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 6 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP).

+ Cơ quan tiếp nhận, thẩm định: Sở Tài chính; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Thời gian thẩm định (Điều 36 Luật Đầu tư 2020): thời hạn 25 ngày kể

từ ngày nhận được hồ sơ; cơ quan thẩm định lập báo cáo thẩm định trình cơ quan thẩm quyền (UBND tỉnh; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh) phê duyệt.

1.4. Lựa chọn chủ đầu tư: Tổ chức lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại điểm c khoản 3, khoản 5 Điều 7 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Kết quả: Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định pháp luật đầu tư (nêu trên) là văn bản xác định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội.

1.5. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở: Thực hiện theo quy định pháp luật đất đai (Điều 8 Nghị định 100/2024/NĐ-CP).

+ Cơ quan tiếp nhận, thẩm định: Sở Nông nghiệp và Môi trường.

+ Thời gian thẩm định: thời gian thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất là 20 ngày; thời gian thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất là 20 ngày, theo quy định tại Quyết định số 375/QĐ-STNMT ngày 18/10/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai.

1.6. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 19 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 10 Nghị định 100/2024/NĐ-CP)

+ Cơ quan tiếp nhận, thẩm định: Sở Xây dựng; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Thời gian thẩm định: thời gian thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng nhà ở là 35 ngày theo dự án nhóm A, 25 ngày dự án nhóm B, 15 ngày dự án nhóm C, theo quy định tại Quyết định số 154/QĐ-SXD ngày 20/01/2025 của Sở Xây dựng về việc giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng và thủ tục hành chính của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

1.7. Thực hiện các thủ tục liên quan khác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án; trong đó:

+ Chủ đầu tư được lựa chọn thực hiện các thủ tục đảm bảo khả năng đấu nối hạ tầng kỹ thuật, đồng bộ với hạ tầng xã hội khu vực; tuân thủ các quy định pháp luật PCCC, pháp luật về môi trường và pháp luật liên quan.

+ Trường hợp dự án chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt thì tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết của dự án đảm bảo theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về xây dựng.

Tùy theo tính chất của dự án và điều kiện cụ thể, chủ đầu tư có thể thực hiện theo từng bước khác nhau hoặc thực hiện đồng thời các thủ tục quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

2. Giai đoạn thực hiện dự án (Mục 2 Chương II Nghị định số 100/2024/NĐ-CP)

2.1. Lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng (Điều 20 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 11 Nghị định 100/2024/NĐ-CP)

+ Cơ quan tiếp nhận, thẩm định: Sở Xây dựng; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Thời gian thẩm định: thời gian thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng nhà ở là 40 ngày đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I; 30 ngày đối với công trình cấp II, cấp III; 20 ngày đối với công trình còn lại, theo quy định tại Quyết định số 154/QĐ-SXD ngày 20/01/2025 của Sở Xây dựng về việc giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng và thủ tục hành chính của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

2.2. Cấp phép xây dựng (Điều 21 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 12 Nghị định 100/2024/NĐ-CP)

+ Cơ quan tiếp nhận, cấp phép: Sở Xây dựng; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Thời gian cấp phép: thời gian cấp phép là 20 ngày đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II. Trường hợp xin ý kiến cơ quan có thẩm quyền thì thời gian cấp phép là 30 ngày, theo quy định tại Quyết định số 154/QĐ-SXD ngày 20/01/2025 của Sở Xây dựng về việc giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng và thủ tục hành chính của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

2.3. Thi công xây dựng dự án nhà ở (Điều 13 Nghị định 100/2024/NĐ-CP; Điều 22 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP)

+ Đơn vị thực hiện: Nhà đầu tư và đơn vị liên quan.

+ Thời gian thực hiện: theo tiến độ trong chủ trương đầu tư.

2.4. Kinh doanh mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (Điều 13 Nghị định 100/2024/NĐ-CP; Điều 88 Luật Nhà ở 2023)

+ Đơn vị tiếp nhận, xác nhận nhà ở đủ điều kiện được mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai: Sở Xây dựng.

+ Thời gian thực hiện: 10 ngày Sở Xây dựng có văn bản xác nhận dự án nhà ở đủ điều kiện mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, theo Quyết định số 2547/QĐ-SXD ngày 25/10/2025 của Sở Xây dựng về việc giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng.

