

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2259 /UBND-KT
V/v triển khai thực hiện Nghị quyết số
201/2025/QH15 của Quốc hội, Nghị
quyết số 155/NQ-CP của Chính phủ,
Thông báo số 256/TB-VPCP của
Văn phòng Chính phủ và Công điện
số 19/CD-BXD của Bộ Xây dựng

Tây Ninh, ngày 14 tháng 6 năm 2025

Kính gửi:

- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Các sở, ban ngành tỉnh;
- Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố.

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội, Nghị quyết số 155/NQ-CP ngày 01/6/2025 của Chính phủ ban hành Kế hoạch của Chính phủ triển khai Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội, Thông báo số 256/TB-VPCP ngày 23/5/2025 của Văn phòng Chính phủ về kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại cuộc họp nghe báo cáo về tình hình thị trường bất động sản và Công điện số 19/CD-BXD ngày 22/5/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về đôn đốc triển khai thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Tây Ninh đề nghị các sở ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố và các đơn vị liên quan thực hiện một số nội dung như sau:

1. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, Sở Khoa học và Công nghệ, Đài Phát thanh và Truyền hình Tây Ninh, Báo Tây Ninh tổ chức tuyên truyền, phổ biến Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội và Nghị quyết số 155/NQ-CP ngày 01/6/2025 của Chính phủ ban hành Kế hoạch của Chính phủ triển khai Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội đến các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp và người dân trên địa bàn tỉnh.

2. Các sở, ban, ngành tỉnh, UBND các huyện, thị xã, thành phố

- Tiếp tục thực hiện nghiêm, hiệu quả các nhiệm vụ, giải pháp đã được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo tại các nghị quyết, công điện¹.

¹ Chỉ thị số 34-CT/TW ngày 24/5/2024 của Ban Bí thư về việc tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới; Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023; Nghị quyết số 144/NQ-CP ngày 10/9/2023, Nghị quyết số 164/NQ-CP ngày

- Tiếp tục triển khai thực hiện hiệu quả, quyết liệt Kế hoạch số 234-KH/TU ngày 20/8/2024 của Tỉnh ủy thực hiện Chỉ thị số 34-CT/TW, ngày 24/5/2024 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới; Kế hoạch số 3230/KH-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh thực hiện Kế hoạch số 234-KH/TU ngày 20/8/2024 của Tỉnh ủy về việc thực hiện Chỉ thị số 34-CT/TW, ngày 24/5/2024 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới; Công văn số 102/UBND-KT ngày 09/01/2025 của UBND tỉnh về việc đẩy mạnh và nâng cao hiệu quả công tác phát triển nhà ở xã hội, triển khai các dự án nhà ở xã hội; Công văn số 337/UBND-KT ngày 06/02/2025 của UBND tỉnh triển khai thực hiện chỉ đạo Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 03/CD-TTg; Công văn số 1227/UBND-KT ngày 10/4/2024 về triển khai thực hiện kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại Hội nghị trực tuyến toàn quốc về tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội; các văn bản triển khai thực hiện quyết liệt các giải pháp phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững, góp phần đẩy mạnh phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh²....

- Rà soát, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu công nghiệp, bảo đảm bố trí đủ quỹ đất phát triển nhà ở xã hội (bao gồm nhà lưu trú công nhân và nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân) theo đúng chỉ tiêu đã được giao.

- Chủ động hướng dẫn các chủ đầu tư dự án đã được lựa chọn chủ đầu tư, thực hiện các quy định của pháp luật về đầu tư, quy hoạch, đất đai, xây dựng và các pháp luật khác có liên quan; kịp thời xử lý các vướng mắc, khó khăn của chủ đầu tư khi thực hiện dự án để sớm khởi công, xây dựng hoàn thành trong năm 2025.

- Tham mưu UBND tỉnh thực hiện cắt giảm, đơn giản hóa các thủ tục hành chính theo thẩm quyền về đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (lập, phê duyệt dự án, lựa chọn chủ đầu tư, giao đất, cho thuê đất, giải phóng mặt bằng...) để hỗ trợ, khuyến khích các doanh nghiệp triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Tạo điều kiện để các chủ đầu tư có thể triển khai dự án nhanh chóng, từ việc chọn lựa vị trí đất đai cho đến việc hoàn thiện thủ tục pháp lý.

3. Sở Xây dựng

- Chủ trì phối hợp các đơn vị liên quan tham mưu UBND tỉnh triển khai Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ

24/10/2023, Công điện số 1177/CD-TTg ngày 24/10/2023, Công điện số 1376/CD-TTg ngày 17/12/2023, Công điện số 130/CD-TTg ngày 10/12/2024....

