

Số: /2025/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

Dự thảo 1

NGHỊ ĐỊNH

Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 18 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội (sau đây gọi là Nghị quyết số 201/2025/QH15) về:

1. Điều 4 về Quỹ nhà ở quốc gia

2. Điều 5 về giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân không bằng vốn đầu tư công.

3. Khoản 2 Điều 7 về thủ tục cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp yêu cầu phải cấp giấy phép xây dựng.

4. Khoản 3 Điều 7 về áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình công trình xây dựng nhà ở xã hội.

5. Điều 8 về xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội.

6. Biện pháp thi hành thuộc thẩm quyền của Chính phủ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này áp dụng đối với cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân liên quan đến phát triển, quản lý, sử dụng, sở hữu nhà ở xã hội.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Chương II

VỀ QUỸ NHÀ Ở QUỐC GIA

Điều 4. Vị trí và chức năng

1. Quỹ nhà ở quốc gia là quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách, có tư cách pháp nhân, hoạt động không vì mục đích lợi nhuận.

Quỹ nhà ở quốc gia bao gồm: quỹ nhà ở trung ương do Chính phủ thành lập, giao Bộ Xây dựng quản lý; quỹ nhà ở địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập, giao Sở Xây dựng quản lý.

2. Quỹ nhà ở trung ương hoạt động theo điều lệ do Thủ tướng Chính phủ quyết định. Quỹ nhà ở địa phương hoạt động theo điều lệ do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

3. Quỹ hoạt động theo mô hình tương tự đơn vị sự nghiệp công lập hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ, theo các quy định về tổ chức và hoạt động quy định tại Nghị định này.

4. Căn cứ điều kiện thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc thành lập mới quỹ nhà ở địa phương hoặc tổ chức lại Quỹ hiện có do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đang quản lý, hoạt động nhưng phải đảm bảo việc tổ chức và hoạt động theo đúng mục đích tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Nghị định này.

Điều 5. Nguyên tắc hoạt động của Quỹ

1. Hoạt động không vì mục đích lợi nhuận nhưng phải bảo toàn vốn và hoạt động độc lập với ngân sách nhà nước.

2. Thực hiện các nguồn thu và nhiệm vụ chi theo quy định.

3. Chịu trách nhiệm hữu hạn trong phạm vi của Quỹ.

4. Chịu sự kiểm tra, thanh tra, kiểm toán về các hoạt động tài chính của Quỹ của cơ quan quản lý nhà nước về tài chính và Kiểm toán Nhà nước.

5. Hoạt động công khai, minh bạch và bình đẳng.

Điều 6. Nguồn thu của Quỹ

1. Nguồn thu của quỹ nhà ở trung ương bao gồm:

- a) Nguồn ngân sách nhà nước cấp;
- b) Tiền bán nhà ở thuộc tài sản công do cơ quan trung ương đang quản lý theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- c) Tiếp nhận nguồn hỗ trợ tự nguyện, nguồn đóng góp của tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước;
- d) Nguồn thu từ quỹ nhà ở địa phương trích nộp theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều này;
- d) Các nguồn huy động hợp pháp khác.

2. Nguồn thu của quỹ nhà ở địa phương bao gồm:

- a) Nguồn ngân sách địa phương cấp;
- b) Tiền trích từ số tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- c) Tiền bán nhà ở thuộc tài sản công do địa phương đang quản lý theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- d) Tiền đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15;
- đ) Tiếp nhận nguồn hỗ trợ tự nguyện, nguồn đóng góp của tổ chức, cá nhân trong nước, ngoài nước;
- e) Các nguồn huy động hợp pháp khác;
- g) Tiếp nhận khoản điều tiết từ quỹ nhà ở trung ương.

Điều 7. Nhiệm vụ chi của Quỹ

1. Quỹ nhà ở trung ương thực hiện:

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê;
- b) Tạo lập nhà ở xã hội thông qua hình thức tiếp nhận, chuyển đổi công năng nhà ở thuộc tài sản công do cơ quan trung ương đang quản lý, nhà ở thuộc tài sản công do địa phương bàn giao để cho thuê; đặt hàng, mua nhà ở xã hội do các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê;
- c) Tạo lập nhà ở thông qua hình thức mua nhà ở thương mại để cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động tại các cơ quan trung ương thuê;
- d) Chi quản lý, vận hành nhà ở do quỹ nhà ở trung ương đầu tư, tạo lập;

- d) Chi hoạt động của bộ máy quản lý quỹ nhà ở trung ương;
- e) Các nhiệm vụ chi khác theo quy định của pháp luật;
- g) Điều tiết nguồn kinh phí cho quỹ nhà ở địa phương.

