|  |  |
| --- | --- |
| **CHÍNH PHỦ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /2025/NĐ-CP | *Hà Nội, ngày tháng năm 2025* |

**Dự thảo 2**

**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 L**uật 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. Quỹ nhà ở quốc gia tại Điều 4.

2. 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 tại Điều 5.

3. Thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại khoản 2, khoản 3 Điều 7.

4. Xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội tại Điều 8.

5. 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**

Văn bản pháp lý tương đương quy định tại Nghị định này là giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc văn bản, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để quyết định chủ trương đầu tư, cho phép, chấp thuận đầu tư, quyết định đầu tư, phê duyệt dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở, đô thị, đấu thầu, doanh nghiệp có hiệu lực tại thời điểm ban hành.

**Điều 4. Nguyên tắc thực hiện các thủ tục hành chính trong Nghị định này**

1. Việc tiếp nhận hồ sơ và giải quyết các thủ tục hành chính được thực hiện như sau:

a) Tổ chức, cá nhân lập, trình hồ sơ, đề nghị giải quyết thủ tục hành chính chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ, không được yêu cầu nộp thêm giấy tờ khác ngoài các giấy tờ trong hồ sơ theo quy định tại Nghị định này;

c) Cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung cho ý kiến, thẩm định, phê duyệt, quyết định theo quy định của Nghị định này; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

2. Hồ sơ được gửi (01 bộ) bằng một trong các hình thức sau:

a) Gửi trực tiếp;

b) Thông qua dịch vụ bưu chính;

c) Gửi các tệp tin chứa bản sao điện tử các thành phần hồ sơ gốc thông qua hình thức dịch vụ công trực tuyến. Trường hợp tệp tin chứa các thành phần hồ sơ có dung lượng lớn, không gửi được thông qua dịch vụ công trực tuyến thì được gửi trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính.

3. Thành phần hồ sơ có quy định về các thông tin đã có trong cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư hoặc cơ sở dữ liệu chuyên ngành thì các thông tin này được thay thế bằng mã số định danh cá nhân hoặc mã số chuyên ngành khi cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư hoặc cơ sở dữ liệu chuyên ngành được vận hành.

**Chương II**

# **VỀ QUỸ NHÀ Ở QUỐC GIA**

## **Điều 5. Vị trí và chức năng**

1. Quỹ nhà ở quốc gia (sau đây gọi chung là quỹ) bao gồm: quỹ nhà ở trung ương do Chính phủ thành lập và ban hành điều lệ hoạt động, giao Bộ Xây dựng quản lý; quỹ nhà ở địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập và ban hành điều lệ hoạt động, giao cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý.

2. Quỹ hoạt động theo mô hình doanh nghiệp 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. Việc quản lý về tài chính của quỹ được thực hiện theo quy định của pháp luật tương ứng với mô hình hoạt động của quỹ.

3. 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 6. Nguyên tắc hoạt động**

1. Hoạt động không vì mục đích lợi nhuận nhưng phải bảo toàn vốn.

2. Thực hiện các nguồn thu và nhiệm vụ chi theo quy định của pháp luật và Nghị định này, bảo đảm không trùng lặp nhiệm vụ chi với các cơ chế hỗ trợ khác từ ngân sách nhà nước.

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, thanh tra, kiểm toán theo quy định của pháp luật.

5. Hoạt động công khai, minh bạch.

6. Thực hiện điều tiết nguồn kinh phí huy động, tiếp nhận, hỗ trợ từ các tổ chức, cá nhân và kinh phí trích nộp từ quỹ nhà ở địa phương để các địa phương thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

## **Điều 7. Nguồn thu**

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

a) Nguồn ngân sách trung ương cấp vốn điều lệ, cấp bổ sung vốn điều lệ; cấp bổ sung ngân sách để đầu tư xây dựng, tạo lập nhà ở xã hội để cho thuê trong trường hợp nguồn thu tại các điểm b, c, đ, e, g khoản này không đủ bù đắp cho nhiệm vụ chi;

b) Số tiền tương đương với 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) Nguồn thu từ lợi nhuận sau thuế phải nộp ngân sách nhà nước của doanh nghiệp do nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ thuộc Bộ Xây dựng hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh khu đô thị, nhà ở;

d) Nguồn thu từ hoạt động của quỹ nhà ở trung ương;

