

BẢN TỔNG HỢP TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN GÓP Ý
DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT VÀ BIỆN PHÁP THI HÀNH VỀ QUỸ NHÀ Ở QUỐC GIA

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Xây dựng đã tổ chức lấy ý kiến đối với dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và biện pháp thi hành về quỹ nhà ở quốc gia.

1. Bộ Xây dựng đã có văn bản số 6976/BXD-QLN và văn bản 6983/BXD-QLN ngày 18/7/2025 gửi UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, các bộ, ngành, hiệp hội và văn bản số 728/QLN-NOXH ngày 18/7/2025 gửi các đơn vị trực thuộc Bộ Xây dựng (tổng số đơn vị gửi lấy ý kiến: 70 cơ quan, đơn vị), đồng thời đăng tải toàn văn dự thảo Nghị định trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng để lấy ý kiến rộng rãi của các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân. Đến nay, Bộ Xây dựng đã nhận được ý kiến của **48** đơn vị tham gia góp ý, trong đó có **15** đơn vị thống nhất và **33** đơn vị góp ý.

2. Các ý kiến góp ý cụ thể như sau:

Nội dung	Chủ thể góp ý	Nội dung góp ý	Nội dung giải trình, tiếp thu
Căn cứ pháp lý			
	SXD tỉnh Lạng Sơn	- Đề nghị đơn vị chủ trì soạn thảo bổ sung: “<i>Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025</i>”; - Đề nghị rà soát, chỉnh sửa ghi đầy đủ căn cứ pháp lý của Luật (cụ thể: đề nghị ghi rõ Luật số.... ngày tháng năm) để đảm bảo theo khoản 38 Điều 1 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.	- Bộ Xây dựng giải trình như sau: Nghị định chỉ căn cứ vào Luật Tổ chức Chính phủ để xác định thẩm quyền của Chính phủ trong việc ban hành Nghị định này.

	SXD tỉnh Đắc Lắc, SXD tỉnh Cao Bằng	- Tại phần căn cứ ban hành văn bản, đề nghị điều chỉnh căn cứ “Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 18 tháng 02 năm 2025” thành “ <i>Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025</i> ”. Lý do: Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025 đã hết hiệu lực từ ngày 16/6/2025 và thay thế bằng Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025.	- Bộ Xây dựng giải trình như sau: Nghị định chỉ căn cứ vào Luật Tổ chức Chính phủ để xác định thẩm quyền của Chính phủ trong việc ban hành Nghị định này.
	Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch	- Đối với căn cứ pháp lý là Luật chỉ ghi số văn bản, không ghi ngày tháng năm ban hành theo mẫu số 01 Phụ lục III Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 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.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
	SXD thành phố Đà Nẵng	- Tại phần căn cứ pháp lý đề nghị bổ sung Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính ngày 29/11/2024.	- Bộ Xây dựng giải trình như sau: Nghị định này quy định chi tiết Nghị quyết số 201/2025/QH15, do vậy, không cần thiết bổ sung các Luật này vào căn cứ pháp lý.
	SXD thành phố Cần Thơ	- Đề nghị bổ sung các căn cứ pháp lý: “ <i>Luật doanh nghiệp năm 2020</i> ” và “ <i>Luật sửa đổi Luật đầu tư công, Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật đầu tư, Luật nhà ở, Luật đấu thầu, Luật điện lực, Luật doanh nghiệp, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật thi hành án dân sự năm 2022</i> ”.	- Bộ Xây dựng giải trình như sau: Nghị định này quy định chi tiết Nghị quyết số 201/2025/QH15, do vậy, không cần thiết bổ sung các Luật này vào căn cứ pháp lý.
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh			
	Bộ Tư pháp	- Tại Điều 1 đề nghị nghiên cứu hoàn thiện quy định để bảo đảm tính chính xác, bao quát nội dung chính của dự thảo Nghị định bởi vì nội dung dự thảo Nghị định ngoài quy định chi tiết còn có các chứa đựng quy định về biện pháp thi hành Nghị quyết số	Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng rà soát, và chỉnh lý Điều 1 dự thảo Nghị định theo hướng quy định chi tiết Điều 4 Nghị quyết số 201/2025/QH15 và biện pháp thi hành tại điểm a khoản 2 Điều 13 của Nghị quyết số 201/2025/QH15

		201/2025/QH15, luật khác có liên quan như Luật Ngân sách nhà nước, Luật quản lý tài sản công.	
Điều 2. Đối tượng áp dụng			
	Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch	- Điều 2 dự thảo Nghị định quy định “Quỹ nhà ở quốc gia (sau đây gọi là Quỹ)”, do đó các điều sau không cần nhắc lại cụm từ “nhà ở quốc gia”.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã rà soát, chỉnh lý tại dự thảo.
Điều 3. Thành lập Quỹ nhà ở quốc gia			
Khoản 1 Điều 3	Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch	- Đề nghị Cơ quan soạn thảo thống nhất cách viết tại khoản 1, khoản 2 Điều 3 (giao cơ quan đại diện chủ sở hữu trước, cơ quan quản lý sau). Nghị quyết số 201/2025/QH15 đã quy định Quỹ Nhà ở quốc gia ở Trung ương do Chính phủ thành lập, Quỹ nhà ở địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập, do vậy không cần quy định lại tại dự thảo Nghị định.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã rà soát, chỉnh lý tại dự thảo.
Khoản 2 Điều 3	SXD tỉnh Lai Châu, SXD tỉnh Điện Biên, UBND tỉnh Sơn La	- Đề nghị chỉnh sửa khoản 2 Điều 3 như sau: “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 về tài chính thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý.” Do tại khoản 1 Điều 1 Thông tư số 57/2025/TT-BTC ngày 25/6/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Sở Tài chính thuộc ủy ban nhân dân cấp tỉnh và chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn trong lĩnh vực tài chính - kế hoạch của cơ quan chuyên môn thuộc ủy ban nhân dân cấp xã. Do đó trong Nghị định đề nghị quy định cụ thể đơn vị quản lý quỹ nhà ở tại địa phương đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan và thực hiện thống nhất tại các địa phương.	Bộ Xây dựng giải trình như sau: Theo quy định của Luật tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 (điều 16, điều 19) quy định về quyền hạn của UBND cấp tỉnh, thành phố trong đó có nội dung <i>quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của cơ quan chuyên môn, tổ chức hành chính khác thuộc Ủy ban nhân dân cấp mình</i> . Do vậy, việc giao cơ quan chuyên môn nào do UBND cấp tỉnh quyết định, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, bảo đảm hiệu quả trong quản lý quỹ mà không cần quy định cụ thể tại Nghị định.