2. Quỹ nhà ở địa phương thực hiện:

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê bao gồm đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn;
- b) Tạo lập nhà ở xã hội thông qua hình thức tiếp nhận, chuyển đổi công năng nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở sinh viên do địa phương quản lý sang nhà ở xã hội để cho thuê; đặt hàng, mua nhà ở xã hội do các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê;
- c) Tạo lập nhà ở thông qua hình thức mua nhà ở thương mại để cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động tại các cơ quan địa phương thuê;
- d) Thực hiện trích nộp 10% số tiền thu được theo quy định tại điểm c và điểm d khoản này;
- đ) Chi quản lý, vận hành nhà ở do quỹ nhà ở địa phương đầu tư, tạo lập.
- e) Chi hoạt động của bộ máy quản lý quỹ nhà ở địa phương;
- g) Các nhiệm vụ chi khác theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Điều lệ hoạt động của Quỹ

1. Điều lệ hoạt động của quỹ nhà ở trung ương do Thủ tướng Chính phủ quyết định, bao gồm:

- a) Mô hình, cơ cấu tổ chức;
- b) Quy chế hoạt động của Quỹ.

2. Điều lệ hoạt động của quỹ nhà ở địa phương bao gồm các nội dung quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này, do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Điều 9. Mối quan hệ giữa quỹ nhà ở trung ương và quỹ nhà ở địa phương

1. Trách nhiệm của quỹ nhà ở trung ương

- a) Điều tiết nguồn kinh phí cho quỹ nhà ở địa phương;
- b) Tiếp nhận, quản lý, sử dụng các khoản điều tiết từ quỹ nhà ở địa phương.

2. Trách nhiệm của quỹ nhà ở địa phương

- a) Tiếp nhận, quản lý, sử dụng khoản điều tiết từ quỹ nhà ở trung ương;
- b) Chuyển kinh phí cho quỹ nhà ở trung ương theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 7 Nghị định này;

c) Báo cáo tình hình quản lý và sử dụng quỹ nhà ở địa phương cho cơ quan quản lý quỹ nhà ở trung ương để tổng hợp.

Chương III

GIAO CHỦ ĐẦU TƯ, CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI GIAO CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI, NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN KHÔNG SỬ DỤNG VỐN ĐẦU TƯ CÔNG

Điều 10. Điều kiện giao chủ đầu tư; tiêu chí ưu tiên giao chủ đầu tư trong trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư

1. Điều kiện giao chủ đầu tư là nhà đầu tư phải đáp ứng điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 43/2024/QH15.

2. Tiêu chí ưu tiên giao chủ đầu tư đối với trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư được quy định như sau:

a) Tiêu chí về năng lực tài chính và kinh nghiệm thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở: ưu tiên nhà đầu tư có vốn chủ sở hữu phân bổ để thực hiện dự án cao hơn và kinh nghiệm đã thực hiện nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở với quy mô sử dụng đất, tổng mức đầu tư tương đương hoặc lớn hơn (đã hoàn thành hoặc hoàn thành trên 50% dự án đầu tư xây dựng nhà ở) ;

b) Tiêu chí về năng lực tài chính: ưu tiên giao nhà đầu tư có vốn chủ sở hữu phân bổ để thực hiện dự án cao hơn;

c) Tiêu chí về kinh nghiệm: ưu tiên giao nhà đầu tư có kinh nghiệm đã thực hiện nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở với quy mô sử dụng đất, tổng mức đầu tư tương đương hoặc lớn hơn (đã hoàn thành hoặc hoàn thành trên 50% dự án đầu tư xây dựng nhà ở);

d) Trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên có tiêu chí tại các điểm a, b, c khoản này bằng nhau thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an căn cứ một hoặc các tiêu chí về thời gian nộp hồ sơ, tiến độ thực hiện dự án để quyết định giao chủ đầu tư.

Điều 11. 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. 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, nếu nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư thì gửi hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều 12 của Nghị định này đến Sở Xây dựng để thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao

chủ đầu tư trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ đăng ký của nhà đầu tư. Nội dung thẩm định theo quy định tại khoản 5 Điều 12 của Nghị định này.

Trường hợp nhà đầu tư đề xuất dự án nhưng không đăng ký làm chủ đầu tư hoặc có đăng ký nhưng không đáp ứng điều kiện giao chủ đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định này thì thực hiện giao chủ đầu tư theo quy trình như quy định tại khoản 2 Điều này.

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 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng công bố 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 đăng ký tham gia.

3. Nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư gửi hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều 12 của Nghị định này đến Sở Xây dựng để thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao chủ đầu tư. Nội dung thẩm định theo quy định tại khoản 5 Điều 12 của Nghị định này, trình tự giao chủ đầu tư được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 12 của Nghị định này.

