

Số: /2025/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

## Dự thảo 3

## NGHỊ ĐỊNH

## Quy định chi tiết và biện pháp thi hành về Quỹ nhà ở quốc gia

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

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

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;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết và biện pháp thi hành về Quỹ nhà ở quốc gia.

## Chương I

## QUY ĐỊNH CHUNG

## Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết về Quỹ nhà ở quốc gia tại Điều 4 và biện pháp thi hành tại điểm a khoản 2 Điều 13 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).

## Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này áp dụng đối với Quỹ nhà ở quốc gia, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến quản lý, điều hành, tổ chức và hoạt động của Quỹ nhà ở quốc gia (sau đây gọi là Quỹ).

## Chương II

## ĐỊA VỊ PHÁP LÝ, MỤC TIÊU HOẠT ĐỘNG

## Điều 3. Thành lập Quỹ nhà ở quốc gia

1. Chính phủ thành lập Quỹ nhà ở trung ương, giao Bộ Xây dựng là đại diện chủ sở hữu và quản lý.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Quỹ nhà ở địa phương và là đại diện chủ sở hữu, giao cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý.

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 về doanh nghiệp tương ứng với mô hình hoạt động của Quỹ.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc thành lập mới hoặc tổ chức lại quỹ hiện có do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đang quản lý, hoạt động nhưng phải đảm bảo việc tổ chức và hoạt động theo đúng mục đích của Quỹ tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Nghị định này.

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

1. Quỹ nhà ở quốc gia là quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách, được hoạt động theo mô hình doanh nghiệp do nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ.

2. Quỹ có tư cách pháp nhân, có con dấu, được mở tài khoản tại Kho bạc Nhà nước và các ngân hàng thương mại hoạt động hợp pháp tại Việt Nam theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 5. Mục tiêu 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 để cho thuê.

3. Tạo lập nhà ở xã hội thông qua hình thức mua nhà ở xã hội của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê theo cơ chế đặt hàng hoặc hợp đồng thỏa thuận mua.

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. Tạo lập nhà ở, nhà ở xã hội thông qua hình thức 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 đóng góp.

6. 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, chịu trách nhiệm hữu hạn trong phạm vi vốn chủ sở hữu của Quỹ, hoạt động chi của Quỹ không trùng lặp với nguồn chi khác từ ngân sách.

2. Hoạt động công khai, minh bạch.

3. Việc giao chủ đầu tư, thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sử dụng nguồn vốn từ Quỹ được thực hiện như dự án sử dụng vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công và các quy định có liên quan.

4. 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 công khai, minh bạch, tuân thủ các quy định của pháp luật Việt Nam, điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết.

Không tiếp nhận nguồn hỗ trợ tự nguyện, nguồn đóng góp của tổ chức, cá nhân trong nước, ngoài nước gây phương hại đến lợi ích quốc gia, vi phạm pháp luật về phòng, chống rửa tiền và các hoạt động khác trái quy định pháp luật.

5. Chịu sự kiểm tra, thanh tra, kiểm toán về các hoạt động tài chính của Quỹ theo quy định của pháp luật.

## **Điều 7. Nhiệm vụ và quyền hạn của Quỹ**

### **1. Nhiệm vụ của Quỹ**

a) Thực hiện đầu tư xây dựng, tạo lập nhà ở, 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) 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;

c) Thực hiện chế độ thu, chi tài chính theo quy định;

d) Đảm bảo sử dụng tài sản, nguồn vốn đúng mục đích.

### **2. Quyền hạn của Quỹ**

a) Tổ chức hoạt động theo quy định của Nghị định này, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ và quy định của pháp luật có liên quan;

b) Được tiếp nhận nguồn ngân sách nhà nước cấp và các nguồn hợp pháp khác theo quy định tại Nghị định này và các quy định có liên quan đến hoạt động của Quỹ;

c) 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;

d) Được quyết định mức khen thưởng cho cán bộ, viên chức và người lao động một cách hợp lý, đúng quy định và phù hợp với tình hình hoạt động thực tế 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 chủ sở hữu; 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 chủ sở hữu bao gồm:

a) Vốn điều lệ do ngân sách trung ương cấp 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 chung cư trong trường hợp tiền thuê nhà không đủ bù đắp chi phí;

c) Vốn từ số tiền bán nhà ở thuộc tài sản công do cơ quan trung ương đang quản lý sau khi trừ chi phí hợp lý theo quy định của pháp luật về nhà ở;

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

đ) Vốn khác thuộc sở hữu của quỹ nhà ở trung ương.

