

QUỐC HỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Nghị quyết số: 201/2025/QH15

NGHỊ QUYẾT

Thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội

QUỐC HỘI

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Tổ chức Quốc hội số 57/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 65/2020/QH14 và Luật số 62/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15;

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị quyết này quy định thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội trên phạm vi toàn quốc, bao gồm:

- Quỹ nhà ở quốc gia;
- 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;
- Lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;
- Thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;
- Xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội;
- Điều kiện về nhà ở để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội;
- Thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp;
- Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tạo quỹ đất phát triển nhà ở xã hội.

2. Trong Nghị quyết này, nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Luật Nhà ở được gọi chung là nhà ở xã hội, trừ trường hợp quy định cụ thể về từng loại hình nhà ở tại các điều, khoản của Nghị quyết này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị quyết 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. Nguyên tắc áp dụng pháp luật

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.

Điều 4. Quỹ nhà ở quốc gia

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, quỹ nhà ở địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập.

2. Quỹ nhà ở quốc gia được hình thành từ nguồn ngân sách nhà nước cấp, 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 theo quy định của pháp luật về nhà ở, từ tiền bán nhà ở thuộc tài sản công, từ tiền đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 12 của Nghị quyết này; tiếp nhận nguồn hỗ trợ tự nguyện, nguồn đóng góp của tổ chức, cá nhân trong nước, ngoài nước và nguồn huy động hợp pháp khác.

3. Quỹ nhà ở quốc gia để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tạo lập nhà ở xã hội để cho thuê, nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động thuê.

Điều 5. 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

1. Căn cứ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở hoặc quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt hoặc vị trí khu đất đã được xác định để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, việc giao chủ đầu tư được thực hiện như sau:

a) Trường hợp dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc có văn bản pháp lý tương đương thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết này;

b) Trường hợp dự án chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc chưa có văn bản pháp lý tương đương thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu.

2. Thẩm quyền giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao chủ đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao chủ đầu tư hoặc 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 theo quy định tại khoản 1 Điều này 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;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an không được phân cấp, ủy quyền đối với thẩm quyền quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

3. 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 của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư, tiêu chí ưu tiên giao chủ đầu tư bao gồm: kinh nghiệm đã thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở; năng lực tài chính để thực hiện dự án; tiêu chí khác theo quy định của Chính phủ.

4. Thủ tục giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu 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 quy định khác của pháp luật có liên quan.

Quyết định giao chủ đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu là căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 6. Lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, vị trí khu đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chưa có quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt hoặc có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch chi tiết thì không phải thực hiện thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết.

Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất và các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan của khu vực được xác định tại quy hoạch phân khu được phê duyệt hoặc quy hoạch chung được phê duyệt đối với khu vực không yêu cầu lập quy hoạch phân khu được sử dụng thay thế cho nhiệm vụ quy hoạch chi tiết và là cơ sở để lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

2. Việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 7. Thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

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.

3. Trường hợp công trình xây dựng nhà ở xã hội thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đề xuất áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố, phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn, 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 thì được miễn giấy phép xây dựng.

4. Việc lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng để thực hiện các gói thầu thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, công trình xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn, vốn của doanh nghiệp nhà nước theo quy định của Luật Doanh nghiệp và doanh nghiệp do doanh nghiệp nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ được áp dụng hình thức chỉ định thầu rút gọn theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

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

1. 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 về hoạt động xây dựng để thẩm tra trước khi chủ đầu tư phê duyệt giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội.

2. Việc xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện đối với một hoặc một số công trình của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo giai đoạn thực hiện hoặc theo phân kỳ đầu tư, từng dự án thành phần hoặc toàn bộ dự án.

3. Sau khi 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 của pháp luật, gửi cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để kiểm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội. Trường hợp giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội theo kiểm toán, quyết toán cao hơn giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội 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.

Điều 9. Điều kiện về nhà ở để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương được sắp xếp lại thì căn cứ vào phạm vi đơn vị hành chính của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án trước thời điểm sắp xếp lại để xác định điều kiện về nhà ở đối với đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở.

2. Trường hợp đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở có địa điểm làm việc cách xa nơi ở của mình thì điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội là chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc. Căn cứ điều kiện thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết về trường hợp có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

Điều 10. Thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã (gọi chung là doanh nghiệp), cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị sự nghiệp công lập được thuê nhà ở xã hội của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho cán bộ, công chức, viên chức, công nhân, người lao động của mình ở, bao gồm cả công nhân, người lao động là người nước ngoài. Doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho công nhân, người lao động của mình ở, bao gồm cả công nhân, người lao động là người nước ngoài.

2. Doanh nghiệp, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị sự nghiệp công lập thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp không được cho thuê lại nhà ở này, trừ trường hợp được cho thuê lại theo quy định của Luật Nhà ở.