4. Quyết định giao chủ đầu tư quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều này bao gồm các nội dung: Tên chủ đầu tư; tên dự án, quy mô, vị trí, địa điểm thực hiện dự án; trách nhiệm của chủ đầu tư, cơ quan, tổ chức liên quan.

Điều 12. 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

1. Trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Đất đai hoặc nhà đầu tư nộp hồ sơ đề xuất dự án theo quy định tại khoản 3 Điều này thì Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức thẩm định hồ sơ đề xuất dự án trong thời gian 35 ngày, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư trong thời gian 10 ngày.

2. Trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng lập, công bố công khai dự án, vị trí khu đất 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 để nhà đầu tư đăng ký tham gia.

Thông tin dự án, vị trí khu đất 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 vốn đầu tư hoặc tổng mức đầu tư; tiến độ thực hiện dự án; cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ chủ đầu tư.

3. Nhà đầu tư quan tâm gửi hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư đến Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án, gồm:

- a) Văn bản đăng ký làm chủ đầu tư dự án;
- b) Các văn bản chứng minh điều kiện làm chủ đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định này;
- c) Văn bản cam kết, đề xuất khác của nhà đầu tư (nếu có);
- d) Trường hợp nhà đầu tư đề xuất dự án theo quy định tại khoản 1 Điều này thì bổ sung tài liệu thuyết minh dự án với thông tin quy định tại khoản 2 Điều này; Trường hợp nhà đầu tư có đề xuất về dự án khác với thông tin quy định tại khoản 2 Điều này thì bổ sung tài liệu thuyết minh các nội dung khác của dự án.

4. Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức thẩm định hồ sơ đề xuất dự án của nhà đầu tư đăng ký và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong thời gian 35 ngày kể từ ngày hết hạn công bố công khai danh mục dự án. Nội dung thẩm định theo quy định tại khoản 5 Điều này.

a) Trường hợp có 01 nhà đầu tư đáp ứng các nội dung thẩm định thì Sở Xây dựng trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư theo nội dung quy định tại khoản 6 Điều này trong thời hạn 10 ngày;

b) Trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng các nội dung thẩm định thì Sở Xây dựng đánh giá theo thứ tự ưu tiên quy định tại Điều 10 của Nghị định này và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư theo nội dung quy định tại khoản 6 Điều này trong thời hạn 10 ngày.

5. Nội dung thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư, gồm:

- a) Các điều kiện làm chủ đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định này;
- b) Sự phù hợp của dự án với mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc với quy hoạch đô thị và nông thôn; sơ bộ về tổng vốn đầu tư hoặc tổng mức đầu tư; tiến độ thực hiện dự án đối với trường hợp nhà đầu tư đề xuất dự án; sự phù hợp của đề xuất khác (nếu có).

6. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư bao gồm các nội dung chính: tên chủ đầu tư; mục tiêu; địa điểm, quy mô, tiến độ, thời hạn thực hiện dự án; các cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ chủ đầu tư; việc áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình (nếu có); trách nhiệm, chế tài đối với chủ đầu tư, trách nhiệm của các cơ quan có liên quan trong việc xây dựng, triển khai thực hiện

dự án và quản lý, sử dụng sau đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án theo quy định của pháp luật.

7. Trường hợp nhà đầu tư đề xuất dự án theo quy định tại khoản 3 Điều này không có trong danh mục dự án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa thực hiện công bố công khai danh mục dự án thì Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều này.

Trường hợp dự án do nhà đầu tư đề xuất chưa có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở thì sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư, Sở Xây dựng có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo cơ quan có thẩm quyền cập nhật vào kỳ lập, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương gần nhất.

8. Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Điều này thay thế thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư và thủ tục lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư là căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; trình tự, thủ tục, thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 13. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân không sử dụng vốn đầu tư công

1. Căn cứ nhu cầu nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc phạm vi quản lý, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thống nhất với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về dự án, vị trí khu đất bao gồm cả quỹ đất quốc phòng, an ninh đã được quy hoạch đưa ra khỏi đất quốc phòng, an ninh (sau đây gọi là danh mục dự án) để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

2. Sau khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thống nhất bằng văn bản dự án, vị trí khu đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm công bố công khai dự án, vị trí khu đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an để các nhà đầu tư đăng ký tham gia làm chủ đầu tư.

