

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

Số: 302/2025/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 19 tháng 11 năm 2025

NGHỊ ĐỊNH

**Quy định chi tiết về Quỹ nhà ở quốc gia 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 số 63/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; Luật số 43/2024/QH15 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;

Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước số 83/2015/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 56/2024/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 90/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 64/2020/QH14, Luật số 07/2022/QH15, Luật số 24/2023/QH15, Luật số 31/2024/QH15, Luật số 43/2024/QH15, Luật số 56/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 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 về Quỹ nhà ở quốc gia 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 về Quỹ nhà ở quốc gia (sau đây gọi là Quỹ) và biện pháp thi hành một số điều của 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), bao gồm:

1. Quỹ nhà ở quốc gia tại Điều 4.
2. Biện pháp thi hành về kiểm tra hoạt động của Quỹ nhà ở quốc gia.

Điều 2. Nguyên tắc áp dụng Nghị định

1. Trường hợp có quy định khác nhau về đầu tư, tạo lập nhà ở, tạo lập nhà ở xã hội, quản lý, sử dụng tài sản, nguồn ngân sách nhà nước cấp và nguồn hợp pháp khác giữa Nghị định này với nghị quyết, nghị định khác của Chính phủ thì áp dụng quy định của Nghị định này và Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định này (nếu có), 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 thì được lựa chọn văn bản quy phạm pháp luật khác hoặc Nghị định này để áp dụng.

Chương II

THÀNH LẬP, ĐỊA VỊ PHÁP LÝ VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

Điều 3. Thành lập Quỹ nhà ở quốc gia

1. Chính phủ thành lập Quỹ nhà ở trung ương trực thuộc Bộ Xây dựng, giao Bộ Xây dựng quản lý.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập và quản lý Quỹ nhà ở địa phương.

3. Cơ chế quản lý về tài chính của Quỹ được thực hiện theo quy định tại Nghị định này và quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc thành lập mới hoặc tổ chức lại hoặc giao quỹ tài chính hiện có do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý nhưng phải đảm bảo hoạt động theo đúng quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Nghị định này, cụ thể như sau:

a) Quỹ nhà ở địa phương được thành lập mới là đơn vị sự nghiệp công lập, được thực hiện theo quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan;

b) Trường hợp tổ chức lại quỹ tài chính hiện có, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mô hình hoạt động là đơn vị sự nghiệp công lập hoặc mô hình hiện tại của quỹ và thực hiện mục tiêu, chức năng hoạt động của quỹ theo quy định tại Điều 5 của Nghị định này;

c) Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao cho quỹ tài chính hiện có thực hiện mục tiêu của Quỹ nhà ở địa phương thì quỹ tiếp tục thực hiện

theo mô hình hoạt động của quỹ và bổ sung mục tiêu, chức năng hoạt động của quỹ theo quy định tại Điều 5 của Nghị định này;

d) Quỹ quy định tại điểm b, điểm c khoản này chịu trách nhiệm về hoạt động của Quỹ nhà ở địa phương, không được sử dụng nguồn vốn hoạt động của quỹ để thực hiện nhiệm vụ khác với mục tiêu hoạt động của quỹ; thực hiện hạch toán và theo dõi riêng nguồn vốn hoạt động của quỹ.

Địa vị pháp lý, tư cách pháp nhân, cơ cấu tổ chức, chế độ tài chính và quản lý, sử dụng tài sản, chế độ báo cáo, kế toán đối với Quỹ nhà ở địa phương không phải là đơn vị sự nghiệp công lập thì được tiếp tục thực hiện theo mô hình hoạt động hiện tại của quỹ.

Điều 4. Địa vị pháp lý, tư cách pháp nhân của Quỹ

1. Quỹ nhà ở quốc gia là đơn vị sự nghiệp công lập. Quỹ được thành lập, tổ chức, tổ chức lại, hoạt động và giải thể theo quy định tại Nghị định này và pháp luật liên quan tương ứng với mô hình hoạt động.

2. Quỹ có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng, hạch toán độc lập, có vốn điều lệ, được mở tài khoản tại Kho bạc Nhà nước, ngân hàng thương mại.

Điều 5. Mục tiêu, chức năng hoạt động của Quỹ

1. Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để cho thuê.

2. Tạo lập nhà ở xã hội thông qua hình thức tiếp nhận, chuyển đổi công năng nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan để cho thuê.