đ) Nguồn vốn huy động từ phát hành trái phiếu Chính phủ;

e) Tiếp nhận nguồn hỗ trợ tự nguyện, nguồn đóng góp của tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước;

g) 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 vốn điều lệ, cấp bổ sung vốn điều lệ; cấp bổ sung ngân sách để đầu tư xây dựng, tạo lập nhà ở xã hội để cho thuê trong trường hợp nguồn thu tại các điểm b, c, d, e, g, h khoản này không đủ bù đắp cho nhiệm vụ chi;

b) Số tiền tương đương tối thiểu 50% số tiền đóng 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) Số tiền tương đương với tiền bán nhà ở thuộc tài sản công do địa phương đang quản lý theo quy định của pháp luật về nhà ở;

d) Số tiền tương đương tối thiểu 50% số 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) Nguồn thu từ hoạt động của quỹ nhà ở địa phương;

e) Nguồn vốn huy động từ phát hành trái phiếu địa phương;

g) Tiếp nhận nguồn hỗ trợ tự nguyện, nguồn đóng góp của tổ chức, cá nhân trong nước, ngoài nước;

h) Các nguồn huy động hợp pháp khác.

**Điều 8. Nhiệm vụ chi**

1. Nhiệm vụ chi củaquỹ nhà ở trung ương, bao gồm:

a) Đầu tư xây dựng, quản lý vận hành nhà ở xã hội, dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập, dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để cho thuê;

b) Tạo lập, tổ chức quản lý vận hành 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 theo quy định của pháp luật về nhà ở đang quản lý, nhà ở thuộc tài sản công do địa phương bàn giao để cho thuê; 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, tổ chức quản lý vận hành nhà ở thông qua hình thức mua nhà ở thương mại để cán bộ, công chức, viên chức, người lao động tại cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị sự nghiệp công lập ở trung ương, doanh nghiệp thuộc các cơ quan này thuê;

d) Chi hỗ trợ quản lý vận hành nhà ở xã hội do quỹ nhà ở trung ương đầu tư, tạo lập;

đ) 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.

2. Nhiệm vụ chi của quỹ nhà ở địa phương, bao gồm:

a) Đầu tư xây dựng, quản lý vận hành nhà ở xã hội, dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập, dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để cho thuê trên địa bàn;

b) Tạo lập, quản lý vận hành nhà ở xã hội thông qua hình thức tiếp nhận, chuyển đổi công năng nhà ở thuộc tài sản công do địa phương quản lý để cho thuê; 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, quản lý vận hành 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) Chi hỗ trợ quản lý vận hành nhà ở xã hội do quỹ nhà ở địa phương đầu tư, tạo lập;

đ) Chi hoạt động của bộ máy quản lý quỹ nhà ở địa phương;

e) Các nhiệm vụ chi khác theo quy định của pháp luật.

3. Thủ tục về đầu tư xây dựng đối với quy định tại điểm a khoản 1, điểm a khoản 2 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

**Điều 9. Cơ cấu tổ chức, bộ máy quản lý và điều hành quỹ nhà ở trung ương**

1. Hội đồng quản lý quỹ nhà ở trung ương do Thủ tướng Chính phủ thành lập, bao gồm:

a) Chủ tịch Hội đồng quản lý quỹ nhà ở trung ương là Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

b) Phó Chủ tịch Hội đồng quản lý quỹ nhà ở trung ương là Thứ trưởng Bộ Xây dựng;

c) Các ủy viên gồm Thứ trưởng các Bộ, ngành: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Quốc phòng, Công an, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

2. Ban Kiểm soát gồm có Trưởng ban Kiểm soát và một số thành viên do Bộ trưởng Bộ Xây dựng bổ nhiệm, miễn nhiệm trên cơ sở đề nghị của Chủ tịch Hội đồng quản lý Quỹ. Số lượng thành viên Ban Kiểm soát không quá 05 người.

Thành viên Ban Kiểm soát được hưởng phụ cấp kiêm nhiệm, thù lao và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật.

3. Căn cứ điều kiện thực tế, Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định về cơ cấu tổ chức, bộ máy quản lý của cơ quan điều hành của quỹ nhà ở trung ương.

**Điều 10. Cơ cấu tổ chức, bộ máy quản lý và điều hành quỹ nhà ở địa phương**

Căn cứ vào điều kiện thực tế của địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định về cơ cấu tổ chức, bộ máy quản lý và cơ quan điều hành của quỹ nhà ở địa phương.