2. Nguồn vốn hoạt động của quỹ nhà ở địa phương được hình thành từ vốn chủ sở hữu; 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 chủ sở hữu bao gồm:

a) Vốn điều lệ của quỹ nhà ở địa phương do ngân sách địa phương cấp và cấp bổ sung, sau khi được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua;

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 đầu tư 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) Vốn khác thuộc sở hữu của quỹ nhà ở địa phương;

g) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 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.

### **Điều 9. Cơ cấu tổ chức của Quỹ**

1. Cơ cấu tổ chức của Quỹ bao gồm các bộ phận theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp đối với doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ.

2. Giám đốc Quỹ nhà ở trung ương do Bộ trưởng Bộ Xây dựng bổ nhiệm, miễn nhiệm.

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 quy định pháp luật của Quỹ; được ký hợp đồng theo quy định của pháp luật đối với một số công việc phục vụ hoạt

động của quỹ, chịu trách nhiệm trước pháp luật và Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Chế độ làm việc, nhiệm vụ, quyền hạn của Quỹ nhà ở trung ương được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Quỹ do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

5. Chế độ làm việc, nhiệm vụ, quyền hạn của Quỹ nhà ở địa phương được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Quỹ do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

### **Chương III**

### **QUẢN LÝ TÀI CHÍNH**

#### **Điều 10. Nguyên tắc quản lý và sử dụng vốn, tài sản, nguồn thu hoạt động của Quỹ**

1. Quỹ phải quản lý và sử dụng vốn, tài sản, nguồn thu theo nguyên tắc đúng mục đích, có hiệu quả.

2. Nguồn thu và chi phí của Quỹ phải được quản lý chặt chẽ, bảo đảm tính hợp lý, hợp lệ và hợp pháp; phải có đầy đủ hồ sơ, chứng từ theo quy định của pháp luật và phản ánh đầy đủ trong sổ kế toán theo chế độ kế toán áp dụng và các quy định của pháp luật có liên quan.

#### **Điều 11. Nguồn thu của Quỹ**

1. Nguồn thu từ các nguồn được hỗ trợ, đóng góp của tổ chức, cá nhân (nếu có).

2. Thu từ lãi tài khoản tiền gửi tại các tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật.

3. Tiền lãi và các khoản thu được từ hoạt động của quỹ theo quy định.

4. Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản; thu tiền bảo hiểm được bồi thường (phần còn lại sau khi đã bù đắp tổn thất xảy ra); thu phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng, thỏa thuận; các khoản bồi hoàn; thu từ các khoản nợ đã xóa bằng dự phòng rủi ro nay thu hồi được; thu từ chênh lệch tỷ giá (nếu có).

5. Các khoản thu khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 12. Nhiệm vụ chi của Quỹ**

Nhiệm vụ chi của Quỹ là các khoản chi phí cho hoạt động của Quỹ, bao gồm:

1. Chi cho hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tạo lập, duy tu, bảo trì, sửa chữa, quản lý vận hành nhà ở.

2. Chi hoạt động nghiệp vụ

a) Chi phí tiếp nhận và quản lý các nguồn hỗ trợ, đóng góp tự nguyện, hợp pháp của doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài;

b) Chi trích lập dự phòng rủi ro và khoản dự phòng khác (nếu có);

c) Chi các loại bảo hiểm theo quy định của pháp luật; chi cho hoạt động gửi vốn nhàn rỗi, chi chênh lệch tỷ giá.

