

Số: /2026/NQ-HĐND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

NGHỊ QUYẾT

Quy định chính sách, cơ chế ưu đãi về đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú, nhà ở cho thuê và các loại hình nhà ở khác trên địa bàn thành phố Đồng Nai

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/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 Đầu tư công số 58/2024/QH15 và Văn bản hợp nhất số 03/VBHN-VPQH ngày 05 tháng 02 năm 2026;

Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước số 89/2025/QH15;

Căn cứ Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16;

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

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Xét Tờ trình số .../TTr-UBND ngày ... tháng ... năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai; Báo cáo thẩm tra số .../BC-... ngày ... tháng ... năm 2026 của ...; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân ban hành Nghị quyết quy định chính sách, cơ chế ưu đãi về đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú, nhà ở cho thuê và các loại hình nhà ở khác trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

Chương I **QUY ĐỊNH CHUNG**

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định chính sách, cơ chế ưu đãi về đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác để hỗ trợ phát triển nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú công nhân trên địa bàn Thành phố Đồng Nai theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16.

2. Đối tượng áp dụng

a) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước, nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú, nhà ở cho thuê theo quy định trên địa bàn Thành phố Đồng Nai.

b) Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc phát triển, đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác và thụ hưởng các cơ chế, chính sách quy định tại Nghị quyết này trên địa bàn Thành phố Đồng Nai.

Điều 2. Nguyên tắc áp dụng pháp luật

1. Việc áp dụng Nghị quyết này phải bảo đảm phù hợp với Luật Phát triển đô thị, pháp luật về nhà ở, đất đai, đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản, ngân sách nhà nước và pháp luật khác có liên quan.

2. Đối với nội dung thuộc phạm vi chính sách, cơ chế ưu đãi, hỗ trợ được Hội đồng nhân dân Thành phố quy định theo thẩm quyền tại Luật Phát triển đô thị thì thực hiện theo Nghị quyết này; trường hợp Nghị quyết không quy định thì thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

3. Trường hợp quy định tại Nghị quyết này khác với quy định của văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước ở Trung ương thì chỉ áp dụng quy định của Nghị quyết này trong phạm vi, đối tượng và điều kiện được quy định cụ thể

tại Nghị quyết và phù hợp với thẩm quyền được giao tại Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16.

4. Đối với một dự án, cùng một nội dung chi phí chỉ được hưởng một lần chính sách hỗ trợ từ ngân sách nhà nước theo Nghị quyết này và các chính sách hỗ trợ khác của Nhà nước. Trường hợp cùng một nội dung chi phí thuộc đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ thì áp dụng một chính sách hỗ trợ có mức hỗ trợ cao hơn, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước ở Trung ương được ban hành sau ngày Luật Phát triển đô thị có hiệu lực có quy định cơ chế, chính sách ưu đãi hoặc thuận lợi hơn thì việc áp dụng được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16.

Chương II

CƠ CHẾ ĐẦU TƯ, PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở CHO THUÊ

Điều 3. Cơ chế đầu tư, phát triển nhà ở cho thuê

1. Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định vị trí quy hoạch phát triển nhà ở cho thuê tại khu vực các phường; khu vực định hướng phát triển đô thị theo mô hình TOD; khu vực tập trung đông dân cư; khu vực gần trung tâm hành chính; khu vực gần khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao (sau đây gọi tắt là khu công nghiệp); khu vực gần các trường đại học, cao đẳng.

2. Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định việc đầu tư, tạo lập nhà ở cho thuê.

3. Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định chỉ định chủ đầu tư dự án nhà ở cho thuê đối với các quỹ đất do Nhà nước quản lý hoặc các loại đất khác theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 12 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 trường hợp nhà đầu tư đáp ứng điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 43/2024/QH15. Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì nhà đầu tư do liên danh đề xuất làm chủ đầu tư phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại khoản này.

4. Trường hợp quỹ đất do Nhà nước quản lý phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc vị trí khu đất đã được xác định để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê thì nhà đầu tư được đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư nhà ở cho thuê (không thực hiện công bố thông tin dự án); trên cơ sở đề nghị của nhà đầu tư, Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định chỉ định chủ đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Quyết định giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu là căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 4. Chính sách ưu đãi, hỗ trợ đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê không bằng nguồn vốn nhà nước

1. Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Được ưu đãi thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế.