Khoản 2 Điều 3	SXD tỉnh Thái Nguyên	- Tại Khoản 2 Điều 3 - Thành lập Quỹ nhà ở địa phương: đề nghị làm rõ trình tự, thủ tục thành lập Quỹ nhà ở địa phương.	Bộ Xây dựng giải trình như sau: Do quỹ được thành lập theo mô hình doanh nghiệp, do đó, trình tự, thủ tục thành lập quỹ được thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.
Khoản 2 Điều 3	Cục Phát triển đô thị	- Tại khoản 2 Điều 3 dự thảo Nghị định, đề nghị cân nhắc quy định rõ “cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp tỉnh quản lý” Quỹ nhà ở địa phương là cơ quan nào để các địa phương có cơ sở giao thực hiện.	Bộ Xây dựng giải trình như sau: Theo quy định của Luật tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 (điều 16, điều 19) quy định về quyền hạn của UBND cấp tỉnh, thành phố trong đó có nội dung <i>quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của cơ quan chuyên môn, tổ chức hành chính khác thuộc Ủy ban nhân dân cấp mình</i> . Do vậy, việc giao cơ quan chuyên môn nào do UBND cấp tỉnh quyết định, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, bảo đảm hiệu quả trong quản lý quỹ mà không cần quy định cụ thể tại Nghị định.
Khoản 2 Điều 3	SXD thành phố Hải Phòng	- Tại khoản 2 Điều 3: để đảm bảo tính linh hoạt, hiệu quả và phù hợp với chủ trương tinh gọn bộ máy, đồng thời phù hợp với điều kiện thực tế của từng địa phương, Sở Xây dựng đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: <i>“Căn cứ vào điều kiện phát triển kinh tế - xã hội, nhu cầu về nhà ở xã hội và khả năng cân đối nguồn lực của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mô hình tổ chức thực hiện các chức năng của Quỹ nhà ở địa phương. Mô hình tổ chức theo hình thức thành lập Quỹ nhà ở địa phương hoạt động độc lập hoặc giao nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương cho một cơ quan, đơn vị sự nghiệp công lập, quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách hiện có tại địa phương (như Quỹ đầu tư phát triển địa phương, Trung tâm phát triển quỹ đất) thực hiện quản lý.”</i>	Bộ Xây dựng giải trình như sau: Đề xuất này đã được thể hiện tại khoản 4 Điều 3 dự thảo Nghị định, cụ thể: <i>“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc thành lập mới hoặc tổ chức lại quỹ hiện có”</i> .

Khoản 2 Điều 3	SXD thành phố Đà Nẵng	- Đề nghị bổ sung khoản 2 Điều 3 nội dung sau: “ <i>UBND cấp tỉnh quyết định việc giao cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý, sử dụng quỹ quản lý hoặc ủy thác cho Quỹ Đầu tư phát triển của địa phương</i> ”.	Bộ Xây dựng giải trình như sau: Đề xuất này đã được thể hiện tại khoản 4 Điều 3 dự thảo Nghị định, cụ thể: “ <i>Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc thành lập mới hoặc tổ chức lại quỹ hiện có</i> ”, theo đó, việc tổ chức lại quỹ hiện có bao gồm cả việc bổ sung chức năng, nhiệm vụ cho quỹ đầu tư phát triển của địa phương.
Khoản 2 Điều 3	SXD thành phố Cần Thơ	- Đề nghị bổ sung, điều chỉnh khoản 2 Điều 3 như sau: “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 <i>hoặc giao Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý đối với nhà ở trên địa bàn.</i> ” do việc phân cấp cho UBND cấp xã quản lý đối với nhà ở xã hộ thuộc tài sản công trên địa bàn là phù hợp với quy định tại Điều 9 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 16/6/2025 của Chính phủ.	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Chức năng của quỹ nhà ở quốc gia (trong đó có quỹ nhà ở địa phương) đã được quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị quyết số 201/2025/QH15. Quỹ nhà ở quốc gia có trách nhiệm đầu tư, tạo lập, quản lý nhà ở, theo đó việc giao Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý đối với nhà ở trên địa bàn là chưa phù hợp với quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15.
Khoản 3 Điều 3	Bộ Tư pháp	- Đề nghị làm rõ “ <i>quy định pháp luật tương ứng</i> ” tại khoản 3 Điều 3.	- Bộ Xây dựng giải trình như sau: Cơ chế tài chính được thực hiện trong từng thời điểm khác nhau, nhiều quy định của pháp luật có liên quan như: doanh nghiệp, kế toán, kiểm toán... Do đó, quy định rõ các pháp luật tương ứng là chưa đảm bảo tính khả thi trong trường hợp các văn bản quy định này có sự điều chỉnh, bổ sung.
Khoản 4 Điều 3	Cục Phát triển đô thị	- Tại khoản 4 Điều 3 dự thảo Nghị định có nêu “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc thành lập mới hoặc tổ chức lại quỹ hiện có...”. Thực tế hiện nay, có địa phương có Quỹ phát triển nhà ở, có địa phương không có Quỹ phát triển nhà ở mà có Quỹ đầu tư phát	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Hiện nay, một số địa phương đã có Quỹ phát triển nhà ở (theo Luật Nhà ở năm 2005)

		triển và có nhiều loại quỹ khác do UBND cấp tỉnh quản lý. Do đó, đề nghị làm rõ “quỹ hiện có” nêu trên là quỹ nào.	hoặc một số loại quỹ khác như quỹ đầu tư phát triển, quỹ phát triển đất... do UBND cấp tỉnh quản lý. Do đó, căn cứ tình hình thực tiễn UBND cấp tỉnh thực hiện việc tổ chức lại các quỹ này.
Điều 4. Địa vị pháp lý, tư cách pháp nhân của Quỹ			
	Bộ Dân tộc và Tôn giáo	- Tại Điều 4 dự thảo Nghị định về Địa vị pháp lý, tư cách pháp nhân của quỹ nhà ở quốc gia quy định “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, được bố trí ngân sách nhà nước để hoạt động, 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”. Tuy nhiên tại khoản 10, Điều 8, Luật ngân sách nhà nước (Luật số 89/2025/QH15 ngày 25/6/2025) quy định “Ngân sách nhà nước không hỗ trợ kinh phí hoạt động cho các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách”. Do đó, đề nghị nghiên cứu, điều chỉnh nội dung trên đảm bảo đúng quy định.	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Tại khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 201/2025/QH15 quy định: “2. <i>Quỹ nhà ở quốc gia được hình thành từ nguồn ngân sách nhà nước cấp, ...</i>”. - Tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 201/2025/QH15 quy định: “1. <i>Trường hợp có quy định khác nhau về cùng một vấn đề giữa Nghị quyết này với luật, nghị quyết khác của Quốc hội thì áp dụng quy định của Nghị quyết này,...</i>”. Do đó, dự thảo Nghị định quy định chi tiết nội dung tại khoản 2 Điều 4 là phù hợp.
Khoản 1 Điều 4	SXD tỉnh Gia Lai	- Tại khoản 1 Điều 4: “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”. Cần làm rõ mô hình “doanh nghiệp do nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ” sử dụng vốn ngân sách nhà nước nhưng hoạt động ngoài ngân sách nhà nước.	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Mô hình doanh nghiệp nhà nước đã được quy định tại pháp luật về doanh nghiệp.
Khoản 1 Điều 4	SXD tỉnh Bắc Ninh	- Tại khoản 1 Điều 4: “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.” và tại khoản 1 Điều 9 “Cơ cấu tổ chức của Quỹ bao gồm các bộ phận theo quy định của	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh sửa bảo đảm thống nhất giữa các điều khoản tại dự thảo Nghị định.