3. Tạo lập nhà ở, nhà ở xã hội thông qua hình thức mua của chủ đầu tư; đặt hàng, tiếp nhận, chuyển giao nhà ở, nhà ở xã hội của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ; tiếp nhận nhà ở phục vụ tái định cư, tạm cư; tiếp nhận, chuyển giao nhà ở, nhà ở xã hội của tổ chức, cá nhân tự nguyện đóng góp để cho thuê.

4. Tạo lập nhà ở thông qua hình thức mua nhà ở thương mại để cho thuê đối với cán bộ, công chức, viên chức, người lao động.

5. Tổ chức quản lý vận hành nhà ở do Quỹ đầu tư xây dựng, tạo lập để cho thuê theo quy định.

Điều 6. Nguyên tắc hoạt động của Quỹ

1. Hoạt động không vì mục đích lợi nhuận, hoạt động chi của Quỹ không trùng lặp với nhiệm vụ chi khác của ngân sách nhà nước.

2. Hoạt động công khai, minh bạch.

3. Việc tiếp nhận, quản lý và sử dụng nguồn hỗ trợ tự nguyện, nguồn đóng góp của tổ chức, cá nhân trong nước, ngoài nước và nguồn huy động hợp pháp khác phải bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật Việt Nam, điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên.

Điều 7. Nhiệm vụ và quyền hạn của Quỹ

1. Nhiệm vụ của Quỹ

- a) Thực hiện các nhiệm vụ phù hợp với mục tiêu hoạt động của Quỹ;
- b) Quản lý và sử dụng nguồn ngân sách nhà nước cấp và nguồn hợp pháp khác theo quy định tại Nghị định này và các quy định có liên quan đến hoạt động của Quỹ;
- c) Quản lý, sử dụng hiệu quả, đúng mục đích nguồn vốn, đất đai, tài sản được nhà nước giao hoặc tạo lập trong quá trình hoạt động của Quỹ;
- d) Thực hiện chế độ báo cáo, quản lý tài chính, kế toán, kiểm toán và các quy định có liên quan đến hoạt động của Quỹ theo quy định tại Nghị định này và các quy định của pháp luật có liên quan; chịu sự kiểm tra, thanh tra, kiểm toán về các hoạt động tài chính của Quỹ theo quy định của pháp luật;
- đ) Thực hiện chế độ thu, chi tài chính theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

2. Quyền hạn của Quỹ

- a) Tổ chức hoạt động, tiếp nhận nguồn vốn ngân sách nhà nước cấp, các nguồn vốn hợp pháp khác và hiện vật, tài sản; hoạt động liên doanh, liên kết theo quy định của Nghị định này, quy định đối với đơn vị sự nghiệp công lập và quy định của pháp luật có liên quan;
- b) Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan để thực hiện các hoạt động của Quỹ phù hợp với chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của pháp luật;
- c) Được từ chối yêu cầu cung cấp thông tin hoặc sử dụng nguồn lực của Quỹ nếu yêu cầu đó trái với quy định của pháp luật và hoạt động của Quỹ.

Điều 8. Nguồn vốn hoạt động của Quỹ

1. Nguồn vốn hoạt động của Quỹ nhà ở trung ương được hình thành từ vốn ngân sách nhà nước; vốn hình thành từ tiếp nhận nguồn hỗ trợ tự nguyện, nguồn đóng góp của tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước; các nguồn huy động hợp pháp khác, trong đó vốn ngân sách nhà nước bao gồm:

a) Vốn điều lệ do ngân sách trung ương cấp từ nguồn vốn đầu tư công lần đầu tối thiểu là 5.000 (năm nghìn) tỷ đồng ngay sau khi được thành lập và được nâng mức vốn điều lệ lên tối thiểu là 10.000 (mười nghìn) tỷ đồng trong 03 năm tiếp theo kể từ ngày được thành lập;

b) Vốn cấp bổ sung từ ngân sách nhà nước cho cải tạo, sửa chữa, quản lý vận hành nhà ở xã hội trong trường hợp tiền thuê nhà, tiền kinh doanh dịch vụ, thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (nếu có) không đủ bù đắp chi phí;

c) Vốn bổ sung từ phần chênh lệch thu chi hợp pháp được giữ lại theo quy định của pháp luật.