### 3. Chi hoạt động bộ máy

a) Chi cho người lao động, người quản lý bao gồm: chi tiền lương, tiền công, thù lao, tiền thưởng, phụ cấp; chi khen thưởng, chi phúc lợi; chi trợ cấp; các khoản chi khác cho người lao động, người quản lý theo quy định của pháp luật của doanh nghiệp và pháp luật khác có liên quan;

b) Chi cho hoạt động quản lý theo quy định của pháp luật;

c) Chi đầu tư xây dựng, mua sắm, bảo dưỡng, sửa chữa tài sản; chi khấu hao tài sản cố định; cho thuê tài sản thực hiện theo hợp đồng thuê; chi nhượng bán, thanh lý tài sản; chi bảo hiểm tài sản; chi mua sắm công cụ dụng cụ; chi khác cho quản lý và sử dụng tài sản.

4. Chi nộp thuế, các khoản phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

5. Chi các khoản đã hạch toán nguồn thu nhưng thực tế không thu được; chi các khoản nợ phải trả (nếu có); chi trả tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng kinh tế thuộc trách nhiệm của Quỹ; chi xử lý khoản tổn thất tài sản theo quy định của pháp luật; chi cho công tác xã hội từ thiện; chi án phí, lệ phí thi hành án.

6. Các khoản chi khác.

7. Định mức chi quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều này (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật đối với doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ.

Trường hợp không có định mức chi thì xây dựng dự toán trình Giám đốc quỹ phê duyệt.

8. Các khoản chi không được hoạch toán vào chi phí:

a) Các khoản thiệt hại đã được Nhà nước hỗ trợ hoặc cơ quan bảo hiểm, bên gây thiệt hại bồi thường;

b) Các khoản chi phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật thuộc trách nhiệm cá nhân;

c) Các khoản chi không có hóa đơn, chứng từ hợp lý, hợp lệ;

d) Các khoản chi thuộc nguồn kinh phí khác tài trợ;

đ) Các khoản chi ủng hộ cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân;

e) Các khoản chi vượt định mức theo quy định tại quy chế chi tiêu nội bộ của Quỹ và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

### **Điều 13. Quản lý nguồn thu và nhiệm vụ chi**

1. Giám đốc Quỹ chịu trách nhiệm trước Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và trước pháp luật trong việc tổ chức quản lý chặt chẽ, bảo đảm tính đúng đắn, trung thực và hợp pháp của các nguồn thu và chi phí hoạt động của Quỹ.

2. Toàn bộ nguồn thu và chi phí phát sinh trong hoạt động của Quỹ phải có đầy đủ hồ sơ, chứng từ theo quy định của pháp luật và phản ánh đầy đủ trong sổ kế toán của Quỹ theo chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

3. Nguồn thu và chi phí hoạt động của Quỹ được xác định bằng đồng Việt Nam, trường hợp thu hoặc chi bằng ngoại tệ phải quy đổi về đồng Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. Quỹ phải tính đúng, tính đủ chi phí hoạt động, tự trang trải mọi khoản chi phí bằng các khoản thu của Quỹ và tự chịu trách nhiệm về kết quả hoạt động của Quỹ.

5. Việc xác định nguồn thu và chi phí để xác định nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác đối với Quỹ thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế và pháp luật khác có liên quan.

6. Giám đốc Quỹ ban hành quy chế chi tiêu nội bộ, trong đó có định mức chi phù hợp với tình hình hoạt động thực tế của Quỹ, đảm bảo tuân thủ quy định tại Nghị định này và quy định pháp luật khác có liên quan.

#### **Điều 14. Quản lý và sử dụng các quỹ trích lập**

1. Việc sử dụng các quỹ phải đúng quy định, mục đích, đúng đối tượng, cụ thể như sau:

- a) Quỹ xây dựng, ban hành quy chế quản lý, sử dụng các quỹ theo quy định của pháp luật, bảo đảm dân chủ, minh bạch, công khai trước khi thực hiện;
- b) Trong năm tài chính, Quỹ được chủ động tạm trích các quỹ trên cơ sở kết quả hoạt động để có nguồn chi sử dụng các quỹ theo mục đích đã quy định;
- c) Định mức chi khen thưởng người lao động, chi phúc lợi do Giám đốc Quỹ ban hành theo quy định của pháp luật.

