

Số: 66. /2025/NQ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

Về cơ chế kiểm soát, kiểm chế giá bất động sản

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 của Quốc hội 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 Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị quyết về một số biện pháp kiểm soát, kiểm chế giá nhà ở.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Nghị quyết này áp dụng các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản quy định tại khoản 2, khoản 5 và khoản 6 Điều 78 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15 (sau đây gọi là Luật Kinh doanh bất động sản 2023) để kiểm chế sự tăng giá nhà ở bất hợp lý, góp phần ổn định thị trường để phát triển lành mạnh, bền vững trên phạm vi cả nước.

2. Nghị quyết này áp dụng đối với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản là nhà ở hoặc có liên quan đến việc thực hiện các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 2. Chính sách minh bạch hóa các giao dịch bất động sản thông qua Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước thành lập (sau đây gọi là Trung tâm giao dịch bất động sản)

1. Thành lập Trung tâm giao dịch bất động sản nhằm công khai, minh bạch các giao dịch bất động sản.

2. Trung tâm giao dịch bất động sản là đầu mối liên thông trên môi trường điện tử giữa các cơ quan, tổ chức có liên quan trong việc thực hiện các giao dịch bất động sản, có chức năng tổ chức, giám sát và xác thực các giao dịch bất động sản, bao gồm: mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua.

3. Việc thành lập, tổ chức và hoạt động của Trung tâm giao dịch bất động sản được thực hiện theo quy định khác của Chính phủ, bảo đảm thống nhất, đồng bộ với quá trình chuyển đổi số, cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai và bất động sản.

Điều 3. Chính sách cho vay đối với người mua nhà ở

1. Việc vay mua nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về tổ chức tín dụng, chính sách cho vay của các ngân hàng và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Kể từ thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, các tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam áp dụng hạn mức cho vay đối với các khoản vay mua nhà ở, trừ nhà ở xã hội như sau:

a) Không quá 50% giá trị của hợp đồng mua bán nhà ở đối với các khoản vay mua nhà ở thứ hai;

b) Không quá 30% giá trị của hợp đồng mua bán nhà ở đối với các khoản vay mua nhà ở từ thứ 3 trở lên.

Điều 4. Chính sách về phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp

1. Tùy theo tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định dành tối thiểu 20% trong tổng số dự án xây dựng nhà ở thương mại dự kiến phát triển trong giai đoạn 2026 – 2030 phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương để phát triển dự án nhà ở thương mại giá phù hợp quy định tại Nghị quyết này.

2. Dự án nhà ở thương mại giá phù hợp được áp dụng cơ chế chính sách đặc thù sau:

a) Lựa chọn chủ đầu tư dự án không thông qua đấu giá, đấu thầu. Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án áp dụng tương tự như lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội theo quy định 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 (Nghị quyết số 201/2025/QH15) và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 (Nghị định số 192/2025/NĐ-CP);

b) Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án là giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định của pháp luật đất đai. Trường hợp bảng giá đất chưa được ban hành để áp dụng thống nhất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với từng dự án cụ

thể.

c) Được hưởng lợi nhuận định mức tối đa bằng 20% tổng vốn đầu tư xây dựng dự án (bao gồm cả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án);

d) Phương pháp xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở được áp dụng tương tự như đối với xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội theo quy định theo quy định của Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP;

đ) Không phải bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 83 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

3. Người mua nhà ở tại dự án không được chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản.

4. Đối với các dự án xây dựng nhà ở thương mại đã được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật mà có nhu cầu điều chỉnh mục tiêu đầu tư sang dự án xây dựng nhà ở thương mại giá phù hợp thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc chủ đầu tư thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật đầu tư.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành, địa phương có liên quan tổ chức triển khai, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện Nghị quyết này; định kỳ tổng hợp, báo cáo Chính phủ kết quả thực hiện và kịp thời đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

2. Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn các địa phương ban hành Bảng giá đất lần đầu, điều chỉnh hoặc sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chủ trì, phối hợp với các tổ chức tín dụng hướng dẫn, giám sát việc thực hiện chính sách tín dụng ưu đãi quy định tại Điều 3 Nghị quyết này; bảo đảm theo đúng mục tiêu của Nghị quyết.

4. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm:

a) Tổ chức thực hiện các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản tại địa phương theo quy định của Nghị quyết này; chủ động thực hiện các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản khác thuộc thẩm quyền quyết định của địa phương quy định tại Điều 78 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 để ổn định thị trường bất động sản trên địa bàn;

b) Thực hiện thanh tra, kiểm tra các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn có dấu hiệu tăng giá bất thường, đề xuất biện pháp xử lý phù hợp;

c) Công bố danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có giá phù hợp theo quy định tại Điều 4 của Nghị quyết này;

d) Hàng quý báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình triển khai thực hiện Nghị

quyết này.

5. Các bộ, cơ quan ngang bộ và cơ quan liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm phối hợp tổ chức thực hiện Nghị quyết này và đề xuất sửa đổi, bổ sung chính sách phù hợp với thực tiễn.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký và được thực hiện đến **01 tháng 03 năm 2027**.

2. Trường hợp luật, nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội được sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới quy định các chính sách pháp luật quy định tại Nghị quyết này thì các quy định tương ứng trong Nghị quyết này chấm dứt hiệu lực, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đang thực hiện theo quy định của Nghị quyết này đến ngày nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định tại khoản 2 Điều này thì được tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị quyết này, trừ trường hợp có quy định khác.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Quốc hội (để b/c);
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội (để b/c);
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các tổ chức chính trị - xã hội;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2).

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

Phạm Minh Chính