2. Nguồn vốn hoạt động của Quỹ nhà ở địa phương được hình thành từ vốn ngân sách nhà nước; vốn hình thành từ tiếp nhận nguồn hỗ trợ tự nguyện, nguồn đóng góp của tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước; các nguồn huy động hợp pháp khác, trong đó vốn ngân sách nhà nước bao gồm:

a) Vốn điều lệ của Quỹ nhà ở địa phương được cấp, bổ sung từ nguồn chi đầu tư phát triển của ngân sách địa phương theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, đầu tư công;

b) Vốn được 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 do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Vốn được trích từ số tiền bán nhà ở thuộc tài sản công do địa phương đang quản lý sau khi trừ chi phí hợp lý theo quy định của pháp luật về nhà ở;

d) Vốn được trích từ số tiền đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15;

đ) Vốn bổ sung từ phần chênh lệch thu chi hợp pháp được giữ lại theo quy định của pháp luật;

e) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương đối với các trường hợp quy định tại điểm b, điểm c và điểm d khoản này;

g) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định vốn điều lệ ban đầu, vốn điều lệ bổ sung cấp cho Quỹ nhà ở địa phương.

Điều 9. Cơ cấu tổ chức của Quỹ

1. Cơ cấu tổ chức của Quỹ thực hiện theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập, bao gồm Giám đốc Quỹ, không quá 02 Phó Giám đốc, Kế toán trưởng và không quá 05 đơn vị cấp phòng thực hiện chức năng hành chính, chuyên môn.

2. Giám đốc, Phó Giám đốc Quỹ nhà ở trung ương do Bộ trưởng Bộ Xây dựng bổ nhiệm, miễn nhiệm. Giám đốc, Phó Giám đốc Quỹ nhà ở địa phương do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bổ nhiệm, miễn nhiệm.

3. Giám đốc Quỹ là người đại diện theo pháp luật của Quỹ; chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật và Bộ trưởng Bộ Xây dựng đối với Quỹ nhà ở trung ương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với Quỹ nhà ở địa phương.

**Chương III
QUẢN LÝ TÀI CHÍNH****Điều 10. Chế độ tài chính và quản lý, sử dụng tài sản của Quỹ**

1. Năm tài chính của Quỹ bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2. Chế độ tài chính (bao gồm cả cơ chế tiền lương, các khoản phụ cấp của cán bộ quản lý, người lao động) và quản lý, sử dụng tài sản của Quỹ thực hiện theo quy định đối với đơn vị sự nghiệp công lập. Các nội dung cụ thể liên quan đến chế độ tài chính của Quỹ được quy định tại Nghị định này thì thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

3. Đất trụ sở của Quỹ thực hiện theo chế độ sử dụng đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 11. Chế độ báo cáo, kế toán

1. Quỹ tổ chức bộ máy kế toán theo quy định của pháp luật về kế toán.

2. Quỹ tổ chức thực hiện công tác kế toán, thống kê theo quy định của pháp luật; lập, ghi chép chứng từ ban đầu, cập nhật sổ sách kế toán, bảo đảm phản ánh đầy đủ, kịp thời, trung thực, chính xác, khách quan các hoạt động kinh tế, tài chính.

3. Chế độ báo cáo thực hiện theo quy định pháp luật về đơn vị sự nghiệp công lập.

Chương IV

TIẾP NHẬN, QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG CÁC KHOẢN HỖ TRỢ, ĐÓNG GÓP CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN TRONG NƯỚC, NGOÀI NƯỚC

Điều 12. Nguyên tắc, phương thức, trình tự, thủ tục, thẩm quyền quyết định tiếp nhận khoản hỗ trợ, đóng góp của các tổ chức, cá nhân

1. Về nguyên tắc tiếp nhận

Việc tiếp nhận, quản lý sử dụng nguồn hỗ trợ tự nguyện, đóng góp của tổ chức, cá nhân trong nước, nước ngoài và nguồn vốn huy động hợp pháp khác phải bảo đảm công khai, minh bạch, đúng mục đích, có hiệu quả, tuân thủ các quy định pháp luật Việt Nam, điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên.

2. Phương thức tiếp nhận

a) Đối với hỗ trợ, đóng góp bằng tiền: Bên hỗ trợ, đóng góp bằng tiền mặt được thể hiện tại văn bản, hồ sơ nhận hỗ trợ, đóng góp hoặc thực hiện chuyển khoản cho Quỹ thông qua tài khoản của Quỹ mở tại ngân hàng thương mại;

b) Đối với hỗ trợ, đóng góp bằng hiện vật hoặc tài sản khác thì thực hiện theo thỏa thuận giữa Quỹ và bên hỗ trợ, đóng góp và được thể hiện tại văn bản, hồ sơ nhận hỗ trợ, đóng góp.