2. Mục đích sử dụng các quỹ trích sau chênh lệch thu chi:

- a) Quỹ đầu tư phát triển dùng để đầu tư mở rộng quy mô hoạt động, đổi mới công nghệ, trang thiết bị, điều kiện làm việc của Quỹ và bổ sung vốn điều lệ cho Quỹ;
- b) Quỹ dự phòng tài chính dùng để bù đắp phần còn lại của những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ không thu được xảy ra trong quá trình hoạt động sau khi đã được bù đắp bằng xử lý tài sản đảm bảo (nếu có), tiền bồi thường của các tổ chức, cá nhân gây ra tổn thất, của tổ chức bảo hiểm và sử dụng dự phòng trích lập trong chi phí theo quy định tại Nghị định này;
- c) Quỹ khen thưởng của cán bộ, người lao động dùng để thưởng định kỳ hoặc đột xuất cho cán bộ, người lao động của Quỹ có sáng kiến cải tiến kỹ thuật, quy trình nghiệp vụ mang lại hiệu quả cao hoặc có đóng góp hiệu quả vào hoạt động của Quỹ;
- d) Quỹ phúc lợi dùng để chi cho các hoạt động thể thao, văn hóa, phúc lợi công cộng của tập thể cán bộ, người lao động của Quỹ; chi trợ cấp khó khăn thường xuyên, đột xuất cho cán bộ, người lao động của Quỹ;

đ) Quỹ thưởng người quản lý được sử dụng để khen thưởng cho người quản lý của Quỹ.

### **Điều 15. Quản lý tài sản**

1. Quỹ xây dựng Quy chế quản lý hoạt động mua sắm và quản lý tài sản cố định, trình Giám đốc Quỹ phê duyệt theo quy định tại Điều lệ Quỹ và các quy định pháp luật có liên quan. Quy chế phải xác định rõ việc phối hợp của từng bộ phận quản lý trong Quỹ, quy định rõ trách nhiệm bồi thường của từng bộ phận, cá nhân đối với các trường hợp làm hư hỏng, mất mát, gây tổn thất tài sản, thiệt hại cho Quỹ.

#### **2. Mua sắm tài sản cố định của Quỹ**

a) Giám đốc Quỹ quyết định đầu tư, mua sắm tài sản cố định, tiêu chuẩn, định mức, trình tự, thủ tục đầu tư, mua sắm và sửa chữa tài sản cố định của Quỹ bảo đảm công khai, minh bạch, tiết kiệm, hiệu quả;

b) Việc mua sắm tài sản cố định phục vụ cho hoạt động của Quỹ thực hiện theo nguyên tắc giá trị còn lại của tổng tài sản cố định không vượt quá 05% ngân sách hoạt động của Quỹ tại thời điểm mua sắm.

3. Nguyên tắc trích khấu hao, chế độ quản lý, sử dụng và thời gian trích khấu hao tài sản cố định thực hiện theo quy định về khấu hao tài sản cố định áp dụng đối với doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ.

#### **4. Thuê tài sản cố định**

a) Quỹ được quyền thuê tài sản cố định để phục vụ hoạt động;

b) Giám đốc Quỹ quyết định thuê tài sản cố định.

#### **5. Cho thuê nhà ở**

a) Quỹ thực hiện cho thuê nhà ở theo nguyên tắc có hiệu quả, bảo toàn và phát triển vốn theo quy định của pháp luật đối với doanh nghiệp;

b) Việc xác định giá thuê nhà ở được thực hiện theo quy định về giá thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công

#### **6. Thanh lý, nhượng, bán tài sản cố định**

a) Quỹ được quyền chủ động thanh lý, nhượng, bán tài sản cố định đã hư hỏng, lạc hậu kỹ thuật, không có nhu cầu sử dụng, không sử dụng được hoặc sử dụng không hiệu quả để thu hồi vốn theo nguyên tắc công khai, minh bạch, bảo đảm an toàn vốn. Giám đốc Quỹ quyết định thanh lý, nhượng, bán tài sản cố định của Quỹ;

b) Trình tự, thủ tục thanh lý, nhượng bán tài sản cố định của Quỹ thực hiện theo quy định của pháp luật áp dụng đối với doanh nghiệp.

