

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
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 về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội (sau đây gọi là Nghị quyết số 201/2025/QH15), như sau:

1. Quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 201/2025/QH15, bao gồm:

- 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;
- Thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại khoản 2, khoản 3 Điều 7;
- Xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội tại Điều 8.

2. Quy định biện pháp thi hành thuộc thẩm quyền của Chính phủ, bao gồm:

- a) Nguyên tắc áp dụng Nghị định;
- b) Quy định kiểm soát, kiểm tra, phòng ngừa sơ hở, tham nhũng, tiêu cực, trục lợi chính sách; kiểm soát, kiểm tra, kiểm định chất lượng công trình nhà ở xã hội;
- c) Quy định xử lý chuyển tiếp;
- d) Trách nhiệm tổ chức thực hiện và biện pháp thi hành.

Điều 2. Nguyên tắc áp dụng Nghị định

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

2. Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật khác có quy định thuận lợi hơn Nghị định này thì đối tượng áp dụng Nghị định này được lựa chọn văn bản quy phạm pháp luật để áp dụng.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Văn bản pháp lý tương đương quy định tại Nghị định này là văn bản tương đương với văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư, bao gồm: 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 văn bản pháp lý tương đương.

2. Cơ quan có thẩm quyền giao chủ đầu tư quy định tại Nghị định này là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với trường hợp giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đối với trường hợp giao chủ đầu tư, 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.

Điều 4. Nguyên tắc chung về 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 của 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 thông qua dịch vụ bưu chính.

3. Trường hợp hồ sơ được gửi trực tiếp hoặc thông qua dịch vụ bưu chính thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải ký biên bản giao nhận, trong đó ghi rõ ngày, giờ giao nhận hồ sơ. Các tài liệu trong hồ sơ phải được gửi bằng bản chính hoặc bản sao hợp lệ theo quy định của pháp luật.

4. 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

GIAO CHỦ ĐẦU TƯ, CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG 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 5. 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 đề nghị giao 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 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 43/2024/QH15. Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì nhà đầu tư do liên danh đề xuất làm chủ đầu tư phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại khoản này.

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: ưu tiên nhà đầu tư có vốn chủ sở hữu phân bổ cho dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản cao hơn. Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì xác định năng lực tài chính theo tổng vốn chủ sở hữu phân bổ cho dự án của các thành viên trong liên danh;

b) Tiêu chí về kinh nghiệm: ưu tiên nhà đầu tư có kinh nghiệm đã làm chủ đầu tư, hoàn thành số lượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở nhiều hơn, với quy mô sử dụng đất, tổng mức đầu tư tương đương hoặc lớn hơn. Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì xác định tiêu chí về kinh nghiệm theo kinh nghiệm của nhà đầu tư do liên danh đề xuất làm chủ đầu tư;

c) Nhà đầu tư là doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

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

Điều 6. 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 đề xuất dự án đề nghị giao chủ đầu tư thì gửi hồ sơ theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều này đến Sở Xây dựng để thẩm định các nội dung theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều này.

Trong thời gian 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của nhà đầu tư, Sở Xây dựng có trách nhiệm thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao chủ đầu tư. 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 giao chủ đầu tư.

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 đề nghị giao chủ đầu tư hoặc có đề nghị nhưng không đáp ứng điều kiện giao chủ đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì việc giao chủ đầu tư được thực hiện như trường hợp 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 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 đề nghị tham gia;

b) Nhà đầu tư đề nghị giao chủ đầu tư gửi hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều 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 đề nghị thì Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thẩm định với các nội dung thẩm định theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều này; trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đề nghị thì Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thẩm định với các nội dung thẩm định theo quy định tại khoản 4 Điều 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 nhận được hồ sơ và báo cáo thẩm định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định giao chủ đầu tư.

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

- a) Văn bản đề nghị giao chủ đầu tư;
- 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 5 của Nghị định này;
- c) Các tài liệu chứng minh tiêu chí ưu tiên quy định tại khoản 2 Điều 5 của Nghị định này (nếu có).

4. Nội dung thẩm định hồ sơ đề nghị giao chủ đầu tư, gồm:

- a) Việc đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này;
- b) Đánh giá tiêu chí và thứ tự ưu tiên theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 5 của Nghị định này trong trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đề nghị giao chủ đầu tư.

5. Quyết định giao chủ đầu tư bao gồm các nội dung: tên các nhà đầu tư trong liên danh (nếu có); 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.