3. Trình tự, thủ tục, thẩm quyền quyết định tiếp nhận các khoản hỗ trợ, đóng góp

a) Trình tự, thủ tục, thẩm quyền và các nội dung liên quan đến việc tiếp nhận, quản lý sử dụng các khoản viện trợ không hoàn lại, hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) và vốn vay ưu đãi của chính phủ nước ngoài, tổ chức quốc tế, tổ chức liên chính phủ hoặc liên quốc gia, tổ chức chính phủ được chính phủ nước ngoài ủy quyền được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng viện trợ không hoàn lại không thuộc hỗ trợ phát triển chính thức của các cơ quan, tổ chức, cá nhân nước ngoài dành cho Việt Nam, pháp luật về quản lý và sử dụng vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) và vốn vay ưu đãi của nhà tài trợ nước ngoài;

b) Trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này, thẩm quyền quyết định tiếp nhận các khoản hỗ trợ, đóng góp do Giám đốc Quỹ quyết định. Trường hợp tổ chức, cá nhân hỗ trợ, đóng góp có kèm theo yêu cầu, điều kiện thì phải báo cáo cơ quan quản lý Quỹ xem xét, chấp thuận trước khi Giám đốc Quỹ quyết định.

Trình tự, thủ tục, nội dung văn bản tiếp nhận các khoản hỗ trợ, đóng góp thực hiện theo quy định tại Điều 13 của Nghị định này.

Điều 13. Trình tự, thủ tục, nội dung văn bản tiếp nhận các khoản hỗ trợ, đóng góp**1. Trình tự, thủ tục tiếp nhận các khoản hỗ trợ, đóng góp**

a) Bên hỗ trợ, đóng góp gửi văn bản đề nghị hỗ trợ, đóng góp đến Quỹ, trong đó nêu rõ phương thức, thời gian dự kiến hỗ trợ, đóng góp. Trường hợp hỗ trợ bằng tiền thì nêu rõ tiền mặt hoặc chuyển khoản; trường hợp hỗ trợ bằng hiện vật hoặc tài sản khác thì nêu rõ giá trị, chủng loại, số lượng, chất lượng của hiện vật, phương thức, địa điểm bàn giao;

b) Trường hợp kèm theo yêu cầu, điều kiện thì Quỹ có văn bản báo cáo cơ quan quản lý Quỹ xem xét, chấp thuận trước khi Giám đốc Quỹ quyết định;

c) Trường hợp nguồn hỗ trợ, đóng góp bảo đảm nguyên tắc tiếp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định này, Giám đốc Quỹ có văn bản quyết định tiếp nhận nguồn hỗ trợ, đóng góp. Bên đóng góp và Quỹ ký biên bản giao nhận và thực hiện giao nhận các nguồn hỗ trợ, đóng góp.

Trường hợp nguồn hỗ trợ, đóng góp không bảo đảm nguyên tắc tiếp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định này, Giám đốc Quỹ có văn bản thông báo và nêu rõ lý do từ chối tiếp nhận.

2. Văn bản tiếp nhận hỗ trợ, đóng góp gồm những nội dung chủ yếu sau:

a) Mục đích khoản hỗ trợ, đóng góp sẽ được sử dụng;

b) Những kết quả dự kiến của việc sử dụng khoản hỗ trợ, đóng góp;

c) Thời gian thực hiện hỗ trợ, đóng góp và địa chỉ thực hiện;

d) Tổng giá trị, cơ cấu các khoản hỗ trợ, đóng góp;

đ) Phương án thực hiện hỗ trợ, đóng góp.

Điều 14. Tiếp nhận nguồn hỗ trợ, đóng góp**1. Đối với nguồn hỗ trợ, đóng góp bằng tiền**

a) Quỹ mở sổ kế toán chi tiết để theo dõi riêng số tiền được hỗ trợ, đóng góp;

b) Quỹ mở tài khoản tại ngân hàng thương mại để tiếp nhận đối với nguồn hỗ trợ, đóng góp được chuyển khoản.