**Điều 11. Vốn điều lệ**

1. Vốn điều lệ của quỹ nhà ở trung ương do ngân sách trung cấp lần đầu tối thiểu là 5.000 (năm nghìn) tỷ đồng ngay sau khi được thành lập và được nâng mức vốn điều lệ lên thiểu là 10.000 (mười nghìn) tỷ đồng trong 3 năm tiếp theo kể từ ngày được thành lập.

2. Căn cứ vào điều kiện thực tế của địa phương, vốn điều lệ của quỹ nhà ở địa phương do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

## **Chương III**

**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 SỬ DỤNG VỐN ĐẦU TƯ CÔNG**

## **Điều 12. 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 giao 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 tỷ lệ phân bổ vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản 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 kinh nghiệm: ưu tiên giao nhà đầu tư có kinh nghiệm đã làm chủ đầu tư thực hiện nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở với quy mô nhà ở, tổng mức đầu tư tương đương hoặc lớn hơn (đánh giá trên tiêu chí các dự án đã hoàn thành hoặc hoàn thành trên 50% hạng mục công trình dự án đầu tư xây dựng nhà ở);

c) Tiêu chí về năng lực tài chính: ưu tiên giao nhà đầu tư có vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản cao hơn;

d) Nhà đầu tư là doanh nghiệp do nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ;

đ) Nhà đầu tư là doanh nghiệp nhỏ và vừa theo quy định của pháp luật về hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ và vừa;

e) Thời gian nộp hồ sơ sớm nhất;

g) Tiêu chí khác do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quyết định.

3. Việc giao chủ đầu tư được xác định theo thứ tự ưu tiên lần lượt từ điểm a đến điểm g khoản 2 Điều này.

## **Điều 13. 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 trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, nếu nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư thì gửi hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều 14 của Nghị định này đến Sở Xây dựng để thẩm định trong thời gian 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ đăng ký của nhà đầu tư. Nội dung thẩm định theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 14 của Nghị định này. Sở Xây dựng có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao chủ đầu tư trong thời gian 07 ngày kể từ ngày có văn bản thẩm định.

Trường hợp trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, nhà đầu tư đề xuất dự án 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 12 Nghị định này thì việc giao chủ đầu tư được thực hiện theo quy định tại khoản 2, khoản 3 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 trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành thì việc giao chủ đầu tư được thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng 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;

b) Nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư gửi hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều 14 của Nghị định này đến Sở Xây dựng để thẩm định. Trong thời gian 15 ngày kể từ ngày hết thời hạn công khai theo quy định tại điểm a khoản này, trường hợp có 01 nhà đầu tư đăng ký thì Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thẩm định với các nội dung thẩm định theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 14 của Nghị định này; trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đăng ký thì Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thẩm định với các nội dung thẩm định theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 5 Điều 14 của Nghị định này.

Sở Xây dựng có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao chủ đầu tư trong thời gian 07 ngày kể từ ngày có văn bản thẩm định.

3. Quyết định giao chủ đầu tư bao gồm các nội dung: tên chủ đầu tư; mục tiêu; địa điểm, quy mô, sơ bộ tổng mức đầu tư hoặc tổng vốn đầu tư, tiến độ, thời hạn thực hiện dự án; các cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ; trách nhiệm của chủ đầu tư, cơ quan, tổ chức liên quan.

4. Việc giao chủ đầu tư đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15 được thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư.

**Điều 14. 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 theo quy định của pháp luật về đất đai thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc nhà đầu tư đề xuất dự án chưa được công khai theo quy định tại khoản 2 Điều này và phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì nộp hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư dự án theo quy định tại khoản 3 Điều này đến Sở Xây dựng.

Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ đăng ký của nhà đầu tư, Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Quy hoạch và Kiến trúc (nếu có), Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án tổ chức thẩm định hồ sơ theo quy định tại khoản 5 Điều này để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư nếu đáp ứng đủ điều kiện, trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện thì Sở Xây dựng phải có văn bản thông báo và nêu rõ lý do.

Trong thời gian 07 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ và báo cáo thẩm định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Quy hoạch và Kiến trúc (nếu có), Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án tổ chức lập, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định công bố thông tin dự án được xác định để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để công khai 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 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 mức đầu tư hoặc tổng vốn đầu tư; tiến độ thực hiện dự án; cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ chủ đầu tư.

Khi công khai thông tin dự án phải nêu rõ thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký, địa chỉ cơ quan tiếp nhận hồ sơ đăng ký, hình thức tiếp nhận hồ sơ.