#### **7. Kiểm kê tài sản và đánh giá lại tài sản cố định**

a) Quỹ phải tổ chức kiểm kê định kỳ hoặc đột xuất để xác định số lượng tài sản cố định trong các trường hợp: khi khóa sổ kế toán để lập báo cáo tài

chính năm; sau khi xảy ra thiên tai, hỏa hoạn, tai nạn bất ngờ hoặc nguyên nhân khách quan khác gây ra biến động tài sản của Quỹ; theo quy định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Đối với tài sản thừa, thiếu, phải xác định rõ nguyên nhân, trách nhiệm của doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân có liên quan và xác định mức bồi thường vật chất theo quy định của pháp luật;

c) Quỹ phải thực hiện đánh giá lại tài sản theo quy định của pháp luật đối với doanh nghiệp. Các khoản chênh lệch tăng hoặc giảm giá trị do đánh giá lại tài sản thực hiện theo quy định đối với từng trường hợp cụ thể.

8. Khi bị tổn thất về tài sản, Quỹ phải xác định giá trị tài sản bị tổn thất, nguyên nhân, trách nhiệm và xử lý như sau:

a) Xác định rõ nguyên nhân khách quan (thiên tai, hỏa hoạn, tai nạn bất ngờ) và nguyên nhân chủ quan;

b) Nếu do nguyên nhân chủ quan thì tổ chức, cá nhân gây ra tổn thất phải bồi thường, xử lý theo quy định của pháp luật. Quỹ quy định cụ thể việc bồi thường và quyết định mức bồi thường phù hợp với quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm về quyết định của mình;

c) Nếu tài sản đã mua bảo hiểm theo pháp luật thì xử lý theo hợp đồng bảo hiểm;

d) Giá trị tài sản tổn thất sau khi đã bù đắp bằng tiền bồi thường của tổ chức, cá nhân gây ra tổn thất, của tổ chức bảo hiểm và sử dụng dự phòng được hạch toán vào chi phí trong kỳ;

đ) Những trường hợp đặc biệt do thiên tai, hỏa hoạn hoặc nguyên nhân bất khả kháng gây ra thiệt hại nghiêm trọng, Quỹ không thể tự khắc phục được thì Giám đốc Quỹ báo cáo phương án xử lý tổn thất để trình Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

## **Điều 16. Chế độ kế toán, kiểm toán**

1. Quỹ thực hiện chế độ kế toán đối với các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách.

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

3. Quỹ tổ chức bộ máy kế toán theo quy định của pháp luật về kế toán và quy chế nội bộ của Quỹ.

4. Quỹ phải tổ chức thực hiện công tác kế toán, thống kê theo quy định của pháp luật hiện hành; 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. Báo cáo tài chính năm của Quỹ phải được kiểm toán trước khi nộp cho cơ quan nhà nước và trước khi công khai.

## **Điều 17. Báo cáo quyết toán**

1. Quỹ phải lập báo cáo tài chính quý, năm. Báo cáo tài chính năm của Quỹ phải được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán độc lập được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật.

Cuối kỳ kế toán (quý, năm), Quỹ phải lập, trình bày, gửi các báo cáo tài chính, báo cáo thống kê cho các cơ quan nhà nước và thực hiện công khai tài chính theo quy định của pháp luật hiện hành. Giám đốc Quỹ chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các báo cáo tài chính, thống kê và việc thực hiện công khai tài chính. Ngoài các báo cáo tài chính, thống kê định kỳ lập và gửi theo quy định, Quỹ phải thực hiện lập, gửi các báo cáo đột xuất khi có yêu cầu của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà nước.