Điều 7. 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 đối với một phần hoặc toàn bộ diện tích đất của dự án hoặc nhà đầu tư đề xuất dự án chưa được công khai theo quy định tại khoản 2 Điều này, phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc vị trí khu đất đã được xác định để phát triển nhà ở xã hội thì thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư được thực hiện như sau:

a) Nhà đầu tư gửi hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư theo quy định tại điểm a, điểm b, điểm d khoản 3 Điều này đến Sở Xây dựng;

b) Trong thời gian 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ 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 điểm a, điểm c 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 đồng thời giao chủ 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. Sở Xây dựng được thuê chuyên gia, tổ chức, cá nhân lập thông tin dự án.

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, địa chỉ cơ quan tiếp nhận hồ sơ, hình thức tiếp nhận hồ sơ.

3. Nhà đầu tư quan tâm gửi hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư đến Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án, gồm:

- a) Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư;
- 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 5 của Nghị định này;
- c) Các tài liệu chứng minh tiêu chí ưu tiên quy định tại khoản 2 Điều 5 của 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. Trong thời gian 15 ngày, kể từ ngày hết hạn công khai thông tin dự án, Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thẩm định hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định như sau:

- a) Trường hợp có 01 nhà đầu tư đáp ứng các nội dung thẩm định quy định tại điểm a, điểm c khoản 5 Điều này 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 quy định tại khoản 5 Điều này thì Sở Xây dựng đánh giá theo tiêu chí và thứ tự ưu tiên quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 5 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 5 của Nghị định này;
- b) Đánh giá tiêu chí và thứ tự ưu tiên theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 5 của Nghị định này trong trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đề nghị giao chủ đầu tư đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này;
- 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 hoặc vị trí khu đất được xác định để phát triển nhà ở xã hội, 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: tên các nhà đầu tư trong liên danh (nếu có); 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.

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 lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án.

Điều 8. 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 đề nghị giao chủ đầu tư thì gửi hồ sơ theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 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 trong thời gian 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ. Nội dung thẩm định theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 6 của Nghị định này. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng 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 đề nghị giao chủ đầu tư hoặc có đề nghị nhưng không đáp ứng điều kiện giao chủ đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì việc giao chủ đầu tư được thực hiện như trường hợp 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 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 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 trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trong thời gian 30 ngày để nhà đầu tư đề nghị tham gia;

b) Nhà đầu tư đề nghị giao chủ đầu tư gửi hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều 6 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 đề nghị giao 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 đề nghị 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 4 Điều 6 của Nghị định này; trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đề nghị 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 khoản 4 Điều 6 của Nghị định này.

Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng 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 các nhà đầu tư trong liên danh (nếu có); 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 9. 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, 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 gian 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 hoặc chỉ đạo lập, thẩm định, phê duyệt, cập nhật, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch đô thị và nông thôn làm cơ sở cho việc lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và 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. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án có trách nhiệm có ý kiến thống nhất hoặc không thống nhất bằng văn bản trong thời gian 15 ngày kể từ khi nhận được văn bản lấy ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, trường hợp không thống nhất phải nêu rõ lý do.

Sau khi có văn bản thống nhất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan chuyên môn về nhà ở trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm 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 20 ngày. Cơ quan chuyên môn về nhà ở trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được thuê chuyên gia, tổ chức, cá nhân lập thông tin dự án.

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, địa chỉ cơ quan tiếp nhận hồ sơ, hình thức tiếp nhận hồ sơ.

4. Nhà đầu tư quan tâm gửi hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư đến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, gồm:

- a) Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư;
- 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 5 của Nghị định này;
- c) Các tài liệu chứng minh tiêu chí ưu tiên quy định tại khoản 2 Điều 5 của 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. Trong thời gian 15 ngày, kể từ ngày hết hạn công khai thông tin dự án, cơ quan chuyên môn về nhà ở trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm tổ chức thẩm định và trình Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an theo quy định như sau:

a) Trường hợp có 01 nhà đầu tư đáp ứng các nội dung thẩm định quy định tại điểm a, điểm c khoản 6 Điều này thì cơ quan chuyên môn về nhà ở trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an 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 dự án theo nội dung quy định tại khoản 7 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 quy định tại khoản 6 Điều này thì cơ quan chuyên môn về nhà ở trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đánh giá theo tiêu chí và thứ tự ưu tiên quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 5 của Nghị định này 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 dự án theo nội dung quy định tại khoản 7 Điều này trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày có văn bản thẩm định.