² Công văn số 317/UBND-KT ngày 10/02/2023 triển khai một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, Công văn số 1317/UBND-KT ngày 05/5/2023 triển khai một số giải pháp thúc đẩy và tháo gỡ thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh, Công văn số 2163/UBND-KT ngày 14/7/2023 triển khai một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, Công văn số 3804/UBND-KT ngày 23/11/2023 tiếp tục thực hiện quyết liệt các giải pháp phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững, góp phần thúc đẩy phát triển KT-XH trên địa bàn tỉnh và Công văn số 110/UBND-KT ngày 12/01/2024 tiếp tục thực hiện quyết liệt, kịp thời, hiệu quả các giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững trên địa bàn tỉnh.

chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội, Nghị quyết số 155/NQ-CP ngày 01/6/2025 của Chính phủ ban hành Kế hoạch của Chính phủ triển khai Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn sau khi Chính phủ, Bộ ngành Trung ương ban hành.

- Tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định quy định về trường hợp người 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 trên địa bàn tỉnh Tây Ninh; hoàn thành trong tháng 6/2025.

- Hoàn thành Đề án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Tây Ninh đến năm 2030.

- Thường xuyên kiểm tra, đôn đốc, tham mưu UBND tỉnh tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

- Đôn đốc các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc dự án theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 để khởi công ngay trong năm 2025, làm cơ sở hoàn thành chỉ tiêu những năm tiếp theo.

- Tiếp tục tham mưu UBND tỉnh danh mục dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư đủ điều kiện được vay nguồn vốn 120.000 tỷ đồng và thực hiện công bố công khai để các Ngân hàng có cơ sở áp dụng cho vay.

- Chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan thực hiện tham mưu cho UBND tỉnh xây dựng và ban hành quy chế hoạt động Quỹ nhà ở địa phương, bảo đảm hoạt động công khai, minh bạch, hiệu quả; hoàn thành trong quý III năm 2025.

- Rà soát các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch xây dựng để cập nhật, điều chỉnh, bổ sung nội dung phát triển nhà ở xã hội phù hợp với Nghị quyết, bảo đảm quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt khu vực đô thị, khu công nghiệp và các khu vực có nhu cầu cao, hoàn thành trong năm 2025.

4. Sở Tài chính

- Chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng tiếp tục đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội hoàn thành hàng năm đến năm 2030 được giao tại Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/02/2025 vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội hàng năm của tỉnh.

- Rà soát tham mưu UBND tỉnh triển khai các quy định của Trung ương (nếu có), tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phù hợp tình hình thực tế địa phương và quy định pháp luật.

- Tham mưu UBND tỉnh tổ chức làm việc trực tiếp với các chủ đầu tư dự án đã khởi công, đang triển khai đầu tư xây dựng, để rà soát tiến độ, chỉ đạo, đôn đốc chủ đầu tư tập trung nguồn lực để hoàn thành ngay trong năm 2025 và các năm tiếp

theo đảm bảo hoàn thành theo chỉ tiêu đã đăng ký. Đồng thời yêu cầu chủ đầu tư thực hiện đầy đủ chế độ báo cáo theo định kỳ về tiến độ triển khai thực hiện dự án.

- Khẩn trương hoàn thành các thủ tục về đầu tư để sớm lựa chọn chủ đầu tư triển khai dự án đối với các khu đất đã có trong quy hoạch để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đảm bảo khai thác hiệu quả quỹ đất, tránh lãng phí nguồn lực xã hội.

- Chủ động bố trí nguồn vốn đầu tư công, nguồn vốn chi thường xuyên, nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định 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.

- Tham mưu UBND tỉnh sử dụng 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.

5. Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh

- Chủ trì, phối hợp các đơn vị liên quan, chủ đầu tư khu công nghiệp, khu kinh tế rà soát, bố trí đủ quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp tại các quy hoạch xây dựng khu kinh tế và các khu công nghiệp theo quy định; tập trung rà soát, đề xuất quỹ đất phát triển nhà ở xã hội và các thiết chế công đoàn đáp ứng nhà ở cho công nhân, người lao động.

- Rà soát xác định nhu cầu nhà ở của công nhân làm việc trong các khu công nghiệp, khu kinh tế thuộc phạm vi quản lý; phối hợp các địa phương có liên quan xác định vị trí và đề xuất việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội ngoài khu công nghiệp, khu kinh tế phục vụ nhu cầu công nhân khu vực này.