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, tài liệu chứng minh việc đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định này;

c) Các tài liệu chứng minh tiêu chí ưu tiên quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định này (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 tổ chức thẩm định hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong thời gian 15 ngày kể từ ngày hết hạn công khai thông tin 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 07 ngày kể từ ngày có văn bản thẩm định;

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 tiêu chí và thứ tự ưu tiên quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 12 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 07 ngày kể từ ngày có văn bản thẩm định.

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

a) Việc đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định này;

b) Đánh giá tiêu chí và thứ tự ưu tiên theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 12 của Nghị định này trong trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư.

c) 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 hoặc có đề xuất khác với thông tin dự án đã được công khai.

6. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư bao gồm các nội dung quy định tại khoản 3 Điều 13 của Nghị định này.

7. Trường hợp vị trí khu đất chưa có hoặc chưa phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn, chưa có chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở thì sau khi quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lập, cập nhật, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch đô thị và nông thôn làm cơ sở cho việc triển khai các bước tiếp theo của dự án.

## **Điều 15. Giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân đã được chấp thuận chủ trương đầu tư**

1. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do nhà đầu tư đề xuất đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư kể từ ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15, nếu nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư thì gửi hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều 13 của Nghị định này đến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an để tổ chức thẩm định, quyết định giao chủ đầu tư.

Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao cơ quan chuyên môn về nhà ở trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thẩm định hồ sơ đăng ký của nhà đầu tư trong thời gian 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ đăng ký của nhà đầu tư. Nội dung thẩm định theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 14 của Nghị định này.

Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quyết định giao chủ đầu tư trong thời gian 07 ngày kể từ ngày có văn bản thẩm định.

Trường hợp trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, nhà đầu tư đề xuất dự án 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 12 Nghị định này thì việc giao chủ đầu tư được thực hiện theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này.

2. Trường hợp dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập, chấp thuận chủ trương đầu tư kể từ ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì việc giao chủ đầu tư được thực hiện như sau:

a) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao cơ quan chuyên môn về nhà ở trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an công khai văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư Cổng thông tin điện tử của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trong thời gian 30 ngày để nhà đầu tư đăng ký tham gia;

b) Nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư gửi hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều 14 của Nghị định này đến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an để tổ chức thẩm định, quyết định giao chủ đầu tư.

Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao cơ quan chuyên môn về nhà ở trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thẩm định hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư. Trong thời gian 15 ngày kể từ ngày hết thời hạn công khai theo quy định tại điểm a khoản này, trường hợp có 01 nhà đầu tư đăng ký thì cơ quan chuyên môn về nhà ở trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm tổ chức thẩm định với các nội dung thẩm định theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 14 của Nghị định này; trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đăng ký thì cơ quan chuyên môn về nhà ở trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm tổ chức thẩm định với các nội dung thẩm định theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 5 Điều 14 của Nghị định này.

Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quyết định giao chủ đầu tư trong thời gian 07 ngày kể từ ngày có văn bản thẩm định.

3. Quyết định giao chủ đầu tư bao gồm các nội dung: tên chủ đầu tư; mục tiêu (đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân); địa điểm, quy mô, sơ bộ tổng mức đầu tư hoặc tổng vốn đầu tư, tiến độ, thời hạn thực hiện dự án; các cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ; trách nhiệm của chủ đầu tư, cơ quan, tổ chức liên quan.

**Điều 16. 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 cho lực lượng vũ trang nhân dân chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư**

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 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 để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

2. Việc thống nhất về vị trí khu đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được thực hiện như sau:

a) Căn cứ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh hoặc quy hoạch đô thị và nông thôn và nhu cầu nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc phạm vi quản lý, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có văn bản đề xuất 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 để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để thống nhất về vị trí khu đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân;

b) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm giao Sở Xây dựng chủ trì, lấy ý kiến của Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Quy hoạch và Kiến trúc (nếu có), Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án về đề xuất của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản thống nhất hoặc không thống nhất với đề xuất của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, trường hợp không thống nhất phải nêu rõ lý do;

c) Nội dung văn bản thống nhất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bao gồm: Vị trí khu đất, thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn, hiện trạng sử dụng đất, thông tin khác (nếu có).

Trường hợp vị trí khu đất chưa có hoặc chưa phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn, chưa có chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở thì sau khi có văn bản thống nhất về vị trí khu đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lập, cập nhật, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch đô thị và nông thôn làm cơ sở cho việc triển khai các bước tiếp theo của dự án.