3. Doanh nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập thuê nhà ở xã hội của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho cán bộ, viên chức, công nhân, người lao động của mình ở được hạch toán chi phí thuê nhà vào chi phí sản xuất, kinh doanh, khoản chi sự nghiệp thường xuyên hoặc chi hợp pháp khác theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập, pháp luật về thuế và quy định khác của pháp luật có liên quan, nhưng không được sử dụng ngân sách nhà nước để thanh toán tiền thuê nhà.

Cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội thuê nhà ở xã hội để bố trí cho cán bộ, công chức, người lao động của mình ở thì được bố trí ngân sách nhà nước để thực hiện thuê nhà ở xã hội cho đối tượng được hưởng lương từ ngân sách nhà nước khi có dự toán được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

Điều 11. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tạo quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm sử dụng ngân sách nhà nước từ nguồn vốn đầu tư công, nguồn vốn chi thường xuyên, nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về đầu tư công, quy định khác của pháp luật có liên quan để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án để tạo quỹ đất phát triển nhà ở xã hội.

Ưu tiên sử dụng một phần 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 theo quy định của pháp luật về nhà ở để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tạo quỹ đất phát triển nhà ở xã hội.

2. Trường hợp chủ đầu tư có quyền sử dụng đất do thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất thì số tiền chủ đầu tư đã chi trả để thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất được tính vào chi phí đầu tư của dự án nhưng không vượt quá số tiền tương ứng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà Nhà nước giao đất, cho thuê đất được xác định theo bảng giá đất của loại đất, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất của loại đất đã nhận chuyển quyền sử dụng đất tại thời điểm nhận chuyển quyền.

3. Trường hợp chủ đầu tư có quyền sử dụng đất thì chủ đầu tư được tính vào chi phí đầu tư của dự án số tiền tương ứng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà Nhà nước giao đất, cho thuê đất được xác định theo bảng giá đất của loại đất, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất tại thời điểm cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở.

Điều 12. Điều khoản chuyển tiếp

1. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã phát hành hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành chưa có kết quả đánh giá hồ sơ của các nhà đầu tư quan tâm thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc tiếp tục thực hiện lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu hoặc giao chủ đầu tư theo quy định của Nghị quyết này.

2. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành chưa lựa chọn được chủ đầu tư thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thực hiện giao chủ đầu tư theo quy định của Nghị quyết này.

Trường hợp nhà đầu tư đã trình hồ sơ đề xuất dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân và hồ sơ đang được thẩm định nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tiếp tục thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương

đầu tư. Sau khi dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thực hiện giao chủ đầu tư theo quy định của Nghị quyết này.

3. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, vị trí khu đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã tổ chức lập hoặc thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết, nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì không phải thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết, nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết. Chủ đầu tư căn cứ quy định tại Điều 6 của Nghị quyết này tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

4. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được chấp thuận chủ trương bàn giao lại quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong dự án cho Nhà nước nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành chưa bàn giao hoặc đã bàn giao nhưng chưa lựa chọn được chủ đầu tư để xây dựng nhà ở xã hội thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo một trong các trường hợp sau đây:

a) Giao chủ đầu tư cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã bàn giao hoặc dự kiến bàn giao quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội này được trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp chủ đầu tư có đề xuất và đáp ứng điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

b) Giao tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật để làm nhà ở thương mại và trích số tiền tương đương giá trị quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất này vào Quỹ nhà ở quốc gia trong trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị không đề xuất trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại quỹ đất này.

5. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc có văn bản pháp lý tương đương, có dành hoặc yêu cầu phải dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương và đề xuất của chủ đầu tư để xem xét, quyết định chủ đầu tư được lựa chọn việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội tương đương ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án hoặc đóng 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 theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 43/2024/QH15 (sau đây gọi là Luật Nhà ở số 27/2023/QH15) mà không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này.

6. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng trên quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị 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 trước ngày Luật

Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành thì việc xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được thực hiện như sau:

a) Trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định giá bán, giá thuê mua, giá thuê một hoặc một số công trình của dự án, từng dự án thành phần trước ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành hoặc chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhưng chủ đầu tư đề nghị được tiếp tục áp dụng ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật về nhà ở tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc có văn bản pháp lý tương đương thì việc áp dụng phương pháp xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc có văn bản pháp lý tương đương trước ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành;

b) Trường hợp chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định giá bán, giá thuê mua, giá thuê trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành và chủ đầu tư đề nghị được hưởng ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận cho chủ đầu tư được hưởng chính sách ưu đãi theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

Chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích xây dựng nhà ở thương mại, phần diện tích đất hoặc diện tích sản phẩm kinh doanh dịch vụ, thương mại mà chủ đầu tư chuyển nhượng hoặc góp vốn theo quy định của pháp luật về đất đai và việc áp dụng phương pháp xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

c) Chủ đầu tư được xây dựng, phê duyệt giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 8 của Nghị quyết này.