3. Được dành một tỷ lệ diện tích đất ở, sàn nhà ở trong dự án để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để bán, công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại theo quy định sau:

a) Trường hợp quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt bố trí quỹ đất riêng thì chủ đầu tư được đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để bán, công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích này.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại thì không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích đất này, trừ trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng hoặc góp vốn phần diện tích đất này thì phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Trường hợp quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng nhà ở thương mại, công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại thì chủ đầu tư được dành một tỷ lệ diện tích sàn nhà ở để kinh doanh dịch vụ, thương mại, bao gồm cả nhà ở thương mại để bán và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích sàn này.

Trường hợp chủ đầu tư bán diện tích sàn nhà ở thương mại, chuyển nhượng hoặc góp vốn phần diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại thì phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích sàn này theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Được vay vốn với lãi suất ưu đãi tại tổ chức tín dụng; vay vốn tín dụng đầu tư của Nhà nước tại Ngân hàng Phát triển Việt Nam theo quy định của pháp luật.

5. Được Ủy ban nhân dân Thành phố hỗ trợ thực hiện đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án.

a) Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông kết nối bên ngoài ranh giới dự án vào kế hoạch đầu tư công trung hạn, hằng năm hoặc huy động nguồn lực hợp pháp khác theo quy định.

b) Hạ tầng bên ngoài được xem xét ưu tiên gồm đường kết nối, cấp nước, thoát nước, điện, chiếu sáng, giao thông công cộng và các công trình đầu mối phục vụ đồng thời nhiều dự án hoặc khu dân cư.

c) Việc đầu tư hạ tầng bên ngoài ranh giới dự án phải được xác định là nhiệm vụ, dự án đầu tư công hoặc hình thức đầu tư hợp pháp khác; không sử dụng quy định này để thanh toán thay nghĩa vụ đầu tư hạ tầng thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư.

6. Được Ủy ban nhân dân Thành phố hỗ trợ 20% kinh phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật (trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong tòa nhà) thuộc phạm vi dự án, gồm: hệ thống giao thông, cấp điện, chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, cấp nước, thoát nước, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác theo hồ sơ dự án được phê duyệt.

7. Trường hợp chủ đầu tư có quyền sử dụng đất do thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất thì số tiền chủ đầu tư đã chi trả để thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất được Nhà nước hoàn trả hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư nhưng không vượt quá số tiền tương ứng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà Nhà nước giao đất, cho thuê đất được xác định theo bảng giá đất của loại đất, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất của loại đất đã nhận chuyển quyền sử dụng đất tại thời điểm nhận chuyển quyền.

8. Trường hợp chủ đầu tư có quyền sử dụng đất thì chủ đầu tư được Nhà nước hoàn trả hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư nhưng không vượt quá số tiền tương ứng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà Nhà nước giao đất, cho thuê đất được xác định theo bảng giá đất của loại đất, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất tại thời điểm cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở.

Điều 5. Nguyên tắc, điều kiện được hưởng chính sách ưu đãi, hỗ trợ đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê không bằng nguồn vốn nhà nước

1. Dự án được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành.

2. Đối với nội dung hỗ trợ quy định tại khoản 6 Điều 4 của Nghị quyết này thì ngoài điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều này còn phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Dự án được hỗ trợ phải đảm bảo thời gian, tiến độ triển khai thực hiện dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b) Dự án đã thực hiện đầu tư xây dựng, nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, xác nhận giá trị thực hiện hoặc được kiểm toán, quyết toán chi phí đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật. Trường hợp dự án có phân kỳ giai đoạn đầu tư thì được xem xét hỗ

trợ theo phân kỳ giai đoạn của dự án (theo nguyên tắc nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, quyết toán của từng giai đoạn).

3. Không tính các khoản hỗ trợ của Nhà nước vào giá cho thuê nhà ở.

Điều 6. Cho thuê và quản lý, vận hành nhà ở cho thuê không bằng nguồn vốn nhà nước

1. Chủ đầu tư cho thuê nhà ở ổn định, lâu dài hoặc có thời hạn trên cơ sở thỏa thuận thông qua hợp đồng cho thuê nhà ở; công khai giá cho thuê, việc điều chỉnh giá, chi phí dịch vụ, tiền đặt cọc và điều kiện chấm dứt hợp đồng.