2.5. Thẩm định giá bán, thuê mua, thuê nhà ở xã hội (Điều 35 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP)

+ Cơ quan tiếp nhận, thẩm định: Sở Xây dựng.

+ Thời gian thẩm định: thời gian thẩm định là 24 ngày, theo quy định tại

Quyết định số 1702/QĐ-UBND ngày 14/8/2023 của UBND tỉnh về việc giải quyết thủ tục hành chính thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Sở Xây dựng.

+ Hồ sơ đề nghị thẩm định: theo khoản 2 Điều 35 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP¹.

2.6. Nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng (Điều 23 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 14 Nghị định 100/2024/NĐ-CP)

+ Cơ quan tiếp nhận, kiểm tra công tác nghiệm thu: Sở Xây dựng; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Thời gian thực hiện: 18 ngày, theo Quyết định số 1702/QĐ-SXD ngày 14/8/2023 của Sở Xây dựng về việc giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng và thủ tục hành chính của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

3. Giai đoạn kết thúc dự án và bàn giao nhà ở (Mục 3 Chương II Nghị định số 100/2024/NĐ-CP)

3.1. Giai đoạn kết thúc dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 24 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 15 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP).

3.2. Bàn giao dự án đầu tư xây dựng nhà ở (khoản 3 và khoản 4 Điều 37 của Luật Nhà ở và Điều 25 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 16 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP)/.

¹ : khoản 2 Điều 35 Nghị định 100/2024/NĐ-CP: Hồ sơ của chủ đầu tư đề nghị thẩm định giá bao gồm:

a) Đơn đề nghị thẩm định giá theo mẫu tại Phụ lục I của Nghị định này;

b) Hồ sơ pháp lý của dự án (gồm có: Chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định giao đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất khác; phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Giấy phép xây dựng và các giấy tờ khác có liên quan);

c) Phương án xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư xây dựng.

Phụ lục II

Đối với trường hợp dự án: Nhà đầu tư tiếp tục thực hiện tại quỹ đất nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương (khoản 3, Điều 84 Luật Nhà ở 2023)

1. Giai đoạn chuẩn bị dự án (Mục 1 Chương II Nghị định số 100/2024/NĐ-CP)

1.1. Đề xuất đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi làm thủ tục đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư (khoản 3 Điều 13 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 4 Nghị định 100/2024/NĐ-CP): không có.

1.2. Quy hoạch xây dựng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở (điểm c khoản 2 Điều 14 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 5 Nghị định 100/2024/NĐ-CP)

+ Đơn vị lập trình quy hoạch xây dựng (trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500): nhà đầu tư được Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

+ Thời gian thẩm định quy hoạch (khoản 2 Điều 32 Nghị định số 11/VBHN-BXD ngày 12/9/2023 của Bộ Xây dựng về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị): Thời gian thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết không quá 20 ngày; thời gian thẩm định đồ án không quá 25 ngày.

+ Cơ quan chủ trì tiếp nhận, thẩm định quy hoạch xây dựng: UBND cấp huyện; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Hồ sơ trình thẩm định quy hoạch: theo quy định tại Điều 33 Nghị định số 11/VBHN-BXD ngày 12/9/2023 của Bộ Xây dựng về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

1.3. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án¹ đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 15 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 6 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP)

+ Cơ quan tiếp nhận, thẩm định: Sở Tài chính; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Thời gian thẩm định (Điều 36 Luật Đầu tư 2020): thời hạn 25 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ; cơ quan thẩm định lập báo cáo thẩm định trình cơ quan thẩm quyền (UBND tỉnh; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công

¹ : Ghi chú:

- Đối với trường hợp dự án nhà ở thương mại có bố trí quỹ đất nhà ở xã hội nhưng trong chấp thuận chủ trương đầu tư chưa có giao cho chủ đầu tư thực hiện đầu tư dự án nhà ở xã hội và quỹ đất nhà ở xã hội chưa bàn giao cho địa phương thì thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư giao chủ đầu tư tiếp tục đầu tư.

nghiệp tỉnh) phê duyệt.