Thông tin dự án, vị trí khu đất bao gồm: tên dự án, vị trí khu đất; mục tiêu (đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân); sơ bộ quy mô, hiện trạng sử dụng đất; thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn; sơ bộ về tổng vốn đầu tư hoặc tổng mức đầu tư; tiến độ thực hiện dự án; cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ chủ đầu tư. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án trong thời gian tối đa 15 ngày trước khi công bố thông tin dự án, vị trí khu đất.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày công khai danh mục dự án và thông tin về dự án, nhà đầu tư gửi hồ sơ đề xuất dự án đến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, gồm:

- a) Văn bản đăng ký làm chủ đầu tư dự án;
- b) Các văn bản chứng minh điều kiện làm chủ đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định này;
- c) Văn bản cam kết, đề xuất khác của nhà đầu tư (nếu có);
- d) Trường hợp nhà đầu tư có đề xuất về dự án khác với thông tin quy định tại khoản 2 Điều này thì bổ sung tài liệu thuyết minh các nội dung khác của dự án.

4. Trong thời hạn 30 ngày sau khi hết thời hạn công bố công khai thông tin dự án, vị trí khu đất, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm giao cơ quan, đơn vị chuyên môn về nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an 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.

5. Nội dung thẩm định để chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao nhà đầu tư làm chủ đầu tư, gồm:

- a) Các điều kiện làm chủ đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định này;
- b) Sự phù hợp của đề xuất khác với (nếu có).

6. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư bao gồm các nội dung chính: tên chủ đầu tư; mục tiêu (đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân); địa điểm, quy mô, tiến độ, thời hạn thực hiện dự án; các cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ chủ đầu tư; việc áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình (nếu có); trách nhiệm, chế tài đối với chủ đầu tư, trách nhiệm của các cơ quan có liên quan trong việc xây dựng, triển khai thực hiện dự án và quản lý, sử dụng sau đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án theo quy định của pháp luật.

7. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thống nhất 01 vị trí khu đất hoặc 01 dự án cho Bộ Quốc phòng và Bộ Công an để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thống nhất một trong hai Bộ là cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

8. Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư tại Điều này thay thế thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư và thủ tục lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư là căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; trình tự, thủ tục, thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

9. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được phân kỳ đầu tư phù hợp với tính chất đặc thù và sự phát triển của lực lượng vũ trang nhân dân theo đề xuất, quyết định của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

Chương IV

VỀ THỦ TỤC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN, GIÁ THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 14. Về thủ tục cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp yêu cầu phải cấp giấy phép xây dựng

1. Việc lồng ghép thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy tại cơ quan chuyên môn về xây dựng trong thủ tục cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của Nghị quyết số 201/2025/QH15 được thực hiện đối với công trình thuộc đối tượng phải thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ và không thuộc đối tượng phải thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại cơ quan chuyên môn về xây dựng.

2. Hồ sơ cấp giấy phép xây dựng bao gồm: các tài liệu trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và các tài liệu trong hồ sơ đề nghị 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.

3. Nội dung kiểm tra, đánh giá hồ sơ để cấp giấy phép xây dựng bao gồm:

a) Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập, thẩm tra thiết kế xây dựng; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân tham gia khảo sát, thiết kế, thẩm tra thiết kế;

b) Sự phù hợp của thiết kế xây dựng với quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Kiểm tra kết quả thẩm tra của tổ chức tư vấn về đáp ứng yêu cầu an toàn công trình, sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và quy định của pháp luật về áp dụng tiêu chuẩn trong thiết kế đối với trường hợp yêu cầu phải thẩm tra thiết kế theo quy định của pháp luật về xây dựng;

d) Kết quả thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

đ) Kiểm tra việc thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường, các yêu cầu khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

e) Các điều kiện cấp giấy phép xây dựng quy định của pháp luật về xây dựng;

4. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng thực hiện kiểm tra hồ sơ cấp phép, đánh giá sự phù hợp của hồ sơ để cấp giấy phép xây dựng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Điều 15. Về áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình công trình xây dựng nhà ở xã hội

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện công bố thiết kế mẫu, thiết kế điển hình công trình xây dựng nhà ở xã hội đối với các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình đã được Sở Xây dựng cấp tỉnh thẩm định về sự phù hợp của thiết kế mẫu, thiết kế điển hình với tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội, yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy và các Quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn quốc gia về xây dựng liên quan.

2. Việc áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình công trình nhà ở xã hội được thực hiện trên nguyên tắc tự nguyện hoặc dùng để tham khảo khi lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Trường hợp thiết kế mẫu, thiết kế điển hình thích hợp với điều kiện tự nhiên tại khu vực, quy mô, yêu cầu của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, chủ đầu tư thông qua tổ chức tư vấn xây dựng có thể sử dụng toàn bộ thiết kế mẫu, thiết kế điển hình.

