

QUỐC HỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Nghị quyết số: /2025/QH15

Dự thảo 4

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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 84/2025/QH15;

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội (bao gồm nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp) trên phạm vi toàn quốc, gồm:

- Thành lập Quỹ phát triển nhà ở quốc gia.
- Chấp thuận chủ trương đầu tư và giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.
- Lập, thẩm định, phê duyệt 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 sau khi sắp xếp lại đơn vị hành chính.
- Thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp công lập.
- Hỗ trợ bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật để phát triển nhà ở xã hội, tạo quỹ đất phát triển nhà ở xã hội.

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 nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

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.

2. Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật khác có quy định cơ chế, chính sách ưu đãi hoặc thuận lợi hơn Nghị quyết này thì đối tượng được hưởng ưu đãi được lựa chọn áp dụng cơ chế, chính sách ưu đãi.

Điều 4. Thành lập Quỹ phát triển nhà ở quốc gia

1. Chính phủ thành lập Quỹ phát triển nhà ở quốc gia từ nguồn ngân sách nhà nước cấp và nguồn hợp pháp khác theo quy định để thực hiện hỗ trợ doanh nghiệp, tổ chức đầu tư, tạo lập nhà ở xã hội; hỗ trợ kinh phí giải phóng mặt bằng; hỗ trợ đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; hỗ trợ doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; hỗ trợ đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

2. Chính phủ quy định chi tiết mô hình hoạt động, địa vị pháp lý, nguồn ngân sách cấp hằng năm và bổ sung cho Quỹ, hình thức hỗ trợ, cơ chế bồi hoàn hỗ trợ và các chính sách đặc thù khác của Quỹ.

Điều 5. Chấp thuận chủ trương đầu tư và giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công và nguồn tài chính công đoàn

1. Hình thức giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

a) Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư đối với dự án do nhà đầu tư đề xuất;

b) Giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu đối với dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập, chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

a) Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Đất đai được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án theo pháp luật về đầu tư;

b) Nhà đầu tư đề xuất dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cấp có thẩm

quyền phê duyệt được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án nếu nhà đầu tư đáp ứng đủ điều kiện theo quy định.

Thành phần hồ sơ đề xuất dự án bao gồm: các tài liệu trong hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và tài liệu chứng minh đủ điều kiện làm chủ đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều này.

3. Giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập, chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư theo một trong các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp có 01 nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều này đăng ký làm chủ đầu tư dự án thì được giao làm chủ đầu tư dự án;

b) Trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều này đăng ký làm chủ đầu tư dự án và đáp ứng thứ tự ưu tiên theo quy định tại khoản 5 Điều này thì được giao làm chủ đầu tư dự án.

4. Điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

a) Đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Đáp ứng điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

5. Thứ tự ưu tiên giao chủ đầu tư dự án đối với trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư dự án:

a) Tiêu chí về kinh nghiệm thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở và năng lực tài chính (lựa chọn nhà đầu tư có kinh nghiệm đã thực hiện nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở với quy mô sử dụng đất, tổng mức đầu tư tương đương hoặc lớn hơn; có tỷ lệ vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản cao hơn);

b) Tiêu chí về kinh nghiệm thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (lựa chọn nhà đầu tư có kinh nghiệm đã thực hiện nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với quy mô sử dụng đất tương đương hoặc lớn hơn);

c) Tiêu chí về năng lực tài chính để thực hiện dự án (lựa chọn nhà đầu tư có tỷ lệ vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản cao hơn);

d) Trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên có tiêu chí tại các điểm a, b, c khoản này bằng nhau thì chấp thuận nhà đầu tư có thời gian đăng ký sớm hơn làm chủ đầu tư.

6. Trình tự giao chủ đầu tư trong trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này được thực hiện như sau:

a) Sau khi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng công khai văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án trên Cổng Thông tin điện tử (Website) của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Sở Xây dựng để các nhà đầu tư đăng ký tham gia làm chủ đầu tư; đồng thời gửi đăng tải trên Cổng thông tin điện tử (Website) của Bộ Xây dựng hoặc Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Thành phần hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư bao gồm các tài liệu chứng minh đáp ứng điều kiện, tiêu chí quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều này.

b) Trong thời gian 15 ngày kể từ ngày công khai **văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư**, trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư đăng ký đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 4 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao nhà đầu tư đã đăng ký làm chủ đầu tư.

c) Trường hợp trong thời gian 15 ngày kể từ ngày công khai **văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư** mà có từ 02 nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 4 Điều này thì việc giao nhà đầu tư làm chủ đầu tư được thực hiện theo tiêu chí, thứ tự ưu tiên tại khoản 5 Điều này.

d) Sau thời hạn 15 ngày công khai **văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư**, Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức đánh giá hồ sơ đăng ký của nhà đầu tư và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao chủ đầu tư dự án. Thời gian đánh giá hồ sơ và giao chủ đầu tư tối đa là 07 ngày.