Đối với trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với các loại đất được thực hiện dự án nhà ở xã hội (điểm c, khoản 4, Điều 84 Luật Nhà ở 2023), nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được chấp thuận đồng thời với chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và đây là văn bản xác định chủ đầu tư dự án.

1.4. Lựa chọn chủ đầu tư: Tổ chức lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại điểm c khoản 3, khoản 5 Điều 7 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ

Kết quả: Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định pháp luật đầu tư (nêu trên) là văn bản xác định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội.

1.5. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở: Thực hiện theo quy định pháp luật đất đai (Điều 8 Nghị định 100/2024/NĐ-CP)

+ Cơ quan tiếp nhận, thẩm định: Sở Nông nghiệp và Môi trường.

+ Thời gian thẩm định: thời gian thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất là 20 ngày; thời gian thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất là 20 ngày, theo quy định tại Quyết định số 375/QĐ-STNMT ngày 18/10/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai.

1.6. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 19 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 10 Nghị định 100/2024/NĐ-CP)

+ Cơ quan tiếp nhận, thẩm định: Sở Xây dựng; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Thời gian thẩm định: thời gian thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng nhà ở là 35 ngày theo dự án nhóm A, 25 ngày dự án nhóm B, 15 ngày dự án nhóm C, theo quy định tại Quyết định số 154/QĐ-SXD ngày 20/01/2025 của Sở Xây dựng về việc giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng và theo thủ tục hành chính của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

1.7. Thực hiện các thủ tục liên quan khác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án; trong đó:

+ Chủ đầu tư được lựa chọn thực hiện các thủ tục đảm bảo khả năng đấu nối hạ tầng kỹ thuật, đồng bộ với hạ tầng xã hội khu vực; tuân thủ các quy định pháp luật PCCC, pháp luật về môi trường và pháp luật liên quan.

+ Trường hợp dự án chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt thì tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết của dự án đảm bảo theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về xây dựng.

Tùy theo tính chất của dự án và điều kiện cụ thể, chủ đầu tư có thể thực hiện theo từng bước khác nhau hoặc thực hiện đồng thời các thủ tục quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

2. Giai đoạn thực hiện dự án (Mục 2 Chương II Nghị định số 100/2024/NĐ-CP)

2.1. Lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng (Điều 20 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 11 Nghị định 100/2024/NĐ-CP)

+ Cơ quan tiếp nhận, thẩm định: Sở Xây dựng; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Thời gian thẩm định: thời gian thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng nhà ở là 40 ngày đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I; 30 ngày đối với công trình cấp II, cấp III; 20 ngày đối với công trình còn lại, theo quy định tại Quyết định số 154/QĐ-SXD ngày 20/01/2025 của Sở Xây dựng về việc giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng và theo thủ tục hành chính của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

2.2. Cấp phép xây dựng (Điều 21 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 12 Nghị định 100/2024/NĐ-CP)

+ Cơ quan tiếp nhận, cấp phép: Sở Xây dựng; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Thời gian cấp phép: thời gian cấp phép là 20 ngày đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II. Trường hợp xin ý kiến cơ quan có thẩm quyền thì thời gian cấp phép là 30 ngày, theo quy định tại Quyết định số 154/QĐ-SXD ngày 20/01/2025 của Sở Xây dựng về việc giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng và theo thủ tục hành chính của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

2.3. Thi công xây dựng dự án nhà ở (Điều 13 Nghị định 100/2024/NĐ-CP; Điều 22 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP)

+ Đơn vị thực hiện: Nhà đầu tư và đơn vị liên quan.

+ Thời gian thực hiện: theo tiến độ trong chủ trương đầu tư.

2.4. Kinh doanh mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (Điều 13 Nghị định 100/2024/NĐ-CP; Điều 88 Luật Nhà ở 2023)

+ Đơn vị tiếp nhận, xác nhận nhà ở đủ điều kiện được mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai: Sở Xây dựng.

+ Thời gian thực hiện: 10 ngày Sở Xây dựng có văn bản xác nhận dự án nhà ở đủ điều kiện mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, theo Quyết định số 2547/QĐ-SXD ngày 25/10/2025 của Sở Xây dựng về việc giải

quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng.

2.5. Thẩm định giá bán, thuê mua, thuê nhà ở xã hội (Điều 35 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP)

+ Cơ quan tiếp nhận, thẩm định: Sở Xây dựng.