2. Thực hiện việc lập, phê duyệt, công khai, gửi báo cáo quyết toán, báo cáo tài chính theo quy định.

3. Những khoản thu của Quỹ không đúng quy định của pháp luật phải được hoàn trả cho cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân đã nộp; những khoản thu của Quỹ nhưng chưa thu phải được truy thu đầy đủ; những khoản chi Quỹ không đúng với quy định của pháp luật phải được thu hồi đủ.

4. Được thực hiện chuyển nguồn kinh phí dư trong năm tài chính sang năm kế tiếp theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước và các văn bản có liên quan.

## **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 18. 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 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 hình thức 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.

2. 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 và 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.

Trình tự, thủ tục, nội dung tiếp nhận các khoản hỗ trợ, đóng góp được thực hiện theo quy định tại Điều 19 của Nghị định này.

### **Điều 19. 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 tới 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 thì nêu rõ chủng loại, số lượng, chất lượng của hiện vật, phương thức, địa điểm bàn giao..;

b) Quỹ giao đơn vị trực thuộc chủ trì thẩm định đối với nguồn hỗ trợ, đóng góp theo quy định tại khoản 2 Điều này.

c) Trường hợp sau khi thẩm định, nguồn hỗ trợ, đóng góp đủ điều kiện tiếp nhận thì 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 sau khi thẩm định, nguồn hỗ trợ, đóng góp không đủ điều kiện tiếp nhận thì Giám đốc Quỹ có văn bản thông báo và nêu rõ lý do từ chối tiếp nhận.

#### **2. Nội dung thẩm định, bao gồm:**

a) Sự phù hợp của nguồn hỗ trợ, đóng góp với nội dung, mục tiêu hoạt động của Quỹ. Trường hợp hỗ trợ bằng hiện vật hoặc hình thức khác, thì thẩm định về tính khả thi, tính hợp lý, hiệu quả, khả năng sử dụng khoản hỗ trợ, đóng góp;

b) Thông tin về việc đăng ký hoạt động, đăng ký kinh doanh và tư cách pháp nhân của tổ chức là bên hỗ trợ, đóng góp hoặc thông tin hợp pháp về cá nhân là bên hỗ trợ, đóng góp;

c) Đề xuất về việc tiếp nhận và sử dụng khoản hỗ trợ, đóng góp.

#### **3. 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) Cam kết, điều kiện đối với khoản hỗ trợ, đóng góp của bên hỗ trợ, đóng góp; nghĩa vụ và cam kết của Quỹ để sử dụng khoản hỗ trợ, đóng góp;
- đ) Tổng giá trị, cơ cấu các khoản hỗ trợ, đóng góp;
- e) Phương thức tổ chức, quản lý và thực hiện khoản hỗ trợ, đóng góp;
- g) Phương án thực hiện hỗ trợ, đóng góp;
- h) Kết quả của việc thực hiện hỗ trợ, đóng góp.

### **Điều 20. 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:

Quỹ có trách nhiệm thực hiện các thủ tục nhận bàn giao, chuẩn bị các điều kiện để bảo quản hiện vật hoặc hình thức khác được hỗ trợ, đóng góp bảo đảm thuận lợi, nhanh chóng.

### **Điều 21. 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 và cơ cấu vốn của nguồn hỗ trợ, đóng góp. Trường hợp nguồn hỗ trợ, đóng góp không xác định được giá trị thì chỉ ghi số lượng, chất lượng, thông tin, đặc tính cơ bản của nguồn hỗ trợ, đóng góp.

### **Điều 22. Sử dụng nguồn hỗ trợ, đóng góp**

1. Quỹ sử dụng nguồn hỗ trợ, đóng góp và nguồn thu từ các hoạt động của nguồn này để thực hiện các hoạt động sau:

- a) Bổ sung vào nguồn ngân sách 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 và yêu cầu của bên hỗ trợ, đóng góp (nếu có).

2. Việc quản lý, sử dụng nguồn hỗ trợ, đóng góp phải tuân thủ quy định của pháp luật áp dụng đối với doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ.