		pháp luật về doanh nghiệp đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ”. Do đó, đề nghị thống nhất sử dụng một thuật ngữ duy nhất để mô tả mô hình hoạt động, cơ cấu tổ chức, cơ chế tài chính, việc quản lý tài sản của Quỹ thực hiện theo Luật Doanh nghiệp, đảm bảo xuyên suốt theo hệ thống phù hợp với địa vị pháp lý là hoạt động theo mô hình doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ. Việc sử dụng không thống nhất có thể gây nhầm lẫn về địa vị pháp lý, cơ cấu tổ chức, cơ chế tài chính, việc quản lý tài sản chính xác của Quỹ, ảnh hưởng đến việc áp dụng các quy định pháp luật liên quan đến quản lý doanh nghiệp nhà nước.	
Khoản 2 Điều 4	Bộ Tư pháp	- Tại khoản 2 Điều 4 đề nghị chỉnh lý quy định Quỹ “được bố trí ngân sách nhà nước để hoạt động” đảm bảo đúng với quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 201/2025/QH15 hoặc giải trình rõ cơ sở pháp lý của quy định này (nếu có).	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh sửa tại dự thảo Nghị định.
Khoản 2 Điều 4	SXD tỉnh Bắc Ninh	- Tại khoản 2 Điều 4: “Quỹ có tư cách pháp nhân, được bố trí ngân sách nhà nước để hoạt động, 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”. Tuy nhiên, tại khoản 10 Điều 8 Luật Ngân sách: “Ngân sách nhà nước không hỗ trợ kinh phí hoạt động cho các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách. Trường hợp được ngân sách nhà nước hỗ trợ vốn điều lệ theo quy định của pháp luật thì phải phù hợp với khả năng của ngân sách nhà nước và chỉ thực hiện khi đáp ứng đủ các điều kiện sau: được thành lập và hoạt động theo đúng quy định của pháp luật; có khả năng tài chính độc lập; có nguồn thu, nhiệm vụ chi không trùng với nguồn thu, nhiệm vụ chi của ngân sách nhà nước. Ngân sách nhà nước bố trí kinh phí cho các quỹ thực hiện nhiệm vụ về phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, xây dựng chính sách, pháp luật theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực phù hợp với khả năng của ngân sách nhà nước”.	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Tại khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 201/2025/QH15 quy định: “2. Quỹ nhà ở quốc gia được hình thành từ nguồn ngân sách nhà nước cấp, ...”. - Tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 201/2025/QH15 quy định: “1. Trường hợp có quy định khác nhau về cùng một vấn đề giữa Nghị quyết này với luật, nghị quyết khác của Quốc hội thì áp dụng quy định của Nghị quyết này, ...”. Do đó, dự thảo Nghị định quy định chi tiết nội dung tại khoản 2 Điều 4 là phù hợp.

		Do vậy, đề nghị nghiên cứu, xem xét nội dung bố trí ngân sách nhà nước để hoạt động đảm bảo thống nhất và đúng quy định.	
Điều 5. Mục tiêu hoạt động của Quỹ			
	Bộ Khoa học và Công nghệ	- Tại Điều 5 quy định về mục tiêu “tạo lập, tổ chức quản lý vận hành nhà ở thông qua hình thức mua nhà ở thương mại để cho cán bộ, công chức, 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”, đề nghị rà soát, làm rõ đảm bảo mục tiêu hoạt động của Quỹ phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 4 Quỹ nhà ở quốc gia tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý Điều 5 dự thảo theo hướng tách nội dung quy định về tổ chức quản lý vận hành thành khoản riêng: “ <i>Tổ chức quản lý vận hành nhà ở do Quỹ đầu tư xây dựng, tạo lập để cho thuê theo quy định</i> ”.
Khoản 3 Điều 5	SXD tỉnh Lạng Sơn, SXD tỉnh Phú Thọ, SXD tỉnh Đắk Lắk, SXD tỉnh Cao Bằng, UBND tỉnh An Giang, UBND tỉnh Đồng Tháp, Cục Đường bộ Việt Nam, SXD tỉnh Quảng Ninh	- Đề nghị chỉnh sửa khoản 3 Điều 5 như sau: “3. Tạo lập, tổ chức quản lý vận hành nhà ở thông qua hình thức mua nhà ở thương mại để cho cán bộ, công chức, 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 <i>thuê</i> ”.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

Khoản 3 Điều 5	SXD thành phố Hà Nội	- Tại khoản 3 Điều 5 đề nghị xem xét, thay thế cụm từ "để cho" bằng cụm từ "đối với"	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 3 Điều 5	SXD tỉnh Phú Thọ	- Tại khoản 3 Điều 5 dự thảo quy định “Tạo lập, tổ chức quản lý vận hành nhà ở thông qua hình thức mua nhà ở thương mại để cho cán bộ, công chức, 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.”; Điểm d Khoản 1 Điều 27 dự thảo quy định “Trực tiếp mua nhà ở thương mại theo cơ chế thị trường để cho cán bộ, công chức, 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 ở trung ương thuê.”; Khoản 2 Điều 28 dự thảo quy định “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.”. Đề nghị rà soát, thống nhất về đối tượng được thuê cho phù hợp với Mục tiêu hoạt động của Quỹ.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Điều 6. Nguyên tắc hoạt động của Quỹ			
	SXD tỉnh Lạng Sơn, SXD thành phố Hà Nội	- Đề nghị rà soát thứ tự các khoản tại Điều 6	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
	Bộ Tư pháp	- Đề nghị bổ sung nguyên tắc đảm bảo hoạt động chi của Quỹ không trùng lặp với nguồn chi khác từ ngân sách, không lạm dụng để hưởng đồng thời các cơ chế hỗ trợ khác từ ngân sách nhà nước.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
	Bộ Tư pháp	- Đề nghị bổ sung quy định tại Điều 6 hoặc điều khoản khác của dự thảo Nghị định để làm rõ mối quan hệ của Quỹ này với một số nguồn	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Dự thảo Nghị định đã quy định mô hình hoạt động là doanh nghiệp do nhà nước nắm

		tài chính, Quỹ khác, Quỹ được tổ chức bộ máy độc lập hay hoạt động theo chế độ kiêm nhiệm.	giữ 100% vốn điều lệ. Do đó, Quỹ được tổ chức bộ máy độc lập và không phát sinh biên chế hưởng lương từ ngân sách nhà nước.
Khoản 4 Điều 6	Cục Đường bộ Việt Nam	- Đề nghị xem xét nội dung khoản 4 Điều 6 và điểm d khoản 1 Điều 7 dự thảo để tránh trùng nhiệm vụ và nguyên tắc hoạt động.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 6 Điều 6	Bộ Công an	- Đề nghị chỉnh sửa khoản 6 Điều 6 như sau: “Thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sử dụng nguồn vốn từ quỹ nhà ở quốc gia được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công, <i>quy hoạch đô thị và nông thôn, xây dựng, phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ, các quy định của pháp luật có liên quan</i> ”.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 6 Điều 6	Cục Phát triển đô thị	- Tại khoản 6 Điều 6 có nêu “Thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sử dụng nguồn vốn từ quỹ nhà ở quốc gia được thực hiện theo quy định pháp luật về đầu tư công”. Khi thực hiện theo pháp luật đầu tư công thì phải có trong kế hoạch đầu tư công trung hạn. Do đó, đề nghị cân nhắc quy định này vì có thể làm giảm tính linh hoạt của Quỹ nhà ở quốc gia trong quá trình hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 7 Điều 6	Bộ Tư pháp	- Đề nghị dẫn chiếu đầy đủ pháp luật tại đoạn 2 khoản 7 Điều 6. Ngoài ra đề nghị cân nhắc gộp Điều 6 và Điều 10 để tránh trùng lặp, chồng chéo.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định. - Riêng đối đề nghị gộp Điều 6 và Điều 10, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Nội dung tại Điều 6 quy định chung về nguyên tắc hoạt động của Quỹ, Điều 10 quy định nguyên tắc về quản lý tài chính của quỹ. Bộ Xây dựng đã rà soát đảm bảo các nội dung này không có sự trùng lặp, chồng chéo.
Khoản 7 Điều 6	Bộ Văn hóa, Thể	- Đề nghị nghiên cứu, xem xét lại nội dung liên quan việc tiếp nhận trực tiếp từ nguồn hỗ trợ tự nguyện, nguồn đóng góp của tổ chức, cá	Bộ Xây dựng giải trình như sau:

	thao và Du lịch	nhân trong nước, ngoài nước tại khoản 7 Điều 6 nên đề cơ quan độc lập như “Mặt trận Tổ quốc Việt Nam” là cơ quan đại diện tiếp nhận nguồn hỗ trợ sau đó chuyển về Quỹ nhà ở quốc gia để phục vụ cho các hoạt động của Quỹ nhằm không gây ảnh hưởng đến lợi ích quốc gia, lý do các tổ chức chống phá Đảng và Nhà nước thường núp bóng trong các hội, tổ chức, đoàn thể để quyên góp, hỗ trợ.	Tại khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 201/2025/QH15 đã quy định rõ: “ <i>Quỹ nhà ở quốc gia...tiếp nhận nguồn hỗ trợ tự nguyện, nguồn đóng góp của tổ chức, cá nhân trong nước, ngoài nước và nguồn huy động hợp pháp khác.</i> ”.
Khoản 7 Điều 6	SXD tỉnh Tuyên Quang, UBND tỉnh Lâm Đồng	- Đề nghị đơn vị rà soát chỉnh sửa nội dung tại khoản 7 Điều 6 để quy định được rõ nghĩa “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 và các hoạt động khác trái quy định pháp luật”.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 7 Điều 6	SXD tỉnh Phú Thọ, UBND tỉnh An Giang	- Đề nghị chỉnh sửa khoản 7 Điều 6 dự thảo: “... 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 và các hoạt động khác trái quy định pháp luật.”. Đề nghị nghiên cứu sửa thành “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 <i>chống rửa tiền</i> và các hoạt động khác trái quy định pháp luật.”	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 7 Điều 6	SXD thành phố Cần Thơ	- Đề nghị chỉnh sửa khoản 7 Điều 6 dự thảo: “... 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 và các hoạt động khác trái quy định pháp luật.”. Đề nghị nghiên cứu sửa thành “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, <i>chống tham nhũng</i> và các hoạt động khác trái quy định pháp luật.”	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Bộ Xây dựng đã tiếp thu các ý kiến góp ý làm rõ quy định này theo hướng vi phạm pháp luật về phòng, chống rửa tiền (có liên quan trực tiếp đến việc tiếp nhận, hỗ trợ); vi phạm các pháp luật khác đã được quy định chung trong nội dung “các hoạt động khác trái quy định pháp luật.”

Điều 7. Nhiệm vụ và quyền hạn của Quỹ			
Khoản 1 Điều 7	Bộ Công an	- Đề nghị chỉnh sửa điểm a khoản 1 Điều 7 như sau: “a) Thực hiện <i>đầu tư xây dựng, tạo lập nhà ở</i> , các nhiệm vụ phù hợp với mục tiêu hoạt động của Quỹ;”	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Điều 8. Nguồn vốn hoạt động của Quỹ			
	Bộ Khoa học và Công nghệ	- Tại Điều 8 quy định về vốn điều lệ của quỹ nhà ở trung ương: đề nghị làm rõ cơ sở đề xuất: (i) Vốn điều lệ ban đầu là 5.000 tỷ đồng; (ii) Nâng mức vốn điều lệ lên tối thiểu là 10.000 (mười nghìn) tỷ đồng trong 03 năm tiếp theo.	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Dự kiến giai đoạn 2026-2030, sẽ đầu tư xây dựng khoảng 10.000 căn hộ từ quỹ nhà ở quốc gia để cho thuê. Theo đó, chi phí bình quân để đầu tư xây dựng 01 căn hộ cho thuê, diện tích trung bình khoảng 60m ² khoảng 01 tỷ đồng (bao gồm chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật được phân bổ cho nhà chung cư và các chi phí khác). Như vậy, việc quy định vốn điều lệ do ngân sách trung ương cấp lần đầu tối thiểu là 5.000 (năm nghìn) tỷ đồng và nâng mức vốn điều lệ lên tối thiểu là 10.000 (mười nghìn) tỷ đồng trong những năm tiếp theo là phù hợp với yêu cầu thực tiễn.
	Bộ Khoa học và Công nghệ	- Tại Điều 8 quy định về các nguồn vốn: đề nghị rà soát đảm bảo phù hợp với quy định về nguồn vốn của Quỹ tại khoản 2 Điều 4 Quỹ nhà ở quốc gia tại Nghị quyết số 201/2025/QH15.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã rà soát đảm bảo phù hợp với quy định về nguồn vốn của Quỹ tại khoản 2 Điều 4 Quỹ nhà ở quốc gia tại Nghị quyết số 201/2025/QH15.
	Bộ Tư pháp	- Quy định tại Điều 8 dự thảo Nghị định quy định tách biệt về nguồn thu của quỹ nhà ở trung ương và quỹ nhà ở địa phương với những nguồn thu khác nhau cần được làm rõ trong Tờ trình Chính phủ lý do tại sao các nguồn thu của quỹ nhà ở trung ương có sự khác biệt (nguồn thu của quỹ nhà ở trung ương có nhưng quỹ nhà ở địa	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Một số nguồn thu chỉ phát sinh tại quỹ nhà ở địa phương (như: vốn 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

		phương không có) do tại Điều 4 Nghị quyết số 201/2025/QH15 không phân biệt nguồn thu của quỹ nhà ở trung ương và quỹ nhà ở địa phương. - Ngoài ra, đề nghị cân nhắc gộp Điều 8 và Điều 10 thành 01 điều về nguồn tài chính hình thành Quỹ để tránh trùng lặp, chồng chéo.	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; Vốn từ số tiền đầu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15). Do đó, cần có quy định cụ thể về sự khác biệt về nguồn thu của quỹ nhà ở trung ương và quỹ nhà ở địa phương. - Ngoài ra, Bộ Xây dựng đã rà soát Điều 8 và Điều 10 dự thảo Nghị định để tránh trùng lặp, chồng chéo.
Khoản 1 Điều 8	Bộ Công an	- Tại điểm a khoản 1 Điều 8 quy định về vốn điều lệ do ngân sách trung ương cấp, theo đó, mục 1 Phần VII dự thảo Tờ trình có nội dung thuyết minh về căn cứ đề xuất vốn điều lệ của Quỹ nhà ở trung ương (cấp lần đầu tối thiểu là 5.000 tỷ đồng ngay sau khi được thành lập và được nâng mức vốn điều lệ tối thiểu là 10.000 tỷ đồng trong 03 năm tiếp theo kể từ ngày được thành lập); theo đó, dự kiến giai đoạn 2026-2030 sẽ đầu tư xây dựng khoảng 10.000 căn hộ từ quỹ nhà ở quốc gia để cho thuê. Tuy nhiên, đề nghị xem xét những nội dung liên quan như: Nhu cầu thuê nhà của người dân, hướng xử lý khi những căn hộ trên xuống cấp, hết thời hạn sử dụng, việc cho thuê kém hiệu quả... từ đó, cân nhắc về cơ sở thực tiễn của việc ngân sách nhà nước cấp vốn điều lệ cho Quỹ như quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8.	Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau: - Khoản 1 Điều 29 dự thảo Nghị định quy định: “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.”. Theo đó, theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023, giá thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư, xây dựng bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn bao gồm chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 20 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê. Trường hợp tiền thuê nhà không đủ bù đắp vốn đầu tư xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà ở khi xuống cấp hoặc phải bù đắp kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư thì Bộ Xây dựng thấy rằng cần thiết phải bổ sung ngân sách để thực hiện. Do vậy, tiếp thu ý kiến này, Bộ

			Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định theo hướng bổ sung quy định: “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;”
Khoản 1 Điều 8	Bộ Tư pháp	- Quy định về mức vốn điều lệ của Quỹ tại điểm a khoản 1 Điều 8 và quy định về việc nâng mức vốn điều lệ lên tối thiểu 10.000 tỷ đồng trong 03 năm tiếp theo (từ mức vốn điều lệ từ 5.000 tỷ đồng được cấp ban đầu sau khi được thành lập) cần được làm rõ cơ sở, giải trình về sự phù hợp với quy định Luật Ngân sách Nhà nước năm 2015, có thuộc một trong các trường hợp đầu tư bổ sung vốn điều lệ cho doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ theo quy định tại khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 13 Luật Quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp năm 2025 hay không?; tương tự như vậy, cần làm rõ cơ sở của quy định về việc nguồn vốn hoạt động của Quỹ gồm “<i>Vốn bổ sung từ hoạt động của quỹ nhà ở địa phương</i>” tại điểm c khoản 1 Điều 8 dự thảo Nghị định và quy định rõ tỷ lệ trích nộp, “<i>vốn khác...</i>” của quy định tại điểm d khoản 1 Điều 8 dự thảo Nghị định, quy định “<i>các khoản thu khác theo quy định pháp luật</i>” tại khoản 5 Điều 11 dự thảo Nghị định.	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Tại khoản 10 Điều 8 Luật Ngân sách năm 2025 đã quy định rõ: “<i>10. Ngân sách nhà nước không hỗ trợ kinh phí hoạt động cho các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách. Trường hợp được ngân sách nhà nước hỗ trợ vốn điều lệ theo quy định của pháp luật thì phải phù hợp với khả năng của ngân sách nhà nước và chỉ thực hiện khi đáp ứng đủ các điều kiện sau: được thành lập và hoạt động theo đúng quy định của pháp luật; có khả năng tài chính độc lập; có nguồn thu, nhiệm vụ chi không trùng với nguồn thu, nhiệm vụ chi của ngân sách nhà nước.</i>”. - Tại điểm a khoản 1 Điều 12 và điểm a khoản 1 Điều 13 Luật Quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp năm 2025 quy định: “1. Đầu tư vốn nhà nước để thành lập doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ thuộc các trường hợp sau đây: a) Doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích thiết yếu cho xã hội;” “1. Việc đầu tư bổ sung vốn điều lệ áp dụng đối với doanh nghiệp quy định tại khoản 1

			Điều 12 của Luật này và thuộc một trong các trường hợp sau đây: a) Doanh nghiệp đang hoạt động có hiệu quả và cần bổ sung vốn điều lệ cho hoạt động sản xuất, kinh doanh”. Theo đó, quy định về bổ sung vốn điều lệ tại dự thảo Nghị định là phù hợp với quy định của Luật Ngân sách nhà nước và Luật Quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp.
Khoản 1 Điều 8	SXD tỉnh Phú Thọ	- Tại điểm b khoản 1 Điều 8 dự thảo quy định “Vốn từ số tiền tương đương với tiền bán nhà ở thuộc tài sản công do cơ quan trung ương đang quản lý theo quy định của pháp luật về nhà ở”. Đề nghị làm rõ nội hàm cụm từ “... từ số tiền tương đương với tiền bán nhà ...”, vì nếu quy định như vậy sẽ gây băn khoăn: Cơ chế xác định “tương đương” là bao nhiêu? Ai là cơ quan quyết định mức tương đương này? có phải 100% tiền bán được cấp lại hay chỉ một phần? Đề nghị nghiên cứu sửa thành “<i>Vốn từ số tiền bán nhà ở thuộc tài sản công do cơ quan trung ương đang quản lý theo quy định của pháp luật về nhà ở</i>”.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 1 Điều 8	SXD tỉnh Phú Thọ	- Tại điểm c khoản 1 Điều 8 dự thảo quy định “Vốn bổ sung từ hoạt động của quỹ nhà ở trung ương” là chưa chính xác về mặt logic tài chính và chưa rõ ràng. Đề nghị chỉnh sửa thành: “<i>Vốn bổ sung từ nguồn thu do hoạt động của Quỹ nhà ở trung ương tạo ra</i>” hoặc “<i>Vốn bổ sung từ phần chênh lệch thu chi hợp pháp được giữ lại theo quy định của pháp luật</i>”, việc này sẽ bảo đảm minh bạch, phù hợp với nguyên tắc quản lý tài chính công và làm rõ nguồn hình thành vốn.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh sửa tại dự thảo Nghị định.
Khoản 2 Điều 8	Bộ Tư pháp	- Quy định về nguồn vốn hoạt động của quỹ nhà ở địa phương (khoản 2 Điều 8) cần được làm rõ “<i>Vốn bổ sung từ hoạt động của quỹ nhà</i>”	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh sửa tại dự thảo Nghị định.

		<i>ở địa phương”</i> tại điểm đ khoản 2 Điều 8 dự thảo Nghị định là những khoản tiền gì.	
Khoản 2 Điều 8	SXD tỉnh Gia Lai, SXD tỉnh Lạng Sơn, SXD tỉnh Quảng Ninh	- Tại điểm a khoản 2 Điều 8 đề nghị làm rõ mức vốn điều lệ tối thiểu, vốn phải cấp bổ sung hàng năm của quỹ nhà ở địa phương do ngân sách địa phương cấp để đảm bảo thực hiện đồng bộ trên toàn quốc.	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Qua rà soát, đánh giá nhu cầu về nhà ở xã hội và quá trình triển khai Đề án ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội, Bộ Xây dựng nhận thấy: nhu cầu về nhà ở xã hội tại mỗi địa phương là khác nhau. Do đó, việc quy định cụ thể mức vốn điều lệ và mức vốn điều lệ bổ sung thống nhất trên phạm vi toàn quốc sẽ không bảo đảm phù hợp với yêu cầu về phát triển nhà ở xã hội tại mỗi địa phương.
Khoản 2 Điều 8	UBND tỉnh An Giang	- Tại điểm a khoản 2 Điều 8, đề nghị điều chỉnh, bổ sung nội dung: “a) Vốn điều lệ của quỹ nhà ở địa phương do ngân sách địa phương cấp, sau khi được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua: <i>cấp lần đầu tối thiểu là 500 (năm trăm) tỷ đồng ngay sau khi được thành lập, cấp bổ sung nâng mức vốn điều lệ lên tối thiểu là 1.000 (một nghìn) tỷ đồng trong 05 năm tiếp theo kể từ ngày được thành lập</i> ”.	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Qua rà soát, đánh giá nhu cầu về nhà ở xã hội và quá trình triển khai Đề án ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội, Bộ Xây dựng nhận thấy: nhu cầu về nhà ở xã hội tại mỗi địa phương là khác nhau. Do đó, việc quy định cụ thể mức vốn điều lệ và mức vốn điều lệ bổ sung thống nhất trên phạm vi toàn quốc sẽ không bảo đảm phù hợp với yêu cầu về phát triển nhà ở xã hội tại mỗi địa phương.
Khoản 2 Điều 8	SXD tỉnh Bắc Ninh	- Tại điểm a khoản 2 Điều 8 dự thảo Nghị định: “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”. Đề nghị quy định rõ vốn điều lệ của quỹ nhà ở địa phương do ngân sách địa phương cấp và cấp bổ sung từ nguồn nào của ngân sách địa phương; đồng thời, bổ sung quy định “mức vốn điều lệ ban đầu phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định”.	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Qua rà soát, đánh giá nhu cầu về nhà ở xã hội và quá trình triển khai Đề án ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội, Bộ Xây dựng nhận thấy: nhu cầu về nhà ở xã hội tại mỗi địa phương là khác nhau. Do đó, việc quy định cụ thể mức vốn điều lệ và mức vốn điều lệ bổ sung thống nhất trên phạm vi toàn quốc