- Khi tiến hành lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án kinh doanh các khu công nghiệp, khu kinh tế phải gắn trách nhiệm của đầu tư đối với thực hiện xây dựng nhà lưu trú cho công nhân trong khu công nghiệp, khu kinh tế gắn với việc đầu tư kết cấu hạ tầng khu.

6. Định kỳ hàng quý (trước ngày 15 tháng cuối cùng của quý) các sở, ban ngành, địa phương gửi kết quả về Sở Xây dựng tổng hợp tham mưu UBND tỉnh (trước ngày 20 tháng cuối cùng của quý) báo cáo kết quả thực hiện phát triển nhà ở xã hội về Bộ Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

Thủ trưởng các đơn vị liên quan triển khai thực hiện theo nội dung Công văn này.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- LĐVP, Phòng KT;
- Lưu: VT.

Bao

6



Đoàn Trung Kiên

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 thì 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 thì 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 thì 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

dầu 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 để 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

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 155/NQ-CP

Hà Nội, ngày 01 tháng 6 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

ban hành Kế hoạch của Chính phủ triển khai Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội

CHÍNH PHỦ

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

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

Căn cứ Nghị định số 39/2022/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2022 của Chính phủ ban hành Quy chế làm việc của Chính phủ;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Trên cơ sở kết quả biểu quyết của các Thành viên Chính phủ.

QUYẾT NGHỊ :

Điều 1. Ban hành kèm theo Nghị quyết này Kế hoạch của Chính phủ triển khai Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

Điều 2. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Điều 3. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết 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 TƯ;
- 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;
- 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, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (3b). 38



TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Phạm Minh Chính



CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

KẾ HOẠCH CỦA CHÍNH PHỦ

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

(Kèm theo Nghị quyết số 155/NQ-CP ngày 01 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ)

Ngày 29 tháng 5 năm 2025, tại Kỳ họp thứ 9, Quốc hội Khóa XV đã ban hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội, có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 6 năm 2025 (sau đây gọi là Nghị quyết số 201/2025/QH15). Để triển khai Nghị quyết 201/2025/QH15 kịp thời, đồng bộ, thống nhất và hiệu quả, Chính phủ ban hành Kế hoạch của Chính phủ triển khai Nghị quyết số 201/2025/QH15 với các nội dung chủ yếu sau đây:

I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Mục đích

- Tổ chức triển khai đồng bộ, thống nhất, hiệu quả các cơ chế, chính sách thí điểm phát triển nhà ở xã hội được quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15.

- Xác định rõ trách nhiệm, tiến độ thực hiện của các bộ, ngành, địa phương, bảo đảm thi hành kịp thời, hiệu quả, không để khoảng trống pháp lý hoặc chồng chéo.

2. Yêu cầu

- Bảo đảm sự phối hợp chặt chẽ giữa các bộ, ngành, địa phương trong quá trình thực hiện;

- Kịp thời ban hành văn bản hướng dẫn, tổ chức phổ biến, tuyên truyền rộng rãi;

- Định kỳ kiểm tra, đánh giá kết quả triển khai thực hiện.

II. NHIỆM VỤ, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

1. Xây dựng văn bản quy định chi tiết và biện pháp thi Nghị quyết

a) *Bộ Xây dựng* chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành liên quan khẩn trương nghiên cứu, xây dựng, trình Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết và biện pháp thi hành, bao gồm các nội dung được giao tại Nghị quyết số 201/2025/QH15, cụ thể:

- 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.

- Thủ tục thủ tục cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp yêu cầu phải cấp giấy phép xây dựng và áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình công trình xây dựng nhà ở xã hội.

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

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

Thời hạn: Trình Chính phủ ban hành trong tháng 6 năm 2025, bảo đảm có hiệu lực đồng bộ với Nghị quyết số 201/2025/QH15.

b) Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính xây dựng Nghị định quy định chi tiết về việc thành lập Quỹ nhà ở quốc gia.

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện thực tế tại địa phương, ban hành quy định chi tiết về trường hợp người có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc được xem xét hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo khoản 2 Điều 9 của Nghị quyết số 201/2025/QH15.

Thời hạn: Ban hành trong tháng 6 năm 2025, bảo đảm có hiệu lực đồng bộ với Nghị quyết số 201/2025/QH15.