## **Chương V**

### **HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, TẠO LẬP, QUẢN LÝ VẬN HÀNH CHO THUÊ NHÀ Ở**

#### **Điều 23. 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, và kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan.
5. Các địa phương có trách nhiệm bố trí đủ quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội khi lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn.

Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc vị trí đất được xác định để phát triển nhà ở xã hội và đề xuất của Quỹ, các địa phương có trách nhiệm giao đất cho Quỹ để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê.

#### **Điều 24. 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
  - 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 thuộc tài sản công 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) 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.

2. Thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này sử dụng nguồn vốn từ quỹ nhà ở quốc gia được thực hiện như đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

3. Thủ tục sửa chữa, cải tạo nhà ở thuộc tài sản công theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này sử dụng nguồn vốn từ quỹ nhà ở quốc gia được thực hiện theo quy định của pháp luật áp dụng đối với doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ.

4. Thủ tục mua nhà ở xã hội, nhà ở thương mại 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 xã hội, nhà ở thương mại để bố trí cho các đối tượng thuê, Quỹ phải lập dự án mua nhà ở xã hội, nhà ở thương mại trình đại diện chủ sở hữu chấp thuận chủ trương mua nhà ở xã hội, nhà ở thương mại.

b) Nội dung chủ yếu của dự án mua nhà ở xã hội, nhà ở thương mại bao gồm: 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 bán nhà ở, tiến độ thực hiện dự án.

Giá mua nhà ở xã hội, nhà ở thương mại 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 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 theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định tại mục 3 Chương II của Nghị định này.

Việc chuyển giao nhà ở, nhà ở xã hội của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ thì giá chuyển giao 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) và các chi phí hợp lý, hợp lệ khác (nếu có).

## **Điều 25. Đối tượng thuê nhà ở**

1. 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 quy định tại pháp luật về nhà ở.

2. Đối tượng được thuê nhà ở do Quỹ đầu tư xây dựng, tạo lập bao gồm cán bộ, công chức, viên chức, người lao động.

3. Trình tự, thủ tục xét duyệt đối tượng được thuê nhà ở, nhà ở xã hội do Quỹ đầu tư xây dựng, tạo lập được thực hiện theo quy định đối với trường hợp thuê nhà ở xã hội thuộc tài sản công của pháp luật về nhà ở.

Giám đốc Quỹ ban hành quyết định phê duyệt Danh sách người được thuê nhà ở, nhà ở xã hội.

### **Điều 26. Giá thuê, trình tự thuê nhà ở**

1. Giá thuê nhà ở do Quỹ đầu tư xây dựng, tạo lập được thực hiện như trường hợp xác định giá thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. 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 27. Việc quản lý vận hành nhà ở**

1. Quỹ được thành lập đơn vị trực thuộc để quản lý vận hành nhà ở hoặc thuê đơn vị quản lý vận hành nhà ở đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Trường hợp thuê đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đấu thầu thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

3. 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 do Quỹ quản lý chưa cho thuê được.

4. Quỹ được quyết định việc sử dụng kinh phí thu được từ hoạt động kinh doanh 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 để hỗ trợ kinh phí quản lý vận hành nhà ở.

## **Chương VI**

### **KIỂM TRA VÀ ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG**

#### **Điều 28. 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. Hằng năm, Quỹ phải báo cáo Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về kết quả hoạt động, bao gồm kết quả hoạt động hỗ trợ, hiệu quả quản lý vốn, tài sản, đánh giá rủi ro, hạn chế trong hoạt động của Quỹ và kiến nghị, đề xuất giải pháp xử lý phù hợp.

3. Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức kiểm tra thông qua các báo cáo của Quỹ để phát hiện các rủi ro về tài chính, hạn chế trong quản lý của Quỹ, hiệu quả hoạt động của Quỹ và có cảnh báo, giải pháp xử lý kịp thời theo các quy định của pháp luật về tài chính, đánh giá hiệu quả hoạt động và công khai thông tin tài chính của doanh nghiệp nhà nước. Nội dung kiểm tra được thực hiện theo quy định tại Điều 29 Nghị định này.