2. Đối với nguồn hỗ trợ, đóng góp bằng hiện vật hoặc hình thức khác

Căn cứ đơn giá vật liệu xây dựng, hiện vật, giá trị ngày công lao động hoặc giá trị công trình hoàn thành, Quỹ có trách nhiệm thực hiện các thủ tục nhận bàn giao, hạch toán vào giá trị công trình, dự án để theo dõi, quản lý, xác định giá cho thuê nhà ở.

Điều 15. Ký kết, xác nhận việc tiếp nhận hỗ trợ, đóng góp

1. Trường hợp nguồn hỗ trợ, đóng góp bằng tiền thông qua hình thức chuyển khoản thì thông tin giao dịch về chuyển khoản thành công là căn cứ xác nhận việc tiếp nhận hỗ trợ, đóng góp.

2. Trường hợp nguồn hỗ trợ, đóng góp bằng tiền mặt thì bên hỗ trợ, đóng góp và Quỹ có phiếu thu xác nhận của các bên.

3. Trường hợp nguồn hỗ trợ, đóng góp bằng hiện vật hoặc hình thức khác thì bên hỗ trợ, đóng góp và Quỹ phải có văn bản ký kết việc tiếp nhận hỗ trợ, đóng góp gồm những nội dung chính sau:

a) Bên tiếp nhận khoản hỗ trợ, đóng góp: Quỹ nhà ở trung ương hoặc Quỹ nhà ở địa phương; tên tổ chức, cá nhân là bên hỗ trợ, đóng góp;

b) Tên khoản hỗ trợ, đóng góp; chủng loại, số lượng, chất lượng, phương thức, địa điểm bàn giao;

c) Mục tiêu và kết quả chủ yếu của nguồn hỗ trợ, đóng góp;

d) Thời gian thực hiện;

đ) Tổng giá trị khoản hỗ trợ, đóng góp bằng hiện vật hoặc hình thức khác. Trường hợp khoản hỗ trợ, đóng góp không xác định được giá trị thì chỉ ghi số lượng, chất lượng, thông tin, đặc tính cơ bản của khoản hỗ trợ, đóng góp.

Điều 16. Sử dụng khoản hỗ trợ, đóng góp

1. Quỹ sử dụng khoản hỗ trợ, đóng góp để thực hiện các hoạt động sau:

a) Bổ sung vào nguồn vốn hoạt động của Quỹ;

b) Đầu tư, tạo lập, quản lý vận hành nhà ở xã hội, nhà ở để cho thuê theo quy định tại Nghị định này.

2. Việc quản lý, sử dụng khoản hỗ trợ, đóng góp phải tuân thủ quy định của pháp luật.

Chương V**HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, TẠO LẬP,
QUẢN LÝ VẬN HÀNH CHO THUÊ NHÀ Ở****Điều 17. Nguyên tắc đầu tư, tạo lập nhà ở**

1. Quỹ thực hiện đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội độc lập để cho thuê; dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để cho thuê.

2. Quỹ thực hiện đầu tư, tạo lập nhà ở phải phù hợp với mục tiêu hoạt động của Quỹ và chỉ chịu trách nhiệm về khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Quỹ trong phạm vi số vốn đã đầu tư.

3. Việc đầu tư, tạo lập nhà ở được thực hiện theo quy định tại Nghị định này và các quy định của pháp luật có liên quan.

4. Đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do Quỹ trực tiếp đầu tư xây dựng hoặc tạo lập thì việc quản lý, kinh doanh được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan và không cần đáp ứng các điều kiện đối với tổ chức khi kinh doanh bất động sản.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí đủ quỹ đất và thực hiện giao đất, cho thuê đất để Quỹ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Điều 18. Hình thức, thủ tục đầu tư xây dựng, tạo lập nhà ở, nhà ở xã hội của Quỹ

1. Hình thức đầu tư xây dựng, tạo lập nhà ở, nhà ở xã hội của Quỹ

a) Đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội độc lập, dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;

b) Sửa chữa, cải tạo, chuyển đổi công năng nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Tiếp nhận nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của pháp luật về nhà ở;

d) Mua nhà ở xã hội của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê;

đ) Mua nhà ở thương mại theo cơ chế thị trường để cho thuê đối với cán bộ, công chức, viên chức, người lao động;

e) Đặt hàng, tiếp nhận, chuyển giao nhà ở, nhà ở xã hội của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ, của tổ chức, cá nhân tự nguyện hỗ trợ, đóng góp;

g) Tiếp nhận nhà ở phục vụ tái định cư, tạm cư.