7. Trường hợp trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày công khai dự án không có nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư mà sau thời hạn này có nhà đầu tư đăng ký đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều này thì trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ của nhà đầu tư đăng ký sớm nhất, Sở Xây dựng có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án.

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

9. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội **trên địa bàn** và được quyết định giao cơ quan chủ trì tiếp nhận hồ sơ, thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư bảo đảm thống nhất 01 đầu mối với cơ quan tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện giao chủ đầu tư theo quy định tại Nghị quyết này, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 6 Nghị quyết này.

Điều 6. Chấp thuận chủ trương đầu tư và giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

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 danh mục dự án, vị trí khu đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bảo đảm phù hợp với chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội theo chương trình, đề án của Trung ương hoặc mục tiêu, định hướng phát triển của chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở hoặc quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Sau khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thống nhất **bằng văn bản** danh mục dự án, vị trí khu đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao nhà đầu tư đáp ứng đủ điều kiện theo quy định khoản 4 Điều 5 Nghị quyết này làm chủ đầu tư.

Nhà đầu tư được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao làm chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập hồ sơ, đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, **trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.**

3. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư trên quỹ đất quốc phòng an ninh đã được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích để thực hiện dự án thì nhà đầu tư được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao làm chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập hồ sơ, đề nghị Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chấp thuận chủ trương đầu tư.

4. 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.

Điều 7. Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

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

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

Điều 8. Thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, công trình nhà ở xã hội không phân biệt nguồn vốn phải thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng và không phải thực hiện thủ tục thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại cơ quan chuyên môn về xây dựng.

2. Việc thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy và chữa cháy được thực hiện lồng ghép trong thủ tục cấp giấy phép xây dựng.

3. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng bao gồm: các tài liệu trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và các tài liệu trong hồ sơ đề nghị thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy và chữa cháy.

4. Chủ đầu tư, người quyết định đầu tư tự tổ chức thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở và chịu trách nhiệm bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng.

5. 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 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 9. 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 tự xây dựng, phê duyệt giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội.

2. Trước thời điểm thông báo tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội 30 ngày, chủ đầu tư phải gửi hồ sơ xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội về Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Xây dựng nơi có dự án để công bố công khai giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội lên Cổng Thông tin điện tử (Website) của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Sở Xây dựng, đồng thời gửi Bộ Xây dựng để đăng tải trên Cổng thông tin điện tử (Website) của Bộ Xây dựng hoặc Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện kiểm toán, quyết toán về chi phí của toàn bộ dự án, từng dự án thành phần hoặc theo giai đoạn thực hiện đối với một hoặc một số công trình của dự án (theo phân kỳ đầu tư) theo quy định và gửi 01 bộ hồ sơ (bản sao có chứng thực) đến Sở Xây dựng nơi có dự án để kiểm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội.

3. Trường hợp giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội theo kết quả kiểm toán, quyết toán cao hơn giá 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.

4. Việc xác định giá bán, giá thuê mua được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở cho phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội của toàn bộ dự án,

từng dự án thành phần hoặc theo giai đoạn thực hiện đối với một hoặc một số công trình của dự án (theo phân kỳ đầu tư) đảm bảo tiến độ thực hiện tổng thể dự án.

Điều 10. 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 **gần địa điểm làm việc** là chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức, chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình; trường hợp có nhà ở thuộc sở hữu của mình thì khoảng cách ngắn nhất từ nơi ở đến địa điểm làm việc phải từ 30 km trở lên.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sau khi được sắp xếp lại có trách nhiệm chỉ đạo cơ quan đăng ký đất đai cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã sau khi được sắp xếp lại tổ chức thực hiện xác nhận về điều kiện nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 11. Thuê nhà ở xã hội của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp công lập

1. Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp công lập (gọi chung là doanh nghiệp, tổ chức) được thuê nhà ở xã hội của các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho chuyên gia, cán bộ, viên chức, người lao động của mình ở. Trường hợp chuyên gia, người lao động là người nước ngoài thì phải thực hiện tạm trú theo quy định của pháp luật về nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam.

2. Doanh nghiệp, tổ chức thuê nhà ở xã hội của các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội không được cho thuê lại nhà ở này.

3. Doanh nghiệp, tổ chức thuê nhà ở xã hội của các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội để cho chuyên gia, cán bộ, viên chức, người lao động của mình ở được hạch toán chi phí thuê nhà ở xã hội vào chi phí sản xuất kinh doanh, khoản chi sự nghiệp thường xuyên hoặc chi hợp pháp khác theo quy định.

Điều 12. Hỗ trợ bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật để phát triển nhà ở xã hội, tạo quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

1. Căn cứ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương, quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tách công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tạo

quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thành dự án độc lập và bố trí ngân sách để thực hiện từ nguồn vốn đầu tư công hoặc nguồn vốn chi thường xuyên hoặc nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định.

Ưu tiên sử dụng nguồn thu mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% 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, giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất phát triển nhà ở xã hội.