2. Phổ biến, tuyên truyền, tập huấn triển khai thi hành Nghị quyết

Công tác phổ biến, tuyên truyền, tập huấn triển khai thi hành Nghị quyết phải được tiến hành thường xuyên, liên tục với nội dung thiết thực và hình thức phù hợp đối với từng đối tượng, trong đó:

a) Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức biên soạn tài liệu, tổ chức hội nghị phổ biến, tập huấn cho các đối tượng thuộc phạm vi điều chỉnh của nghị quyết, bao gồm: cán bộ làm công tác nhà ở, đầu tư xây dựng, quy hoạch, tài chính, đất đai... từ trung ương đến địa phương.

b) Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan, tổ chức ở trung ương chủ động tổ chức tuyên truyền, phổ biến Nghị quyết 201/2015/QH15 và các văn bản hướng dẫn đến cán bộ, công chức thuộc cơ quan, đơn vị bằng các hình thức phù hợp.

c) Bộ Văn hoá, Thể thao và Du lịch chỉ đạo các cơ quan thông tấn và báo chí ở trung ương và địa phương có kế hoạch tuyên truyền, phổ biến Nghị quyết 201/2015/QH15 và các văn bản hướng bằng nhiều hình thức đến từng tổ chức, từng người dân;

d) Đề nghị Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tổ chức thực hiện chương trình phổ biến Nghị quyết 201/2015/QH15 và các văn bản hướng đến các hội viên.

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức tuyên truyền, phổ biến Nghị quyết tới các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp và người dân trên địa bàn.

Thời hạn thực hiện: Từ quý II năm 2025 đến hết năm 2025.

3. Rà soát, hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật

Các bộ, cơ quan ngang bộ và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm rà soát các văn bản quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực quản lý có liên quan đến chính sách, cơ chế phát triển nhà ở xã hội quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15. Trường hợp cần thiết, chủ động sửa đổi, bổ sung, ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan có thẩm quyền ban hành các văn bản quy phạm pháp luật để bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ với quy định tại Nghị quyết.

Thời hạn: Hoàn thành trong quý III năm 2025.

4. Thành lập, tổ chức và đưa vào hoạt động Quỹ nhà ở quốc gia

a) Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính và các bộ, ngành liên quan xây dựng và ban hành quy chế hoạt động của Quỹ nhà ở Trung ương; bố trí kinh phí cho Quỹ nhà ở Trung ương; hướng dẫn các địa phương thành lập, bố trí kinh phí và vận hành Quỹ nhà ở địa phương.

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và ban hành quy chế hoạt động Quỹ nhà ở địa phương, bảo đảm hoạt động công khai, minh bạch, hiệu quả; bố trí kinh phí cho Quỹ nhà ở địa phương;

Thời hạn hoàn thành: Quý III năm 2025.

5. Một số nhiệm vụ cụ thể

5.1. Đối với các Bộ ngành

a) Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng, cơ quan liên quan báo cáo Chính phủ 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 số 201/2025/QH15; trường hợp vượt thẩm quyền thì tham mưu Chính phủ báo cáo Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét, quyết định.

Thời gian thực hiện: Thường xuyên.

b) 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.

Thời gian thực hiện: Thường xuyên.

c) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm tổ chức thực hiện Nghị quyết này trong phạm vi quản lý; 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.

Thời gian thực hiện: Thường xuyên.

5.2. Đối với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

a) Rà soát các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch xây dựng để cập nhật, điều chỉnh, bổ sung nội dung phát triển nhà ở xã hội phù hợp với Nghị quyết, bảo đảm quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt tại khu vực đô thị, khu công nghiệp và các khu vực có nhu cầu cao.

Thời hạn hoàn thành: Trong năm 2025.

b) Chủ động bố trí nguồn vốn đầu tư công, nguồn vốn chi thường xuyên, nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định 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.

Thực hiện: thường xuyên.

c) 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.

Thực hiện: thường xuyên.

6. Sơ kết, tổng kết việc thực hiện Nghị quyết

Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành, địa phương tổ chức sơ kết, tổng kết việc thực hiện Nghị quyết, tổng hợp kết quả, báo cáo Chính phủ để báo cáo Quốc hội theo quy định.

- Tổ chức sơ kết giữa kỳ vào Quý IV năm 2027.

- Tổ chức tổng kết vào Quý IV năm 2030.

III. KINH PHÍ THỰC HIỆN

Kinh phí thực hiện Kế hoạch do ngân sách nhà nước và các nguồn hợp pháp khác bảo đảm. Các bộ, ngành, địa phương lập dự toán gửi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Bộ Xây dựng giúp Chính phủ theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện Kế hoạch này.

2. Các bộ, ngành theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Bộ Xây dựng triển khai thực hiện Nghị quyết.

3. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các nội dung của Kế hoạch tại địa phương.

4. Hằng năm, các bộ, ngành, địa phương gửi báo cáo kết quả thực hiện về Bộ Xây dựng trước ngày 31 tháng 12 để tổng hợp, báo cáo Chính phủ.