2. Giá cho thuê do chủ đầu tư thỏa thuận với bên thuê và xác định trên nguyên tắc tính đủ chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng, kinh phí bảo trì, chi phí vận hành, thuế phí, lệ phí theo quy định, chi phí hợp lý, hợp lệ khác, lợi nhuận theo phương án kinh doanh và không bao gồm các khoản ưu đãi, hỗ trợ của nhà nước; Giá cho thuê không vượt khung giá do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành.

3. Nhà cho thuê do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tự tổ chức quản lý vận hành hoặc thuê, ủy thác cho đơn vị có năng lực quản lý vận hành theo quy định của Luật này thực hiện quản lý vận hành nhà ở cho thuê đó.

4. Bên thuê được sử dụng nhà ở an toàn, liên tục trong thời hạn hợp đồng; được yêu cầu sửa chữa, bảo trì; được tiếp tục thực hiện hợp đồng khi dự án hoặc nhà ở chuyển giao cho chủ sở hữu, đơn vị quản lý khác, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Chương III

CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ ĐỐI VỚI NHÀ Ở XÃ HỘI ĐƯỢC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHÔNG BẰNG NGUỒN VỐN NHÀ NƯỚC, NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN, NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN TRONG KHU CÔNG NGHIỆP

Điều 7. Chỉ định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội không bằng nguồn vốn Nhà nước

Trường hợp quỹ đất do Nhà nước quản lý phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc vị trí khu đất đã được xác định để phát triển nhà ở xã hội thì nhà đầu tư được đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư nhà ở xã hội (không thực hiện công bố thông tin dự án); trên cơ sở đề nghị của nhà đầu tư, Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định chỉ định chủ đầu tư trường hợp nhà đầu tư đáp ứng điều kiện theo quy định.

Điều 8. Chính sách hỗ trợ

1. Ủy ban nhân dân Thành phố hỗ trợ 20% kinh phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật (trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong tòa nhà) thuộc phạm vi dự án, gồm: hệ thống giao thông, cấp điện, chiếu sáng công cộng, thông

tin liên lạc, cấp nước, thoát nước, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác theo hồ sơ dự án được phê duyệt.

2. Trường hợp dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì Ủy ban nhân dân Thành phố hỗ trợ 30% kinh phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật (trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong tòa nhà) thuộc phạm vi dự án, gồm: hệ thống giao thông, cấp điện, chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, cấp nước, thoát nước, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác theo hồ sơ dự án được duyệt.

3. Nguồn kinh phí hỗ trợ: Từ nguồn vốn ngân sách Thành phố và các nguồn vốn hợp pháp khác.

Điều 9. Nguyên tắc, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ

1. Dự án để được hưởng chính sách hỗ trợ theo quy định tại Điều 8 của Nghị quyết này phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Dự án được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành.

b) Dự án được hỗ trợ phải đảm bảo thời gian, tiến độ triển khai thực hiện dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

c) Dự án đã thực hiện đầu tư xây dựng, nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, xác nhận giá trị thực hiện hoặc được kiểm toán, quyết toán chi phí đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

2. Không tính các khoản hỗ trợ của Nhà nước vào giá bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

3. Trường hợp dự án có phân kỳ giai đoạn đầu tư thì được xem xét hỗ trợ theo phân kỳ giai đoạn của dự án (theo nguyên tắc nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, quyết toán của từng giai đoạn).

Chương IV CHÍNH SÁCH, CƠ CHẾ ĐỐI VỚI NHÀ Ở CÔNG VỤ, NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 10. Chính sách phát triển nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư

1. Thành phố ưu tiên rà soát, sử dụng hiệu quả nhà, đất công dôi dư, nhà ở công vụ hiện có; cải tạo, sửa chữa, chuyển đổi công năng theo đúng pháp luật về tài sản công trước khi xem xét đầu tư mới.

2. Dự án nhà ở phục vụ tái định cư phải được xác định nhu cầu, quy mô, tiến độ và nguồn vốn đồng bộ với dự án thu hồi đất; ưu tiên bảo đảm hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu trước khi bố trí người dân.

Điều 11. Chính hỗ trợ đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư không bằng nguồn vốn nhà nước

1. Ủy ban nhân dân Thành phố hỗ trợ 20% kinh phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật (trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong tòa nhà) thuộc phạm vi dự án, gồm: hệ thống giao thông, cấp điện, chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, cấp nước, thoát nước, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác theo hồ sơ dự án được phê duyệt.