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

a) Việc đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này;

b) Đánh giá tiêu chí và thứ tự ưu tiên theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 5 của Nghị định này trong trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đề nghị giao chủ đầu tư;

c) Sự phù hợp của đề xuất khác với thông tin dự án đã được công khai về 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 hoặc vị trí khu đất được xác định để phát triển nhà ở xã hội trong trường hợp nhà đầu tư có đề xuất thông tin khác với thông tin dự án đã được công khai.

7. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư bao gồm các nội dung: tên các nhà đầu tư trong liên danh (nếu có); 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.

8. 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.

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 và phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, thời hạn quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 10. Điều chỉnh 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, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân đã được giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư theo quy định của Nghị định này, trong quá trình triển khai dự án mà có thay đổi nội dung 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 2, khoản 3 Điều này.

2. Các trường hợp thay đổi phải thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định giao chủ đầu tư, điều chỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời 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 10 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.

3. Trường hợp sau khi giao chủ đầu tư, nhà đầu tư liên danh thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án thì tổ chức kinh tế phải do các nhà đầu tư trong liên danh nắm giữ 100% vốn điều lệ, đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này; đáp ứng điều kiện để được giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai và các điều kiện thành lập, tổ chức quản lý, hoạt động, giải thể theo quy định của pháp luật.

Tỷ lệ vốn góp của nhà đầu tư đã được giao chủ đầu tư trong tổ chức kinh tế phải chiếm tỷ lệ cao nhất so với tỷ lệ vốn góp của các nhà đầu tư khác trong liên danh.

Trường hợp này phải thực hiện thủ tục quyết định giao chủ đầu tư, điều chỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều này.

4. Trình tự, thủ tục chấp thuận điều chỉnh quyết định giao chủ đầu tư, điều chỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời 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 đề nghị điều chỉnh quyết định giao chủ đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư; các văn bản, tài liệu thể hiện nội dung đề xuất, thay đổi quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều này;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm giao Sở Xây dựng, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm giao cơ quan chuyên môn trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thẩm định hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư trong thời gian 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ;

c) Trong thời gian 07 ngày kể từ ngày có văn bản thẩm định, cơ quan có thẩm quyền giao chủ đầu tư điều chỉnh quyết định giao chủ đầu tư, điều chỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư, trường hợp không chấp thuận điều chỉnh thì phải nêu rõ lý do.

5. Nội dung thẩm định:

a) Việc đáp ứng điều kiện đối với chủ đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều này;

b) Sự phù hợp của nội dung thay đổi tại điểm b, điểm c hoặc điểm d khoản 2 Điều này với quy hoạch đô thị và nông thôn, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở;

c) Đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này thì nội dung thẩm định bao gồm: việc đáp ứng điều kiện đối với chủ đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này; việc đáp ứng điều kiện để được giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai và các điều kiện thành lập, tổ chức quản lý, hoạt động, giải thể tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật có liên quan; việc đáp ứng tỷ lệ vốn góp của nhà đầu tư đã được giao chủ đầu tư trong tổ chức kinh tế so với tỷ lệ vốn góp của các nhà đầu tư khác trong liên danh.

Chương III

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

Điều 11. Thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1. Việc lồng ghép thủ tục 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 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 trường hợp yêu cầu phải cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Nghị định này bao gồm: 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 và các tài liệu trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trừ kết quả thực hiện thủ tục hành chính 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) Nội dung 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 (nếu có yêu cầu theo quy định).

Thủ tục về bảo vệ môi trường được thực hiện theo nguyên tắc đồng thời, không yêu cầu bắt buộc xuất trình các văn bản này tại thời điểm trình hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, nhưng phải có kết quả gửi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trước thời hạn cấp giấy phép xây dựng 05 ngày;

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

h) Các điều kiện cấp giấy phép xây dựng theo 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 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 được thực hiện 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 của Nghị quyết số 201/2025/QH15 bao gồm cả công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại trong dự án (nếu có) mà chủ đầu tư được hưởng ưu đãi theo quy định của pháp luật về nhà ở. Trường hợp công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được tách thành dự án thành phần theo quy định của pháp luật về xây dựng thì việc lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có công trình nhà ở xã hội thuộc dự án thì thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp công trình nhà ở xã hội thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị được tách thành dự án thành phần theo quy định của pháp luật về xây dựng thì việc lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Nghị định này.