7. Trường hợp chủ đầu tư đã trình thẩm định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành chưa có kết quả thẩm định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì chủ đầu tư được tự quyết định việc tiếp tục thẩm định theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành hoặc áp dụng quy định tại Điều 8 của Nghị quyết này, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này.

8. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở được đầu tư xây dựng trên đất ở để bố trí cho công nhân, người lao động làm việc trong khu công nghiệp đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc có văn bản pháp lý tương đương đã hoàn thành, đưa vào sử dụng trước ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành hoặc đang trong quá trình triển khai dự án thì chủ đầu tư được bán, cho thuê mua, cho thuê quỹ nhà ở này cho đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Nghị quyết này mà không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư và thủ tục khác (nếu có) liên quan đến việc điều chỉnh đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội.

Điều 13. Tổ chức thực hiện

1. Chính phủ, Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan khác ở trung ương và chính quyền địa phương đề cao trách nhiệm, nhất là trách nhiệm của người đứng đầu trong lãnh đạo, chỉ đạo tổ chức thực hiện Nghị quyết này, bảo đảm công khai, minh bạch, hiệu quả, khả thi và đúng tiến độ; không để sơ hở, tham nhũng, tiêu cực, trục lợi chính sách, thất thoát, lãng phí.

2. Chính phủ có trách nhiệm sau đây:

a) Quy định chi tiết Điều 4, Điều 5, khoản 2 và khoản 3 Điều 7, Điều 8 của Nghị quyết này; quy định việc phòng ngừa sơ hở, tham nhũng, tiêu cực, trục lợi chính sách, thất thoát, lãng phí; bảo đảm cắt giảm thủ tục đầu tư xây dựng, rút ngắn thời gian để thúc đẩy tiến độ phát triển nhà ở xã hội, có giải pháp kiểm soát, kiểm tra, kiểm định chất lượng công trình nhà ở xã hội sau khi hoàn thành, bảo đảm chất lượng nhà ở xã hội; quy định biện pháp thi hành thuộc thẩm quyền của Chính phủ;

b) Bố trí, cân đối nguồn vốn hoặc hướng dẫn địa phương bố trí vốn để phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị quyết này, trường hợp vượt thẩm quyền phải báo cáo Quốc hội xem xét, quyết định; trong thời gian giữa hai kỳ họp Quốc hội thì báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét, quyết định;

c) Chỉ đạo 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 này; sơ kết, tổng kết thực hiện Nghị quyết này để báo cáo Quốc hội.

3. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện Nghị quyết này trong phạm vi quản lý. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thanh tra, kiểm tra việc thực hiện cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội quy định tại Nghị quyết này; báo cáo Chính phủ kết quả thực hiện hằng năm trước ngày 31 tháng 12 trong thời gian thực hiện thí điểm; sơ kết, tổng kết gửi Chính phủ để báo cáo Quốc hội.

4. Doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở xã hội có trách nhiệm triển khai thực hiện các quy định tại Nghị quyết này; chịu trách nhiệm toàn diện đối với các công việc được giao, chủ động thực hiện bảo đảm đúng tiến độ, chất lượng, tuân thủ quy định của pháp luật; không trục lợi chính sách, không tham nhũng, tiêu cực, không gây thất thoát, lãng phí.

5. Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Hội đồng Dân tộc, Ủy ban của Quốc hội, Đoàn đại biểu Quốc hội, đại biểu Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Ban của Hội đồng nhân dân, đại biểu Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Điều 14. Điều khoản thi hành

1. Hiệu lực thi hành của Nghị quyết này được quy định như sau:

a) Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 6 năm 2025, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Các quy định tại Điều 4, Điều 5, khoản 2 và khoản 3 Điều 7, Điều 8, các khoản 1, 2, 6 và 7 Điều 12 của Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2025;

c) Nghị quyết này được thực hiện trong 05 năm kể từ ngày 01 tháng 6 năm 2025.

2. Kể từ ngày Nghị quyết này hết hiệu lực thi hành, Quỹ nhà ở quốc gia thành lập theo quy định tại Điều 4 của Nghị quyết này tiếp tục hoạt động cho đến khi có quy định mới của cơ quan có thẩm quyền.

3. Kể từ ngày Nghị quyết này hết hiệu lực thi hành, các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đang thực hiện các cơ chế, chính sách đặc thù theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư được tiếp tục thực hiện cho đến khi kết thúc dự án.

4. Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật dẫn chiếu tại Nghị quyết 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, trừ trường hợp quy định tại Điều 12 của Nghị quyết này.

Nghị quyết này được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 29 tháng 5 năm 2025.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI



Trần Thanh Mẫn