2. Nguồn kinh phí hỗ trợ: Từ nguồn vốn ngân sách Thành phố và các nguồn vốn hợp pháp khác.

Điều 12. Nguyên tắc, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ

1. Dự án để được hưởng chính sách hỗ trợ theo quy định tại Điều 11 của Nghị quyết này phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Dự án được cơ quan có thẩm quyền quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành.

b) Dự án được hỗ trợ phải đảm bảo thời gian, tiến độ triển khai thực hiện dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

c) Dự án đã thực hiện đầu tư xây dựng, nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, xác nhận giá trị thực hiện hoặc được kiểm toán, quyết toán chi phí đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

2. Không tính các khoản hỗ trợ của Nhà nước vào giá bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở phục vụ tái định cư.

3. Trường hợp dự án có phân kỳ giai đoạn đầu tư thì được xem xét hỗ trợ theo phân kỳ giai đoạn của dự án (theo nguyên tắc nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, quyết toán của từng giai đoạn).

Chương V
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 13. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực từ ngày tháng năm 2026.

2. Nghị quyết này thay thế Nghị quyết số 25/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định cơ chế hỗ trợ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 14. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức triển khai thực hiện, ban hành kế hoạch triển khai thực hiện Nghị quyết này, đảm bảo tính khả thi và cân đối nguồn lực ngân sách Thành phố; báo cáo Hội đồng nhân dân thành phố khi có thay đổi quy định pháp luật của Trung ương để điều chỉnh cho phù hợp.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố, các Ban của Hội đồng nhân dân Thành phố, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố và các đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố, các tổ chức thành viên giám sát và vận động nhân dân cùng tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết này; phản ánh kịp thời tâm tư, nguyện vọng và kiến nghị của nhân dân đến các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư; chấp thuận đầu tư dự án; quyết định phê duyệt dự án trước ngày Nghị quyết số 25/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai có hiệu lực thi hành:

a) Trường hợp dự án đã thực hiện đầu tư xây dựng, nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan thì chủ đầu tư không được hưởng chính sách hỗ trợ theo Nghị quyết này.

b) Trường hợp dự án đang triển khai thực hiện, đáp ứng đầy đủ các điều kiện hưởng chính sách theo Nghị quyết này đảm bảo không trùng lặp với các chính sách hỗ trợ chủ đầu tư đã được hưởng thì chủ đầu tư được xem xét hưởng chính sách hỗ trợ theo Nghị quyết này.

2. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư; chấp thuận đầu tư dự án; quyết định phê duyệt dự án; quyết định giao chủ đầu tư từ ngày Nghị quyết số 25/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai có hiệu lực thi hành đến trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư tiếp tục được hưởng chính sách hỗ trợ theo Nghị quyết này.

3. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp đã thực hiện hồ sơ hỗ trợ chính sách và đã đáp ứng đầy đủ điều kiện hưởng cơ chế hỗ trợ theo Nghị quyết số 25/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai thì tiếp tục xem xét, hỗ trợ theo cơ chế, mức hỗ trợ quy định tại Nghị quyết số 25/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân Thành phố Đồng Nai khóa I, Kỳ họp thứ thông qua ngày ... tháng ... năm 2026./.

Nơi nhận:

- Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế các Bộ: Xây dựng; Tài Chính;
- Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp, Công an,
- Quốc phòng;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức
- thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Đoàn ĐBQH thành phố;
- Thường trực HĐND thành phố;
- UBND thành phố;
- UBMTTQ thành phố;
- Đại biểu HĐND thành phố;
- Các Sở, ban, ngành thành phố;
- VKSND, TAND, THADS thành phố;
- Văn phòng: Thành ủy, Đoàn ĐBQH và HĐND,
- UBND thành phố;
- Đảng ủy, Thường trực HĐND, UBND,
- UBMTTQVN xã, phường;
- Ngân hàng Chính sách xã hội CN thành phố
- Đồng Nai;
- Ngân hàng Nhà nước CN khu vực 2;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Đồng Nai (đưa
- tin và đăng tải trên Cổng thông tin điện tử thành
- phố);
- Công báo điện tử thành phố;
- Lưu: VT, PCTHĐND.

CHỦ TỊCH

Tôn Ngọc Hạnh