Điều 12. 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 hoặc do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đề xuất đối với nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm 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 được tự thực hiện khi có đủ điều kiện năng lực hoặc 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 để 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. Việc 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 13. 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 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 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 đến Sở Xây dựng cấp tỉnh nơi có dự án để kiểm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội.

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.

Văn bản ý kiến của Sở Xây dựng và kết quả xác định về giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội của chủ đầu tư sau khi có ý kiến của Sở Xây dựng 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.

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 IV

MỘT SỐ QUY ĐỊNH VỀ BIỆN PHÁP THI HÀNH

Điều 14. 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 đề nghị giao 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. 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.

3. Chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định của 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.

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 của Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Nghị định này; tổ chức kiểm tra, có biện pháp xử lý đối với chủ đầu tư triển khai dự án chậm tiến độ đã được chấp thuận, không bảo đảm chất lượng công trình xây dựng.

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 của Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Nghị định này bảo đảm công khai, minh bạch, không xảy ra khiếu kiện; tổ chức thanh tra, kiểm tra, có biện pháp xử lý đối với chủ đầu tư triển khai dự án chậm tiến độ đã được chấp thuận, không bảo đảm chất lượng công trình xây dựng.

7. Cơ quan có thẩm quyền giao chủ đầu tư tự tổ chức rà soát, kiểm tra việc thực hiện giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương 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 khi nhận được phản ánh, kiến nghị của cơ quan, tổ chức, cá nhân về việc giao chủ đầu tư có dấu hiệu trái pháp luật; có trách nhiệm thu hồi hoặc đình chỉ quyết định giao chủ đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư nếu phát hiện sai phạm không bảo đảm cạnh tranh, công bằng, minh bạch hoặc làm sai lệch kết quả giao chủ đầu tư.

Điều 15. Kiểm soát, kiểm tra, kiểm định chất lượng công trình nhà ở xã hội

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm tổ chức thực hiện và có biện pháp kiểm soát chất lượng công trình nhà ở xã hội trong quá trình khảo sát, lập, thẩm định, phê duyệt dự án, thiết kế xây dựng, thi công xây dựng công trình và các công việc liên quan trong quá trình triển khai dự án, bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng, phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, bảo vệ môi trường, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật được áp dụng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện hoặc nhận được thông tin về công trình, hạng mục công trình nhà ở xã hội, có nghi ngờ về chất lượng hoặc có dấu hiệu nguy hiểm, không bảo đảm an toàn cho việc khai thác, sử dụng hoặc tiếp tục thi công thì chính quyền địa phương có trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện các nhiệm vụ liên quan theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

Điều 16. 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 của Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Nghị định này; trường hợp phát hiện sai phạm không bảo đảm cạnh tranh, công bằng, minh bạch hoặc sai lệch kết quả giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương 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 theo quy định tại Nghị định này thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền giao chủ đầu tư thu hồi hoặc đình chỉ quyết định giao chủ đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư;

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 của 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 3 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 của Nghị định này;

b) Chỉ đạo, tổ chức thực hiện các quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Nghị định này, pháp luật về đất đai, nhà ở, đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan đến 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) Chỉ đạo Sở Xây dựng tổ chức kiểm tra việc phê duyệt giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội; tạm dừng hoặc đình chỉ quyết định phê duyệt giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội đối với trường hợp chủ đầu tư phê duyệt giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội không thực hiện đúng quy định của pháp luật;

d) 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.

5. 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.

Chương V **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 17. Quy định xử lý chuyển tiếp

1. 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.

2. 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.

3. 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 và thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư theo quy định của Nghị định này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15.

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 như sau:

a) Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có đề xuất và đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì việc giao chủ đầu tư được thực hiện như trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 6 của Nghị định này;

b) 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 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện giao chủ đầu tư như trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 6 của Nghị định này hoặc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Việc giao chủ đầu tư theo quy định tại khoản này thì không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị theo quy định của pháp luật về đầu tư.

5. 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, điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư 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 trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư như trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 7 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 2 Điều 10 của Nghị định này thì phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền giao chủ đầu tư để thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư. Trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều 10 của Nghị định này.

Điều 18. 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. Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật được 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.

3. 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 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). 70



**TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG**

Trần Hồng Hà