			sẽ không bảo đảm phù hợp với yêu cầu về phát triển nhà ở xã hội tại mỗi địa phương.
Khoản 2 Điều 8	SXD tỉnh Gia Lai	- Tại điểm c khoản 2 Điều 8 về số tiền bán nhà ở thuộc tài sản công do địa phương đang quản lý: theo quy định tại Điều 48 của Luật quản lý, sử dụng tài sản công thì “Số tiền thu được từ xử lý tài sản công được nộp vào tài khoản tạm giữ tại kho bạc Nhà nước, sau khi trừ đi chi phí có liên quan đến xử lý tài sản, phần còn lại được nộp toàn bộ vào ngân sách nhà nước”. Vì vậy đề nghị xem lại nội dung “Vốn từ số tiền tương đương với tiền bán nhà ở thuộc tài sản công do địa phương đang quản lý theo quy định của pháp luật về nhà ở”.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 2 Điều 8	SXD tỉnh Gia Lai	- Đề nghị bổ sung nguồn hình thành vốn điều lệ: tiếp nhận Quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước tại địa phương cho Quỹ Nhà ở được thành lập theo quy định này.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã bổ sung việc tiếp nhận nhà ở thuộc tài sản công tại dự thảo Nghị định.
Khoản 2 Điều 8	SXD tỉnh Đắk Lắk	- Tại điểm c khoản 2 Điều 8 dự thảo quy định: “Vốn từ số tiền tương đương với tiền bán nhà ở thuộc tài sản công do địa phương đang quản lý theo quy định của pháp luật về nhà ở” đề nghị điều chỉnh thành: “Vốn từ số tiền tương đương với tiền bán nhà ở thuộc tài sản công <i>sau khi trừ chi phí hợp lý</i> do địa phương đang quản lý theo quy định của pháp luật về nhà ở”. Lý do để phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 125 Luật nhà ở năm 2023: “ <i>Tiền bán, cho thuê mua nhà ở thuộc tài sản công sau khi trừ chi phí hợp lý phải được bố trí trong dự toán chi ngân sách dùng để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc tài sản công</i> ”.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 2 Điều 8	SXD tỉnh Quảng Ninh	- Đề nghị xem xét, bổ sung cụ thể tỷ lệ % trích nộp để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ quản lý tại các địa phương trên cả nước.	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Qua rà soát, đánh giá nhu cầu về nhà ở xã hội và quá trình triển khai Đề án ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội, Bộ Xây dựng nhận thấy: nhu cầu về nhà ở xã hội tại mỗi địa phương là khác nhau. Do đó, việc quy định cụ thể tỷ lệ % trích nộp thống nhất trên phạm

			vi toàn quốc sẽ không bảo đảm phù hợp với yêu cầu về phát triển nhà ở xã hội tại mỗi địa phương mà nên giao quyền chủ động cho UBND cấp tỉnh quyết định.
Khoản 2 Điều 8	UBND tỉnh An Giang	- Tại khoản 2 Điều 8, đề nghị bỏ nội dung tại điểm e).	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Qua rà soát, đánh giá nhu cầu về nhà ở xã hội và quá trình triển khai Đề án ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội, Bộ Xây dựng nhận thấy: nhu cầu về nhà ở xã hội tại mỗi địa phương là khác nhau. Do đó, việc quy định UBND cấp tỉnh quyết định tỷ lệ % trích nộp tiền thu được bổ sung vào quỹ nhà ở địa phương để bảo đảm phù hợp với yêu cầu về phát triển nhà ở xã hội tại mỗi địa phương là phù hợp.
Điều 9. Cơ cấu tổ chức của Quỹ			
	SXD tỉnh Gia Lai	- Đề nghị quy định cụ thể các nội dung: + Cơ cấu tổ chức của Quỹ nhà ở địa phương (gồm có: Hội đồng quản lý, Ban kiểm soát, Cơ quan điều hành nghiệp vụ); + Thành phần, nhiệm vụ, quyền hạn, chế độ làm việc của Hội đồng quản lý, Ban kiểm soát, Cơ quan điều hành nghiệp vụ Quỹ được thực hiện theo quy định; + Quỹ nhà ở địa phương hoạt động theo mô hình độc lập.	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Dự thảo Nghị định quy định về mô hình của Quỹ là doanh nghiệp do nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ. Do đó, cơ cấu tổ chức của quỹ được thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.
Khoản 2 Điều 9	UBND tỉnh Lâm Đồng	- Tại khoản 2 Điều 9 đề nghị xem xét, bổ sung nội dung về số lượng Phó Giám đốc Quỹ và cấp có thẩm quyền bổ nhiệm, miễn nhiệm.	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Dự thảo Nghị định quy định về mô hình của Quỹ là doanh nghiệp do nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ. Do đó, cơ cấu tổ chức

			của quỹ được thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.
Điều 11. Nguồn thu của Quỹ			
	Bộ Công an	- Đề nghị rà soát, bảo đảm các nguồn thu của Quỹ quy định tại Điều 11 dự thảo Nghị định không trùng với nguồn thu của ngân sách nhà nước.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã rà soát tại dự thảo Nghị định.
Khoản 3 Điều 11	Bộ Khoa học và Công nghệ	- Đề nghị bổ sung quy định cụ thể hoạt động của Quỹ để làm rõ về tiền lãi và các khoản thu được từ hoạt động được quy định tại khoản 3 Điều 11.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã rà soát tại dự thảo Nghị định.
Điều 12. Nhiệm vụ chi của Quỹ			
	SXD tỉnh Gia Lai	- Đề nghị bổ sung mục chi cho hoạt động phát triển nhà ở (đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tạo lập, sửa chữa nhà ở).	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã rà soát tại dự thảo Nghị định.
	Bộ Công an	- Đề nghị rà soát, bảo đảm các nhiệm vụ chi của Quỹ quy định tại Điều 12 dự thảo Nghị định không trùng với nhiệm vụ chi của ngân sách nhà nước.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã rà soát tại dự thảo Nghị định.
	SXD tỉnh Bắc Ninh	- Tại Điều 12, đề nghị bổ sung 01 khoản quy định về chi phí uỷ thác quản lý Quỹ nhà ở địa phương trong trường hợp hoạt động theo mô hình uỷ thác, như sau: “8. <i>Trường hợp uỷ thác quản lý Quỹ nhà ở, chi phí uỷ thác quản lý Quỹ nhà ở địa phương là toàn bộ các khoản thu được quy định tại Điều 11 Nghị định này; Quỹ nhận uỷ thác có trách nhiệm chi trả toàn bộ các khoản chi của Quỹ nhà ở địa phương.</i> ”	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Tại Điều 4 Nghị quyết số 201/2025/QH15 không quy định quỹ hoạt động theo mô hình uỷ thác. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.
Khoản 1 Điều 12	Bộ Tư pháp	- Đề nghị chỉnh lý quy định tại khoản 1 Điều 12 đảm bảo phù hợp với khoản 3 Điều 4 Nghị quyết số 201/2025/QH15.	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Tại khoản 3 Điều 4 Nghị quyết số 201/2025/QH15 quy định: “ <i>Quỹ nhà ở quốc gia để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đầu tư</i>

