

Số: 5844 /BXD-QLN

Hà Nội, ngày 20 tháng 4 năm 2026

V/v hướng dẫn công tác thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đối với dự án nhà ở xã hội

Kính gửi: Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 12142/SXD-QLXDCT ngày 13/4/2026 của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hướng dẫn công tác thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đối với dự án nhà ở xã hội. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

(1) Tại khoản 1 và khoản 2 Điều 7 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội quy định:

“1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải thực hiện thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Chủ đầu tư, người quyết định đầu tư tự tổ chức thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi và chịu trách nhiệm bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Việc thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ được thực hiện lồng ghép trong thủ tục cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp yêu cầu phải cấp giấy phép xây dựng và do cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng thực hiện trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.”

(2) Tại điểm e khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 quy định một trong các trường hợp không phải có giấy phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình gồm:

“e) Công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh và đã được phê duyệt theo quy định”.

(3) Tại Điều 3 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội quy định:

“1. Trường hợp có quy định khác nhau về cùng một vấn đề giữa Nghị quyết này với luật, nghị quyết khác của Quốc hội thì áp dụng quy định của Nghị quyết này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật khác có quy định cơ chế, chính sách hỗ trợ, ưu đãi thuận lợi hơn Nghị quyết này thì đối tượng được hưởng hỗ trợ, ưu đãi được lựa chọn áp dụng cơ chế, chính sách hỗ trợ, ưu đãi đó.”

Căn cứ quy định của pháp luật nêu trên, trường hợp văn bản quy phạm pháp luật khác có quy định cơ chế, chính sách hỗ trợ, ưu đãi thuận lợi hơn Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thì đối tượng được hưởng hỗ trợ, ưu đãi được lựa chọn áp dụng cơ chế, chính sách hỗ trợ, ưu đãi đó.

Theo đó, đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, chủ đầu tư được lựa chọn áp dụng quy định của Nghị quyết số 201/2025/QH15 (thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng để được miễn thủ tục thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại cơ quan chuyên môn về xây dựng) hoặc áp dụng quy định của Luật Xây dựng (thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại cơ quan chuyên môn về xây dựng để miễn cấp giấy phép xây dựng).

Như vậy, trường hợp chủ đầu tư đề nghị áp dụng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại cơ quan chuyên môn về xây dựng để miễn cấp giấy phép xây dựng thì cơ quan chuyên môn về xây dựng có trách nhiệm thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đối với đề nghị của chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Quý Sở nghiên cứu, rà soát, triển khai thực hiện theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Bộ Xây dựng (để b/cáo);
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/cáo);
- Cục trưởng Cục QLN&TTBDS (để b/cáo);
- Lưu: VT, QLN (2b).

TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ
VÀ THU TRƯỞNG BẤT ĐỘNG SẢN
PHÓ CỤC TRƯỞNG



***Hà Quang Hưng**