3. Sau khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thống nhất bằng văn bản về vị trí khu đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao cơ quan chuyên môn về nhà ở trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chủ trì, đề xuất thông tin dự án, lấy ý kiến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án, trình Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quyết định công bố thông tin dự án, công khai trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trong thời gian 30 ngày để nhà đầu tư đăng ký tham gia.

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

Khi công khai thông tin dự án phải nêu rõ thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký, địa chỉ cơ quan tiếp nhận hồ sơ đăng ký, hình thức tiếp nhận hồ sơ.

4. Nhà đầu tư quan tâm gửi hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư đến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, gồm:

a) Văn bản đăng ký làm chủ đầu tư dự án;

b) Các văn bản, tài liệu chứng minh việc đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định này;

c) Các tài liệu chứng minh tiêu chí ưu tiên quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định này (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.

5. Nội dung thẩm định để chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao nhà đầu tư làm chủ đầu tư được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 14 của Nghị định này.

6. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư bao gồm các nội dung quy định tại khoản 3 Điều 15 của Nghị định này.

7. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thống nhất 01 vị trí khu đất 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. 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 và phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, thời hạn quy hoạch đô thị và nông thôn.

**Điều 17. Điều chỉnh thông tin quyết định giao chủ đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư**

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã có văn bản lựa chọn chủ đầu tư, giao chủ đầu tư hoặc đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc có văn bản pháp lý tương đương trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư, thay đổi thông tin dự án được thực hiện như sau:

a) Trường hợp dự án đã có văn bản lựa chọn chủ đầu tư, giao chủ đầu tư nhưng chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư thì thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 14 của Nghị định này;

b) Trường hợp dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc có văn bản pháp lý tương đương nhưng có sự thay đổi thông tin dự án quy định tại khoản 3 Điều này thì phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư theo quy định tại Nghị định này (gọi là cơ quan có thẩm quyền giao chủ đầu tư) xem xét, chấp thuận.

Trình tự, thủ tục xem xét, chấp thuận được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều này.

2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư theo quy định tại Nghị định này, trong quá trình triển khai dự án mà có thay đổi thông tin trong quyết định giao chủ đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thì chủ đầu tư được tự quyết định việc điều chỉnh và phải bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan, trừ trường hợp quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều này.

3. Các trường hợp thay đổi thông tin dự án phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền giao chủ đầu tư, bao gồm:

a) Thay đổi điều kiện đối với chủ đầu tư;

b) Thay đổi mục tiêu;

c) Thay đổi quy mô diện tích đất sử dụng trên 10% hoặc trên 30 ha, thay đổi địa điểm đầu tư;

d) Kéo dài tiến độ thực hiện dự án đầu tư mà tổng thời gian đầu tư dự án vượt quá 12 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại quyết định giao chủ đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc văn bản pháp lý tương đương.

4. Trình tự, thủ tục xem xét, chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền giao chủ đầu tư

a) Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền giao chủ đầu tư. Hồ sơ bao gồm: văn bản báo cáo; các văn bản, tài liệu thể hiện nội dung đề xuất, thay đổi;

b) Trong thời hạn 30 ngày kể từ nhận được hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền giao chủ đầu tư xem xét, chấp thuận hoặc không chấp thuận nội dung thay đổi, trường hợp không chấp thuận phải nêu rõ lý do.

**Chương IV**

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

## **Điều 18. Thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội**

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 đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Nghị định này 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) Kiểm tra việc thực hiện các 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 không yêu cầu phải thẩm tra thiết kế theo quy định của pháp luật về xây dựng;

đ) 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;

e) Kết quả thực hiện thủ tục về Báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc giấy phép môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

g) Các yêu cầu khác theo quy định của pháp luật có liên quan;

h) 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 quy trình cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

5. Việc thẩm định thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy của cơ quan Công an được thực hiện theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

6. 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 đầu tư xây dựng (bao gồm cả điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng) và chịu trách nhiệm bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng. Nội dung thẩm định của chủ đầu tư, người quyết định đầu tư theo quy định tại Nghị định này bao gồm các nội dung thẩm định của người quyết định đầu tư và của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

7. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Điều 7 Nghị quyết số 201/2025/QH15 bao gồm cả công trình xây dựng nhà ở thương mại trong dự án (nếu có).