+ Thời gian thẩm định: thời gian thẩm định là 24 ngày, theo quy định tại Quyết định số 1702/QĐ-UBND ngày 14/8/2023 của UBND tỉnh về việc giải quyết thủ tục hành chính thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Sở Xây dựng.

+ Hồ sơ đề nghị thẩm định: theo khoản 2 Điều 35 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP¹.

2.6. Nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng (Điều 23 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 14 Nghị định 100/2024/NĐ-CP)

+ Cơ quan tiếp nhận, kiểm tra công tác nghiệm thu: Sở Xây dựng; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Thời gian thực hiện: 18 ngày, theo Quyết định số 1702/QĐ-SXD ngày 14/8/2023 của Sở Xây dựng về việc giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng và theo thủ tục hành chính của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

3. Giai đoạn kết thúc dự án và bàn giao nhà ở (Mục 3 Chương II Nghị định số 100/2024/NĐ-CP)

3.1. Giai đoạn kết thúc dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 24 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 15 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP).

3.2. Bàn giao dự án đầu tư xây dựng nhà ở (khoản 3 và khoản 4 Điều 37 của Luật Nhà ở và Điều 25 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 16 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP)/.

¹ : khoản 2 Điều 35 Nghị định 100/2024/NĐ-CP: Hồ sơ của chủ đầu tư đề nghị thẩm định giá bao gồm:

a) Đơn đề nghị thẩm định giá theo mẫu tại Phụ lục I của Nghị định này;

b) Hồ sơ pháp lý của dự án (gồm có: Chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định giao đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất khác; phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Giấy phép xây dựng và các giấy tờ khác có liên quan);

c) Phương án xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư xây dựng.

Phụ lục III

Đối với trường hợp: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất (điểm a, điểm b, khoản 4, Điều 84 Luật Nhà ở 2023); Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với quỹ đất nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại bàn giao cho địa phương)

1. Giai đoạn chuẩn bị dự án

1.1. Lập, phê duyệt, công bố dự án đầu tư sử dụng đất, dự án đầu tư kinh doanh (Khoản 4 Điều 9 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP; khoản 3 Điều 8 Nghị định số 23/2024/NĐ-CP)

+ Cơ quan lập: UBND cấp huyện.

+ Cơ quan tiếp nhận, thẩm định trình: Sở Tài chính

+ Thời gian lập, trình: theo kỳ họp HĐND tỉnh.

1.2. Đề xuất đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi làm thủ tục đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư (khoản 3 Điều 13 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 4 Nghị định 100/2024/NĐ-CP)

+ Đơn vị lập đề xuất: UBND cấp huyện, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Thời gian lập đề xuất đầu tư dự án: UBND cấp huyện căn cứ quy hoạch phát triển kinh tế xã hội của địa phương, chương trình phát triển nhà ở, phát triển đô thị để đề xuất thực hiện.

+ Cơ quan chủ trì tiếp nhận đề xuất đầu tư dự án: Sở Tài chính; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập quy định tại khoản 2 Điều 33 của Luật Đầu tư và các khoản 2, 3 Điều 31 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

1.3. Quy hoạch xây dựng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở (điểm b khoản 2, khoản 3 Điều 14 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 5 Nghị định 100/2024/NĐ-CP)

+ Đơn vị lập trình quy hoạch xây dựng: UBND cấp huyện, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Thời gian thẩm định quy hoạch (khoản 2 Điều 32 Nghị định số 11/VBHN-BXD ngày 12/9/2023 của Bộ Xây dựng về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị): Thời gian thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết không quá 20 ngày; thời gian thẩm định đồ án không quá 25 ngày.

+ Cơ quan chủ trì tiếp nhận, thẩm định quy hoạch xây dựng: UBND cấp huyện; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Hồ sơ trình thẩm định quy hoạch: theo quy định tại Điều 33 Nghị định số 11/VBHN-BXD ngày 12/9/2023 của Bộ Xây dựng về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

1.4. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 15 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 6 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP)

+ Cơ quan tiếp nhận, thẩm định: Sở Tài chính; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Thời gian thẩm định (Điều 36 Luật Đầu tư 2020): thời hạn 25 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ; cơ quan thẩm định lập báo cáo thẩm định trình cơ quan thẩm quyền (UBND tỉnh; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh) phê duyệt.