2. Trường hợp chủ đầu tư sử dụng đất do thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất thì Nhà nước hoàn trả cho chủ đầu tư số tiền chủ đầu tư đã chi trả để thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất nhưng không vượt quá số tiền được xác định tương ứng với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo loại đất, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất mà Nhà nước giao đất, cho thuê đất của loại đất đã nhận chuyển quyền sử dụng đất tại thời điểm nhận chuyển quyền. Số tiền vượt quá (nếu có) được tính vào chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

3. Trường hợp chủ đầu tư có quyền sử dụng đất thì Nhà nước hoàn trả cho chủ đầu tư số tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo loại đất, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất mà Nhà nước giao đất, cho thuê đất tại thời điểm trước khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở.

4. Trường hợp nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án mà chủ đầu tư đã tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được nhà nước hoàn trả hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính phải nộp cho nhà nước nhưng không vượt quá số tiền mà chủ đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với diện tích đất dành để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, công trình hoặc diện tích sản phẩm kinh doanh dịch vụ, thương mại mà chủ đầu tư chuyển nhượng hoặc góp vốn phần diện tích đất hoặc phần diện tích sản phẩm này. Số tiền còn lại mà chủ đầu tư chưa được khấu trừ hoặc hoàn trả thì được tính vào chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Điều 13. 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 chưa có kết quả đánh giá hồ sơ của các nhà đầu tư quan tâm trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành 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 theo quy định tại Nghị quyết này, trừ trường hợp quy định tại khoản 5, khoản 6, khoản 7 Điều này.

2. 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 nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì không phải thẩm định, phê

duyet nhiệm vụ quy hoạch chi tiết. Việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết được thực hiện theo quy định tại Nghị quyết này.

3. Dự án nhà ở xã hội, công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, công trình nhà ở xã hội đã được thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại cơ quan chuyên môn về xây dựng đủ điều kiện phê duyệt thiết kế xây dựng và đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng thì miễn giấy phép xây dựng.

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 để giao tổ chức khác đầu tư xây dựng nhà ở xã hội nhưng chưa bàn giao hoặc đã bàn giao cho nhà nước nhưng chưa lựa chọn được chủ đầu tư để xây dựng nhà ở xã hội thì căn cứ đề nghị của chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đó trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội.

5. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do nhà đầu tư đề xuất đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành nhưng chưa lựa chọn được chủ đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao nhà đầu tư đề xuất dự án làm chủ đầu tư nếu nhà đầu tư có văn bản đề nghị và đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị quyết này.

6. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do cơ quan nhà nước đề xuất đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành nhưng chưa lựa chọn được chủ đầu tư thì thực hiện công khai dự án và giao chủ đầu tư theo quy định tại Điều 5 Nghị quyết này.

7. 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 trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành nhưng chưa lựa chọn được chủ đầu tư thì thực hiện giao chủ đầu tư theo quy định tại Điều 6 Nghị quyết này.

8. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có dành quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (sau đây gọi là dự án) đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư trước thời điểm Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành thì việc ưu đãi, hỗ trợ và xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được thực hiện như sau:

a) Trường hợp dự án 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 thời điểm Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện thẩm định, xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội, ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành đối với các công trình còn lại của dự án.

b) Trường hợp dự án chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định giá bán, giá thuê mua, giá thuê và khi trình thẩm định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội, chủ đầu tư đề nghị được tiếp tục áp dụng ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành thì việc xác định, thẩm định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành.

c) Trường hợp dự án chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định giá bán, giá thuê mua, giá thuê 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 sàn 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 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 và Nghị quyết này.

Điều 14. Tổ chức thực hiện

1. Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên, Hội đồng Dân tộc, các Ủy ban của Quốc hội, Đoàn đại biểu Quốc hội, đại biểu Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, giám sát thực hiện Nghị quyết này.

2. Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan 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 triển khai thực hiện các nội dung, chính sách quy định tại Nghị quyết này, đảm bảo công khai, minh bạch, hiệu quả, khả thi và tiến độ; không để thực lợi chính sách, thất thoát, lãng phí.

4. Chính phủ có trách nhiệm chỉ đạo 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; tổng kết 05 năm thực hiện Nghị quyết để báo cáo Quốc hội.

5. Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm tổ chức thực hiện Nghị quyết này trong phạm vi địa phương mình. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương 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 hàng năm trước ngày 31 tháng 12 trong thời gian thực hiện thí điểm; tổng kết 05 năm tại địa phương gửi Chính phủ để báo cáo Quốc hội.

6. 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.

Điều 15. Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2025 và được thực hiện trong 05 năm.

2. Quỹ phát triển nhà ở quốc gia thành lập theo quy định tại Điều 4 Nghị quyết này tiếp tục hoạt động sau khi Nghị quyết này hết hiệu lực cho đến khi có quy định mới của cơ quan có thẩm quyền.

3. Sau khi Nghị quyết này hết hiệu lực, 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.

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

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI

Trần Thanh Mẫn