### **Điều 29. Nội dung kiểm tra hoạt động của Quỹ**

1. Quản lý và sử dụng ngân sách hoạt động, các nguồn vốn khác, kinh phí hoạt động hằng năm và tài sản của Quỹ.

2. Kết quả hoạt động của Quỹ.

3. Thực hiện chế độ tiền lương, tiền thưởng, thù lao của Quỹ.

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 30. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội**

1. Bổ sung điểm c vào khoản 1 Điều 7 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP như sau:

“c) Trường hợp nhà đầu tư đã gửi hồ sơ, được Sở Xây dựng tiếp nhận để tổ chức thẩm định nhưng chưa trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư mà có nhà đầu tư khác gửi hồ sơ đề xuất đối với dự án này thì Sở Xây dựng tổ chức thẩm định hồ sơ cho nhà đầu tư có quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất dự án; trường hợp khác thì ưu tiên nhà đầu tư có thời gian nộp hồ sơ sớm hơn ghi tại biên bản giao nhận quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định này để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư nếu nhà đầu tư đáp ứng đủ điều kiện quy định tại điểm a, điểm c khoản 5 Điều này.

Trường hợp nhà đầu tư không đáp ứng đủ điều kiện để chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thì Sở Xây dựng tổ chức thẩm định cho nhà đầu tư tiếp theo.”

2. Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 4 Điều 17 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP như sau:

“b) Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị không đề xuất trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại quỹ đất này hoặc có đề xuất nhưng không đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng chủ trì, tổ chức lập, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định công bố thông tin dự án tại khu đất theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của Nghị định này để thực hiện giao chủ đầu tư như trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 6 của Nghị định này hoặc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;”

### **Điều 31. Trách nhiệm của các bộ, ngành, địa phương**

#### **1. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng**

a) Chủ trì, phối hợp với cơ quan có thẩm quyền báo cáo Thủ tướng Chính phủ cấp ngân sách hoạt động; quyết định tăng, giảm ngân sách hoạt động của Quỹ;

b) Ban hành điều lệ hoạt động, quy chế tài chính của Quỹ; 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;

c) Thực hiện quyền và nghĩa vụ của cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà nước quỹ nhà ở trung ương;

d) Thực hiện việc xếp hạng Quỹ nhà ở địa phương theo quy định pháp luật và đánh giá kết quả hoạt động, xếp loại hằng năm đối với Quỹ.

#### **2. Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính đối với quỹ nhà ở quốc gia.**

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

#### **4. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:**

a) 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;

b) Ban hành điều lệ hoạt động, quy chế tài chính của quỹ nhà ở địa phương; 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 địa phương;

c) Thực hiện quyền và nghĩa vụ của cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà nước quỹ nhà ở địa phương.

#### **5. 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) Xác minh thông tin, điều kiện thực tế của các đối tượng có nhu cầu thuê nhà ở xã hội trong trường hợp Quỹ có đề nghị;

c) Vận động các tổ chức, cá nhân trên địa bàn tham gia hỗ trợ, đóng góp vào Quỹ;

d) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật về nhà ở.

### **Điều 32. Trách nhiệm của Quỹ**

1. Tiếp nhận, quản lý và sử dụng hiệu quả, đúng quy định pháp luật các nguồn vốn hoạt động theo quy định tại Điều lệ Quỹ.

2. Quỹ tự kiểm soát mọi hoạt động thu chi theo quy chế chi tiêu nội bộ đảm bảo đúng quy định hiện hành và chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hoạt động của mình.

### **Điều 33. Quy định xử lý chuyển tiếp**

Trường hợp nhà đầu tư đã gửi hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, đã được Sở Xây dựng tiếp nhận để tổ chức thẩm định nhưng chưa trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư mà có nhà đầu tư khác đề xuất thì việc tổ chức thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Nghị định này.

### **Điều 34. Điều khoản thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày      tháng      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.

#### **Nơi nhận:**

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;

**TM. CHÍNH PHỦ**  
**THỦ TƯỚNG**

**Phạm Minh Chính**

- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2).