**Điều 19. Về áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình công trình xây dựng nhà ở xã hội**

1. Căn cứ điều kiện thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao kinh phí để Sở Xây dựng tổ chức nghiên cứu, xây dựng, công bố thiết kế mẫu, thiết kế điển hình công trình xây dựng nhà ở xã hội hoặc Sở Xây dựng được tiếp nhận thiết kế mẫu, thiết kế điển hình công trình xây dựng nhà ở xã hội do tổ chức, cá nhân tài trợ.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm tự tổ chức thẩm định sự phù hợp của thiết kế mẫu, thiết kế điển hình công trình xây dựng nhà ở xã hội với tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội, yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy, yêu cầu về an toàn kết cấu chịu lực, quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn quốc gia được áp dụng có liên quan để công bố.

3. Trường hợp chủ đầu tư áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình công trình xây dựng nhà ở xã hội đã được Sở Xây dựng công bố thì chủ đầu tư phải thuê tổ chức tư vấn thiết kế xây dựng có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng đề đánh giá sự phù hợp của thiết kế mẫu, thiết kế điển hình với điều kiện tự nhiên tại khu vực, yêu cầu của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

4. Chủ đầu tư, người quyết định đầu tư tự tổ chức thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và chịu trách nhiệm bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng, đáp ứng yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

5. Việc thẩm định thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy của cơ quan Công an đối với công trình xây dựng 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 20. 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 hoặc khi nộp hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, 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, kết quả 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 Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

2. Trong thời gian 180 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 nhà nước hoặc kiểm toán độc lập, quyết toán về chi phí đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật khác có liên quan và gửi 01 bộ hồ sơ kiểm toán, quyết toán về chi phí đầu tư xây dựng đến Sở Xây dựng cấp tỉnh nơi có dự án để kiểm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội.

Văn bản ý kiến của Sở Xây dựng về giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội phải được công khai trên Cổng Thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

3. Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ của chủ đầu tư, Sở Xây dựng cấp tỉnh căn cứ vào hồ sơ kiểm toán, quyết toán về chi phí đầu tư xây dựng để có ý kiến bằng văn bản đối với giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội.

4. Trường hợp giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội theo kiểm toán, quyết toán và kết quả kiểm tra của Sở Xây dựng cao hơn giá bán, giá thuê mua do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm phần chênh lệch của người mua, thuê mua nhà ở xã hội; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê mua nhà ở xã hội. Chủ đầu tư không được thu tiền vượt quá 95% giá trị hợp đồng đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hoàn thành việc hoàn trả lại phần chênh lệch (nếu có).

**Chương VI**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

## **Điều 21. Quy định kiểm soát, kiểm tra, phòng ngừa sơ hở, tham nhũng, tiêu cực, trục lợi chính sách**

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, triển khai dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bảo đảm đúng tiến độ, chất lượng, tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

2. Trường hợp trong quá trình triển khai dự án, chủ đầu tư bị giải thể, phá sản hoặc bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động hoặc vi phạm quy định của pháp luật về đất đai thuộc trường hợp bị thu hồi đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao chủ đầu tư có trách nhiệm thu hồi quyết định giao chủ đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư và giao chủ đầu tư khác theo quy định tại Nghị định này.

3. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Nghị định này mà vi phạm đến mức bị nhà nước đình chỉ, tạm dừng thực hiện dự án hoặc bị thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật có liên quan, bị thu hồi quyết định giao chủ đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thì không được giao làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới trong thời gian 03 năm kể từ ngày bị xử lý vi phạm hoặc bị thu hồi đất, thu hồi quyết định giao chủ đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

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

5. 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, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm trong phát triển nhà ở xã hội 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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 22. 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 Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn thực hiện chế độ quản lý, sử dụng tài chính đối với Quỹ nhà ở quốc gia; hướng dẫn Quỹ trong việc vận động, quản lý, sử dụng các khoản viện trợ, tài trợ của các tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước.

3. 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.

4. 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.

5. 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 23. 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. Quy định xử lý chuyển tiếp:

a) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã trình 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 trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa có kết quả thẩm định thì chủ đầu tư, người quyết định đầu tư được lựa chọn tiếp tục thực hiện thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc dừng thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng và thực hiện thẩm định theo quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Nghị định này.

b) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được 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 trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, trường hợp điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng thì thực hiện theo quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Nghị định này.

Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã trình thẩm định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư thì dừng thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. 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.

4. 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.

5. 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;  - 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;  - Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;  - Lưu: VT, CN (2b). | **TM. CHÍNH PHỦ**  **THỦ TƯỚNG**  **Phạm Minh Chính** |