2. Việc xác định chủ đầu tư, thủ tục đầu tư xây dựng, chính sách ưu đãi, hỗ trợ đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sử dụng nguồn vốn từ Quỹ được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về nhà ở và các quy định có liên quan đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công.

3. Thủ tục sửa chữa, cải tạo, chuyển đổi công năng nhà ở sử dụng nguồn vốn từ Quỹ không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng, pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan.

4. Thủ tục mua nhà ở theo quy định tại điểm d, điểm đ khoản 1 Điều này để cho thuê được thực hiện như sau:

a) Trước khi mua nhà ở để bố trí cho các đối tượng thuê, Quỹ phải lập đề án mua nhà ở trình cơ quan quản lý Quỹ chấp thuận chủ trương mua nhà ở;

b) Nội dung chủ yếu của đề án mua nhà ở bao gồm: xác định nhu cầu thuê nhà ở, phương án cho thuê và quản lý vận hành nhà ở cho thuê; vị trí, địa điểm, loại nhà, số lượng, chất lượng nhà ở, diện tích sử dụng của mỗi loại nhà ở; giá mua nhà ở, chi phí có liên quan, nguồn vốn để mua nhà ở, phương thức thanh toán tiền mua nhà ở, cơ quan ký hợp đồng mua nhà ở, tiến độ thực hiện dự án.

Giá mua nhà ở được xác định trên cơ sở giá bán nhà ở của chủ đầu tư, tham khảo giá mua bán nhà ở trên thị trường và kết quả thẩm định giá của đơn vị có chức năng thẩm định giá tại thời điểm mua nhà ở.

5. Thủ tục đặt hàng mua nhà ở theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều này để cho thuê được thực hiện như sau:

a) Trước khi đặt hàng mua nhà ở để bố trí cho các đối tượng thuê, Quỹ phải lập đề án đặt hàng mua nhà ở trình cơ quan quản lý Quỹ chấp thuận chủ trương đặt hàng mua nhà ở;

b) Nội dung chủ yếu của đề án đặt hàng mua nhà ở bao gồm: xác định nhu cầu thuê nhà ở, phương án cho thuê và quản lý vận hành nhà ở cho thuê; vị trí, địa điểm, loại nhà, số lượng, chất lượng nhà ở, diện tích sử dụng của mỗi loại nhà ở; giá đặt hàng mua nhà ở, chi phí có liên quan, nguồn vốn để đặt hàng mua nhà ở, phương thức thanh toán tiền đặt hàng, mua nhà ở; cơ quan ký hợp đồng đặt hàng, mua nhà ở, tiến độ thực hiện dự án.

Giá đặt hàng mua nhà ở được xác định theo nguyên tắc bảo toàn vốn, tính đúng, tính đủ chi phí đầu tư xây dựng, tiền sử dụng đất (nếu có), các chi phí hợp lý, hợp lệ khác (nếu có) và lợi nhuận định mức không quá 10% chi phí đầu tư xây dựng.

6. Trường hợp chuyển giao nhà ở, nhà ở xã hội của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ hoặc tiếp nhận nhà ở phục vụ tái định cư, tạm cư thì giá chuyển giao, giá tiếp nhận được xác định theo giá trị quyết toán dự án hoàn thành.

7. Trường hợp tiếp nhận nhà ở, nhà ở xã hội của tổ chức, cá nhân tự nguyện hỗ trợ, đóng góp được thực hiện theo quy định tại Chương IV của Nghị định này.

Điều 19. Đối tượng thuê nhà ở

1. Đối tượng thuê nhà ở, nhà ở xã hội của Quỹ nhà ở trung ương, Quỹ nhà ở địa phương:

a) Đối tượng thuê nhà ở, nhà ở xã hội của Quỹ nhà ở trung ương là đối tượng quy định tại Điều này làm việc tại cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị sự nghiệp công lập ở trung ương;

b) Đối tượng thuê nhà ở, nhà ở xã hội của Quỹ nhà ở địa phương là đối tượng không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này;

c) Trường hợp nhà ở, nhà ở xã hội của Quỹ nhà ở trung ương, Quỹ nhà ở địa phương chưa cho thuê được thì Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc điều chỉnh, bổ sung đối tượng cho thuê theo quy định tại Nghị định này đảm bảo hiệu quả, đúng mục đích.