			<i>xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tạo lập nhà ở xã hội để cho thuê, nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động thuê.”</i> , theo đó, việc tổ chức hoạt động của quỹ bao gồm các hoạt động từ tiếp nhận, quản lý vận hành nhà ở phải phát sinh các chi phí. Do đó, quy định như dự thảo là phù hợp.
Khoản 1 Điều 12	Bộ Tư pháp	- Quy định về “ <i>các khoản chi hoạt động khác</i> ” tại điểm d khoản 1 Điều 12, “ <i>các khoản chi khác</i> ” tại khoản 5 Điều 12 dự thảo Nghị định cần được rà soát, quy định cụ thể hơn bảo đảm tính minh bạch, thống nhất trong áp dụng pháp luật.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng chỉnh lý dự thảo Nghị định.
Khoản 2 Điều 12	Bộ Khoa học và Công nghệ	- Đề nghị quy định cụ thể nội dung chi nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, chi cho công nghệ thông tin tại điểm b khoản 2 Điều 12.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng chỉnh lý dự thảo Nghị định theo hướng chỉ quy định chung chi cho hoạt động quản lý theo quy định của pháp luật. Nội dung chi cụ thể sẽ được quy định tại Quy chế hoạt động của quỹ.
Khoản 6 Điều 12	Bộ Tư pháp	- Đề nghị bổ sung quy định về yêu cầu báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định đối với “ <i>Trường hợp pháp luật không có quy định, Quỹ căn cứ vào khả năng tài chính xây dựng định mức, quyết định việc chi tiêu bảo đảm phù hợp, hiệu quả</i> ” tại khoản 6 Điều 12 dự thảo Nghị định.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý dự thảo Nghị định.
Điều 15. Quản lý tài sản			
	SXD tỉnh Lạng Sơn	- Đề nghị rà soát thứ tự các khoản tại Điều 15	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

Khoản 7 Điều 15	SXD thành phố Hà Nội	- Tại khoản 7 Điều 15 đề nghị xem xét, ghép mục (a) với (b) để tránh hiểu nhầm quyền hạn của Quỹ và Giám đốc Quỹ đối với việc quyết định thanh lý, nhượng, bán tài sản cố định Quỹ.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Điều 17. Báo cáo quyết toán			
Khoản 2 Điều 17	Bộ Tư pháp	- Đề nghị rà soát quy định tại khoản 2 Điều 17 dự thảo Nghị định để bảo đảm quy định báo cáo theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước vì khoản 7 Điều 49 Luật Ngân sách nhà nước năm 2025 (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2026) quy định: “ <i>Báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch tài chính, dự kiến kế hoạch tài chính năm sau của các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách do trung ương quản lý</i> ”.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 2 Điều 17	SXD tỉnh Lai Châu	- Tại khoản 2 Điều 17 quy định: “2. Hằng năm, Quỹ lập báo cáo quyết toán, báo cáo tài chính gửi Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định, xét duyệt”, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu sửa đổi nội dung dự thảo Nghị định tránh việc bất cập, không thống nhất trong các văn bản quy phạm pháp luật. Do hiện nay, việc thực hiện chứng từ kế toán, tài khoản kế toán, sổ kế toán, báo cáo tài chính và báo cáo quyết toán cho các Quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách thực hiện theo quy định tại Thông tư số 90/2021/TT-BTC ngày 13/10/2021 của Bộ Tài chính. Theo đó, trong năm Quỹ nhận và sử dụng kinh phí ngân sách nhà nước thì Quỹ phải mở sổ chi tiết theo dõi để lập báo cáo quyết toán ngân sách theo quy định tại Thông tư số 137/2017/TT-BTC ngày 25/12/2017 của Bộ Tài chính về quy định xét duyệt, thẩm định, thông báo và tổng hợp quyết toán năm; tại khoản 1 Điều 3 Thông tư số 137/2017/TT-BTC ngày 25/12/2017 của Bộ Tài chính quy định: “Đơn vị sử dụng ngân sách lập và gửi báo cáo cho đơn vị dự toán cấp trên trực tiếp, hoặc gửi cơ quan tài chính cùng cấp (trường hợp không có đơn vị dự toán cấp trên)”. Theo dự thảo Nghị định Quỹ Nhà ở quốc gia cũng là Quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách,	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

		việc quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định, xét duyệt quyết toán Quỹ tại dự thảo Nghị định là chưa phù hợp với quy định tại Thông tư số 90/2021/TT-BTC ngày 13/10/2021 của Bộ Tài chính.	
Khoản 11 Điều 17	UBND tỉnh An Giang	- Tại khoản 11 Điều 17, đề nghị chỉnh sửa như sau: “Hàng năm, Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo ơ quan có thẩm quyền tình hình thực hiện kế hoạch tài chính, kế hoạch tài chính năm sau và quyết toán thu, chi Quỹ để tổng hợp báo cáo Chính phủ”.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 13 Điều 17	Bộ Tư pháp	- Đề nghị chỉnh lý quy định tại khoản 13 Điều 17 để đảm bảo quy định báo cáo theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước vì khoản 3 Điều 64 Luật Ngân sách nhà nước năm 2015 không quy định việc Quỹ được chuyển nguồn sang năm sau.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Mục 3: TIẾP NHẬN, QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG CÁC KHOẢN HỖ TRỢ, ĐÓNG GÓP CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN TRONG NƯỚC, NGOÀI NƯỚC			
	Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch	- Đề nghị nghiên cứu, xem xét bỏ nội dung “Mục 3 tiếp nhận, quản lý và sử dụng khoản hỗ trợ, đóng góp của các tổ chức, cá nhân, từ Điều 18 đến Điều 25” nhằm không gây ảnh hưởng đến lợi ích quốc gia vì các tổ chức chống phá Đảng và Nhà nước thường núp bóng trong các hội, tổ chức, đoàn thể...	Bộ Xây dựng giải trình như sau: Nội dung này quy định chi tiết khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 201/2025/QH15: “ <i>Quỹ nhà ở quốc gia...tiếp nhận nguồn hỗ trợ tự nguyện, nguồn đóng góp của tổ chức, cá nhân trong nước, ngoài nước và nguồn huy động hợp pháp khác</i> ”. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. Tuy nhiên, Bộ Xây dựng đã tiếp thu, chỉnh lý theo các ý kiến góp ý của các đơn vị để đảm bảo không ảnh hưởng đến lợi ích quốc gia.
Điều 18. Phương thức tiếp nhận khoản hỗ trợ, đóng góp của các tổ chức, cá nhân			
Khoản 1 Điều 18	SXD tỉnh Đồng Nai	- Đề nghị chỉnh sửa khoản 1 Điều 18 như sau: “1. Đối với hỗ trợ, đóng góp bằng tiền: bên hỗ trợ, đóng góp bằng tiền mặt <i>được thể hiện tại văn bản, hồ sơ nhận hỗ trợ, đóng góp</i> hoặc thực hiện chuyển	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