1.5. Lựa chọn chủ đầu tư (điểm a, điểm b khoản 3, khoản 4 Điều 7 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP)

a) Lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư quan tâm (Điều 20 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và quy định pháp luật đấu thầu).

+ Cơ quan lập hồ sơ mời quan tâm¹: Sở Tài chính, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh đề xuất khi thẩm định trình phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư.

Ghi chú: Hồ sơ mời quan tâm được lập, phê duyệt đồng thời trong quá trình quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư).

+ Cơ quan thụ lý, thẩm định: Sở Tài chính, Ban Quản lý các khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Thời gian thẩm định: theo thời gian thẩm định chủ trương đầu tư (Điều 36 Luật Đầu tư 2020): thời hạn 25 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ; cơ quan thẩm định lập báo cáo thẩm định trình cơ quan thẩm quyền (UBND tỉnh; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh) phê duyệt.

+ Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đăng ký và đáp ứng điều kiện mời quan tâm hoặc có nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm thì thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư. Trường hợp không có nhà đầu tư quan tâm hoặc không có nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm, có văn bản thông báo về kết thúc thủ tục mời quan tâm.

¹ : - Khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2024/NĐ-CP: Người có thẩm quyền giao cơ quan, đơn vị thuộc bộ, cơ quan ngang bộ; cơ quan chuyên môn, cơ quan trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ban Quản lý khu kinh tế; Ủy ban nhân dân cấp huyện làm bên mời quan tâm.

- Khoản 3 Điều 37 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP: Người có thẩm quyền giao cơ quan, đơn vị thuộc bộ, cơ quan ngang bộ; cơ quan chuyên môn, cơ quan trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ban Quản lý khu kinh tế; Ủy ban nhân dân cấp huyện làm bên mời quan tâm.

b) Lựa chọn chủ đầu tư trong trường hợp có 02 nhà đầu tư quan tâm (Điều 21 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và quy định pháp luật đấu thầu; điểm a khoản 1 Điều 42, Điều 43 Nghị định 23/2024/NĐ-CP; khoản 2 Điều 43 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP¹).

+ Cơ quan lập hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu: Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh đề xuất khi thẩm định trình phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư.

+ Cơ quan thẩm định: Sở Tài chính, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Quy trình, thủ tục đấu thầu: theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP; các mục từ Mục 2 đến Mục 7 Chương II hoặc Chương III Nghị định 23/2024/NĐ-CP.

1.6. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở: Thực hiện theo quy định pháp luật đất đai (Điều 8 Nghị định 100/2024/NĐ-CP)

+ Cơ quan tiếp nhận, thẩm định: Sở Nông nghiệp và Môi trường.

+ Thời gian thẩm định: thời gian thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất là 20 ngày; thời gian thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất là 20 ngày, theo quy định tại Quyết định số 375/QĐ-STNMT ngày 18/10/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai.

1.7. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 19 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 10 Nghị định 100/2024/NĐ-CP)

+ Cơ quan tiếp nhận, thẩm định: Sở Xây dựng; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Thời gian thẩm định: thời gian thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng nhà ở là 35 ngày theo dự án nhóm A, 25 ngày dự án nhóm B, 15 ngày dự án nhóm C, theo quy định tại Quyết định số 154/QĐ-SXD ngày 20/01/2025 của Sở Xây dựng về việc giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng và theo thủ tục hành chính của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

1.8. Thực hiện các thủ tục liên quan khác trong giai đoạn chuẩn bị đầu

¹ : Khoản 2 Điều 43 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP: Đối với dự án quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, người có thẩm quyền phê duyệt bằng theo dõi tiến độ các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Điều 12 của Nghị định này, trong đó quyết định bên mời thầu, hình thức, phương thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

- Khoản 4 Điều 12 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP: Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, bằng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt đồng thời với thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất.

tư dự án; trong đó:

+ Chủ đầu tư được lựa chọn thực hiện các thủ tục đảm bảo khả năng đầu nối hạ tầng kỹ thuật, đồng bộ với hạ tầng xã hội khu vực; tuân thủ các quy định pháp luật PCCC, pháp luật về môi trường và pháp luật liên quan.