2. Đối tượng được thuê nhà ở xã hội do Quỹ đầu tư xây dựng, tạo lập bao gồm các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội đáp ứng các điều kiện quy định tại pháp luật về nhà ở và Nghị quyết số 201/2025/QH15.

3. Đối tượng được thuê nhà ở do Quỹ tạo lập thông qua hình thức mua nhà ở thương mại bao gồm cán bộ, công chức, viên chức, người lao động không lựa chọn hình thức hoặc không thuộc đối tượng thuê nhà ở xã hội quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Thứ tự ưu tiên cho thuê nhà ở đối với các đối tượng quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này được quy định như sau:

a) Cán bộ, công chức, lực lượng vũ trang nhân dân chịu tác động bởi việc tổ chức, sắp xếp lại đơn vị hành chính và có địa điểm làm việc cách xa nơi ở của mình;

b) Chuyên gia, nhà khoa học được hưởng ưu đãi về nhà ở theo quy định của pháp luật về khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo;

c) Cán bộ, công chức, lực lượng vũ trang nhân dân không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này;

d) Đối tượng đã trả nhà công vụ theo quy định pháp luật về nhà ở;

đ) Viên chức, người lao động thuộc cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị sự nghiệp công lập;

e) Công nhân, người lao động trong khu công nghiệp;

g) Người lao động từ 35 tuổi trở xuống;

h) Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở khác theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 20. Giá thuê, trình tự thuê nhà ở

1. Giá thuê nhà ở xã hội do Quỹ đầu tư xây dựng, tạo lập được xác định theo quy định đối với nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Giá thuê nhà ở quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 18 của Nghị định này được xác định trên cơ sở tính đủ chi phí bảo trì; chi phí thu hồi vốn tạo lập nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức không vượt quá 10% tổng chi phí tạo lập nhà ở; chi phí khác có liên quan đến quản lý, khai thác, sử dụng nhà ở; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước vào giá thuê nhà ở.

3. Thời hạn thu hồi vốn đầu tư, tạo lập nhà ở, nhà ở xã hội làm căn cứ xác định giá cho thuê do Bộ Xây dựng quyết định đối với Quỹ nhà ở trung ương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đối với Quỹ nhà ở địa phương và tối đa không vượt quá thời hạn sử dụng công trình theo quy định của pháp luật.

4. Trình tự thuê nhà ở do Quỹ đầu tư xây dựng, tạo lập được thực hiện như trường hợp thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 21. Việc quản lý vận hành nhà ở

1. Quỹ trực tiếp quản lý vận hành nhà ở hoặc thuê đơn vị quản lý vận hành để thực hiện quản lý vận hành nhà ở; trường hợp quản lý vận hành nhà chung cư thì phải có đủ điều kiện theo quy định pháp luật về nhà ở.

2. Chi phí quản lý vận hành nhà ở do người thuê nhà chi trả trực tiếp cho đơn vị quản lý vận hành. Quỹ chi trả chi phí quản lý vận hành đối với nhà ở xã hội do Quỹ quản lý nhưng chưa cho thuê được.

Chương VI KIỂM TRA HOẠT ĐỘNG

Điều 22. Kiểm tra hoạt động của Quỹ

1. Quỹ có trách nhiệm xây dựng, ban hành quy chế kiểm tra nội bộ bảo đảm hoạt động có hiệu quả, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền quy định tại Nghị định này.

Quy chế kiểm tra nội bộ của Quỹ bao gồm các cơ chế, chính sách, quy chế, quy trình, cơ cấu tổ chức, nhân sự của Quỹ được xây dựng phù hợp với quy định tại Nghị định này và được tổ chức thực hiện nhằm kiểm soát, phòng ngừa, phát hiện, xử lý kịp thời rủi ro trong hoạt động của Quỹ.

2. Định kỳ hằng năm hoặc đột xuất (khi có yêu cầu), Quỹ có trách nhiệm báo cáo Bộ Xây dựng, cơ quan quản lý Quỹ về tình hình hoạt động của Quỹ; tình hình quản lý vốn, tài sản; khó khăn, vướng mắc và kiến nghị, đề xuất giải pháp xử lý.