3. 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, đảm bảo đúng quy định thiết kế phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ.

4. Việc thẩm định thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy của cơ quan Công an đối với dự án, công trình nhà ở xã hội áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình được thực hiện theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

Điều 16. Xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội

1. Chủ đầu tư căn cứ phương pháp xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội và lợi nhuận định mức theo quy định của pháp luật về nhà ở, chủ đầu tư tự xây dựng, thuê tư vấn có đủ điều kiện năng lực trong hoạt động xây dựng về quản lý chi phí đầu tư xây dựng để thẩm tra trước khi chủ đầu tư phê duyệt giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội.

Trước thời điểm thông báo tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội 30 ngày, chủ đầu tư phải gửi quyết định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội kèm theo hồ sơ xây dựng giá bán, giá thuê mua đã được thẩm tra về Sở Xây dựng cấp tỉnh nơi có dự án để công bố công khai giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội lên Cổng Thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan chuyên môn về xây dựng cấp tỉnh.

2. Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện kiểm toán, quyết toán về chi phí đầu tư xây dựng theo quy định và gửi 01 bộ hồ sơ (bản sao có chứng thực) đến Sở Xây dựng cấp tỉnh nơi có dự án để kiểm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội.

3. Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ của chủ đầu tư, Sở Xây dựng cấp tỉnh căn cứ vào báo cáo kiểm toán, quyết định phê duyệt quyết toán để có ý kiến bằng văn bản đối với giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội.

Chương VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 17. Quy định về trách nhiệm, chế tài xử lý vi phạm trong thực hiện quy định tại Nghị quyết 201/2025/QH15 và Nghị định này

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư, quyết định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật.

2. Tổ chức tư vấn, thẩm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm tra, bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

3. Chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15, Nghị định này thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Trường hợp chủ đầu tư dự án có hành vi vi phạm mà bị xử phạt vi phạm hành chính thì bị xử phạt gấp 02 lần mức xử phạt đối với hành vi vi phạm theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.

4. Thanh tra Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang Bộ có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao, tổ chức thực hiện, theo dõi, thanh tra, kiểm tra việc thực hiện Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Nghị định này để kịp thời phát hiện, xử lý những vi phạm pháp luật, trục lợi chính sách và giải quyết khiếu nại, tố cáo theo phạm vi, thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật.

5. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bảo đảm tuân thủ đúng quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Nghị định này.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong phạm vi, thẩm quyền quyết định giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư theo quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Nghị định này bảo đảm công khai, minh bạch, không xảy ra khiếu kiện.

Điều 18. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Bộ Xây dựng có trách nhiệm:

a) Theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Nghị định này;

b) Tổng hợp, báo cáo Chính phủ thực hiện việc sơ kết, tổng kết thực hiện Nghị quyết số 201/2025/QH15.

2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm:

a) Thực hiện các nhiệm vụ quy định tại Nghị định này;

b) Báo cáo kết quả thực hiện trước ngày 31 tháng 12 hằng năm trong thời gian thực hiện thí điểm; báo cáo kết quả sơ kết, tổng kết kết quả thực hiện gửi Bộ Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Chính phủ.

3. Các bộ, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra việc thực hiện các thủ tục có liên quan đối với các dự án thí điểm; phối hợp với Bộ Xây dựng thực hiện sơ kết, tổng kết kết quả thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 13 của Nghị quyết số 201/2025/QH15.

4. Ủy ban nhân dân các tỉnh có trách nhiệm:

a) Thực hiện nhiệm vụ quy định tại Nghị định này;

b) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn về xây dựng cấp tỉnh và các cơ quan có liên quan thực hiện các thủ tục về đất đai, nhà ở, đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản và các quy định khác của pháp luật có liên quan đến các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bảo đảm kịp thời, đúng quy định của pháp luật;

c) Báo cáo kết quả thực hiện trước ngày 31 tháng 12 hằng năm trong thời gian thực hiện thí điểm; báo cáo kết quả sơ kết, tổng kết kết quả thực hiện trên địa bàn gửi Bộ Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Chính phủ.

6. Các cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân liên quan đến phát triển, quản lý, sử dụng, sở hữu nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân có trách nhiệm triển khai, thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Điều 19. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 5 năm 2030.

2. Kể từ ngày Nghị định này hết hiệu lực thi hành, Quỹ nhà ở quốc gia tiếp tục hoạt động cho đến khi có quy định mới của cơ quan có thẩm quyền.

3. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật dẫn chiếu tại Nghị định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì thực hiện theo quy định tương ứng tại văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.

4. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

Phạm Minh Chính

- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ;
- Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2b).