+ Trường hợp dự án chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt thì tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết của dự án đảm bảo theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về xây dựng.

Tùy theo tính chất của dự án và điều kiện cụ thể, chủ đầu tư có thể thực hiện theo từng bước khác nhau hoặc thực hiện đồng thời các thủ tục quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

2. Giai đoạn thực hiện dự án (Mục 2 Chương II Nghị định số 100/2024/NĐ-CP)

2.1. Lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng (Điều 20 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 11 Nghị định 100/2024/NĐ-CP)

+ Cơ quan tiếp nhận, thẩm định: Sở Xây dựng; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Thời gian thẩm định: thời gian thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng nhà ở là 40 ngày đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I; 30 ngày đối với công trình cấp II, cấp III; 20 ngày đối với công trình còn lại, theo quy định tại Quyết định số 154/QĐ-SXD ngày 20/01/2025 của Sở Xây dựng về việc giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng và theo thủ tục hành chính của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

2.2. Cấp phép xây dựng (Điều 21 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 12 Nghị định 100/2024/NĐ-CP)

+ Cơ quan tiếp nhận, cấp phép: Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Thời gian cấp phép: thời gian cấp phép là 20 ngày đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II. Trường hợp xin ý kiến cơ quan có thẩm quyền thì thời gian cấp phép là 30 ngày, theo quy định tại Quyết định số 154/QĐ-SXD ngày 20/01/2025 của Sở Xây dựng về việc giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng và theo thủ tục hành chính của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

2.3. Thi công xây dựng dự án nhà ở (Điều 13 Nghị định 100/2024/NĐ-CP; Điều 22 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP)

+ Đơn vị thực hiện: Nhà đầu tư và đơn vị liên quan.

+ Thời gian thực hiện: theo tiến độ trong chủ trương đầu tư.

2.4. Kinh doanh mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

(Điều 13 Nghị định 100/2024/NĐ-CP; Điều 88 Luật Nhà ở 2023)

+ Đơn vị tiếp nhận, xác nhận nhà ở đủ điều kiện được mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai: Sở Xây dựng.

+ Thời gian thực hiện: 10 ngày Sở Xây dựng có văn bản xác nhận dự án nhà ở đủ điều kiện mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, theo Quyết định số 2547/QĐ-SXD ngày 25/10/2025 của Sở Xây dựng về việc giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng.

2.5. Thẩm định giá bán, thuê mua, thuê nhà ở xã hội (Điều 35 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP)

+ Cơ quan tiếp nhận, thẩm định: Sở Xây dựng.

+ Thời gian thẩm định: thời gian thẩm định là 24 ngày, theo quy định tại Quyết định số 1702/QĐ-UBND ngày 14/8/2023 của UBND tỉnh về việc giải quyết thủ tục hành chính thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Sở Xây dựng.

+ Hồ sơ đề nghị thẩm định: theo khoản 2 Điều 35 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP¹.

2.6. Nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng (Điều 23 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 14 Nghị định 100/2024/NĐ-CP)

+ Cơ quan tiếp nhận, kiểm tra công tác nghiệm thu: Sở Xây dựng; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

+ Thời gian thực hiện: 18 ngày, theo Quyết định số 1702/QĐ-SXD ngày 14/8/2023 của Sở Xây dựng về việc giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng và theo thủ tục hành chính của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh.

3. Giai đoạn kết thúc dự án và bàn giao nhà ở (Mục 3 Chương II Nghị định số 100/2024/NĐ-CP)

3.1. Giai đoạn kết thúc dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 24 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 15 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP).

3.2. Bàn giao dự án đầu tư xây dựng nhà ở (khoản 3 và khoản 4 Điều 37 của Luật Nhà ở và Điều 25 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Điều 16 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP)/.

¹ : khoản 2 Điều 35 Nghị định 100/2024/NĐ-CP: Hồ sơ của chủ đầu tư đề nghị thẩm định giá bao gồm:

a) Đơn đề nghị thẩm định giá theo mẫu tại Phụ lục I của Nghị định này;

b) Hồ sơ pháp lý của dự án (gồm có: Chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định giao đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất khác; phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Giấy phép xây dựng và các giấy tờ khác có liên quan);

c) Phương án xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư xây dựng.