Điều 23. Nội dung kiểm tra

Bộ Xây dựng, cơ quan quản lý Quỹ tổ chức kiểm tra định kỳ hằng năm hoặc đột xuất hoạt động của Quỹ. Nội dung kiểm tra bao gồm:

1. Tình hình quản lý, sử dụng vốn, tài sản của Quỹ.
2. Tình hình thu chi và kết quả hoạt động của Quỹ.
3. Tình hình triển khai, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do Quỹ làm chủ đầu tư.
4. Các nội dung liên quan khác theo yêu cầu của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Chương VII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 24. Trách nhiệm của các bộ, ngành, địa phương

1. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng
 - a) Tổ chức quản lý Quỹ nhà ở trung ương theo quy định của pháp luật về đơn vị sự nghiệp công lập;
 - b) Chủ trì, phối hợp với cơ quan có thẩm quyền trình Thủ tướng Chính phủ cấp ngân sách hoạt động; quyết định tăng, giảm ngân sách hoạt động của Quỹ nhà ở trung ương; bổ sung tên Quỹ nhà ở trung ương vào danh sách các đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Bộ Xây dựng;
 - c) Ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của Quỹ nhà ở trung ương; phê duyệt Đề án vị trí việc làm; quyết định bổ nhiệm, bổ nhiệm lại, miễn nhiệm, đánh giá, khen thưởng, kỷ luật và chế độ chính sách đối với các chức vụ quản lý của Quỹ nhà ở trung ương;
 - d) Thực hiện quyền và nghĩa vụ của cơ quan quản lý Quỹ nhà ở trung ương;
 - đ) Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính kiểm tra, đánh giá tình hình hoạt động của Quỹ;
 - e) Tổ chức sơ kết, tổng kết, đánh giá về hoạt động của Quỹ nhà ở trung ương; tổng hợp kết quả sơ kết, tổng kết, đánh giá về hoạt động của Quỹ nhà ở quốc gia, báo cáo Chính phủ.
2. Trách nhiệm của Bộ Tài chính
 - a) Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng báo cáo cấp có thẩm quyền cấp vốn điều lệ cho Quỹ nhà ở trung ương;

b) Phối hợp với Bộ Xây dựng kiểm tra, đánh giá tình hình hoạt động của Quỹ.

3. Trách nhiệm của Bộ Nội vụ

Báo cáo cấp có thẩm quyền cấp biên chế sự nghiệp cho Quỹ nhà ở quốc gia theo quy định.

4. Các bộ, ngành có liên quan thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo thẩm quyền được giao.

5. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:

a) Quyết định việc thành lập mới, tổ chức lại hoặc giao cho Quỹ hiện có thực hiện mục tiêu của Quỹ nhà ở địa phương bảo đảm mục tiêu, chức năng hoạt động của quỹ theo quy định tại Nghị định này;

b) Ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động Quỹ nhà ở địa phương và chế độ chính sách đối với các chức vụ quản lý của Quỹ nhà ở địa phương;

c) Thực hiện quyền và nghĩa vụ của cơ quan quản lý Quỹ nhà ở địa phương;

d) Báo cáo việc thành lập, tổ chức và hoạt động của Quỹ nhà ở địa phương gửi Bộ Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Chính phủ;

đ) Tổ chức sơ kết, tổng kết, đánh giá về hoạt động của Quỹ nhà ở địa phương, gửi Bộ Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Chính phủ.

6. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã:

a) Phối hợp với Quỹ nhà ở địa phương trong việc tuyên truyền, phổ biến chính sách về phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn;

b) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 25. Trách nhiệm của Quỹ

1. Làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng, tạo lập nhà ở theo quy định tại Nghị định này.

2. Tiếp nhận, quản lý và sử dụng hiệu quả, đúng quy định pháp luật các nguồn vốn hoạt động theo quy định tại Nghị định này.

3. Quỹ chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật và cơ quan quản lý Quỹ về tình hình hoạt động, quản lý sử dụng vốn, tài sản của Quỹ.

4. Sơ kết, tổng kết về hoạt động của Quỹ, báo cáo cơ quan quản lý Quỹ để tổng hợp, báo cáo Chính phủ.

Điều 26. Quy định xử lý chuyển tiếp

Trường hợp số tiền thu được theo quy định tại điểm b, điểm c và điểm d khoản 2 Điều 8 của Nghị định này đã nộp vào ngân sách địa phương mà chưa sử dụng

trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định tỷ lệ trích số tiền đã nộp vào Quỹ nhà ở địa phương.

Điều 27. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 19 tháng 11 năm 2025.
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. Bộ trưởng các bộ, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG

Trần Hồng Hà