		khoản cho Quỹ thông qua tài khoản của Quỹ mở tại ngân hàng thương mại.”	
Điều 19. Thẩm quyền phê duyệt và chuẩn bị văn bản, hồ sơ hỗ trợ, đóng góp của các tổ chức, cá nhân			
Khoản 1 Điều 19	SXD tỉnh Đồng Nai	- Tại khoản 1 Điều 19 của dự thảo Nghị định, đề nghị quy định cụ thể trình tự, thẩm quyền phê duyệt của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Chủ tịch UBND tỉnh đối với các khoản hỗ trợ, đóng góp của các tổ chức, cá nhân nước ngoài.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định theo hướng dẫn chiếu theo pháp luật có liên quan đối với các khoản hỗ trợ của tổ chức, cá nhân nước ngoài.
Khoản 2 Điều 19	SXD tỉnh Đắk Lắk	- Đề nghị điều chỉnh điểm b khoản 2 Điều 19 thành “Quỹ có nhiệm vụ phối hợp với các tổ chức <i>nước ngoài</i> và bên hỗ trợ, đóng góp trong quá trình lập hồ sơ” do tại khoản 1 Điều 19 dự thảo quy định: “Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Chủ tịch UBND cấp tỉnh quyết định phê duyệt việc hỗ trợ, đóng góp của các tổ chức, cá nhân nước ngoài”.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định theo hướng dẫn chiếu theo pháp luật có liên quan đối với các khoản hỗ trợ của tổ chức, cá nhân nước ngoài.
Điều 26. Nguyên tắc đầu tư, tạo lập nhà ở			
	SXD tỉnh Gia Lai	- Về đầu tư xây dựng, tạo lập nhà ở: Đất để phát triển nhà ở được giao hay đấu thầu để Quỹ làm chủ đầu tư xây dựng quỹ nhà ở tại địa phương cần quy định cụ thể để Quỹ tổ chức thực hiện trong thời gian tới.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 1 Điều 26	SXD tỉnh Phú Thọ	- Tại khoản 1 Điều 26 đề nghị chỉnh sửa thành “1. Quỹ thực hiện đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội độc lập <i>để cho thuê</i> đối với mỗi dự án có thời hạn không quá 05 năm; dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội <i>để cho thuê</i> đối với mỗi dự án có thời hạn không quá 07 năm”	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 1 Điều 26	Cục Phát triển đô thị, Cục KT - QL ĐTXD	- Tại khoản 1 Điều 26, có nêu thời hạn thực hiện đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội độc lập và dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Đề nghị thuyết minh làm rõ căn cứ để đề xuất các thời hạn này và thời hạn này được tính từ thời điểm nào.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

Khoản 4 Điều 26	SXD tỉnh Gia Lai	- Đề nghị chỉnh sửa khoản 4 Điều 26 như sau: “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 <i>đất đai</i> và kinh doanh bất động sản.”	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 4 Điều 26	SXD tỉnh Quảng Ninh	- Đối với nội dung quy định tại khoản 4 Điều 26 của dự thảo Nghị định: “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 kinh doanh bất động sản”. Đề nghị xem xét, nội dung này để đảm bảo theo quy định về phạm vi điều chỉnh tại điểm b khoản 2 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, đồng thời việc thực hiện kinh doanh bất động sản liên quan đến nội dung đăng ký ngành nghề kinh doanh bất động sản.	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Pháp luật về kinh doanh bất động sản chỉ loại trừ một số quy định không áp dụng đối với nhà ở xã hội. Việc kinh doanh phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không được loại trừ tại pháp luật về kinh doanh bất động sản nên vẫn thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật này.
Khoản 4 Điều 26	SXD thành phố Hà Nội	- Tại khoản 4 Điều 26 đề nghị: + Bổ sung nguyên tắc đầu tư, tạo lập nhà ở phải phù hợp với quy hoạch và kế hoạch phát triển nhà ở được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. + Bổ sung nội dung “Đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại...theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, <i>nhà ở, và các quy định của pháp luật liên quan</i> ”.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã bổ sung tại dự thảo Nghị định.
	Bộ Nông nghiệp và Môi trường	- Tại Điều 26 đề nghị bổ sung khoản 5 như sau: “5. <i>Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, các địa phương bố trí đầy đủ quỹ đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo đáp ứng đầy đủ nhu cầu của người dân</i> ”.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã bổ sung tại dự thảo Nghị định.

Điều 27. Hình thức, thủ tục đầu tư của Quỹ			
Khoản 1 Điều 27	SXD tỉnh Tuyên Quang, SXD tỉnh Cao Bằng, SXD thành phố Hà Nội	- Đề nghị đơn vị rà soát chỉnh sửa nội dung tại điểm a khoản 1 Điều 27 “Trực tiếp đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội độc, dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội”.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 1 Điều 27	SXD tỉnh Quảng Trị, UBND tỉnh Lâm Đồng, SXD tỉnh Đắk Lắk	- Tại điểm d khoản 1 Điều 27 dự thảo Nghị định đề nghị chỉnh sửa thành “Trực tiếp mua nhà ở thương mại theo cơ chế thị trường để cho cán bộ, công chức, 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 ở trung ương và <i>địa phương</i> thuê” đảm bảo phù hợp với các đối tượng được nêu trong dự thảo Nghị định.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 1 Điều 27	SXD tỉnh Gia Lai, UBND tỉnh An Giang, UBND tỉnh Đồng Tháp, SXD thành phố Hà Nội	- Tại điểm d khoản 1 Điều 27 đề nghị chỉnh sửa như sau: “d) Trực tiếp mua nhà ở thương mại theo cơ chế thị trường để cho cán bộ, công chức, 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 ở <i>trung ương</i> thuê;”	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 1 Điều 27	SXD thành phố Cần Thơ	- Tại điểm d khoản 1 Điều 27 đề nghị chỉnh sửa như sau: “d) Trực tiếp mua nhà ở thương mại theo cơ chế thị trường, <i>bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng, phù hợp với loại</i>	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

		<i>nhà và tiêu chuẩn diện tích để cho cán bộ, công chức, 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 ở Trung ương (trường hợp đóng trên địa bàn) và địa phương thuê trường hợp trên địa bàn chưa có đủ quỹ nhà ở để cho thuê.”</i>	
Khoản 2 Điều 27	Bộ Tư pháp	- Đề nghị làm rõ quy định tại khoản 2 Điều 27 về nguồn đầu tư công.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 2 Điều 27	SXD tỉnh Gia Lai	- Tại khoản 2 Điều 27 quy định: “2. Thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đầu tư sửa chữa, cải tạo nhà ở thuộc tài sản công theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này <u>sử dụng nguồn vốn từ quỹ nhà ở quốc gia được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công</u> ”. Như vậy, chưa quy định việc sử dụng nguồn vốn từ quỹ nhà ở địa phương để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đầu tư sửa chữa, cải tạo nhà ở thuộc tài sản công theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này theo quy định của pháp luật nào hay quỹ nhà ở địa phương không được thực hiện nhiệm vụ này.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 3 Điều 27	UBND tỉnh Lâm Đồng	- Tại điểm a khoản 3 đề nghị chỉnh sửa 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 <i>trình</i> Bộ trưởng Bộ Xây dựng...”	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 3 Điều 27	SXD tỉnh Cao Bằng	- Tại điểm a khoản 3 Điều 27 đề nghị đơn vị soạn thảo trình bày lại nội dung cho rõ ràng 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; Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư mua nhà ở xã hội, nhà ở thương mại.”	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 5 Điều 27	SXD tỉnh Gia Lai	- Tại khoản 5 Điều 27, mục tiêu hoạt động của Quỹ là đầu tư xây dựng, mua, quản lý, vận hành nhà ở xã hội để cho thuê; mua nhà thương mại để cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động thuê. Việc sử dụng ngân sách nhà nước để mua nhà ở thương mại	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

		có thể dẫn đến rủi ro về giá, cần có quy định rõ ràng để kiểm soát, như: Lập hồ sơ phương án mua, đơn vị có tư cách pháp nhân thẩm định giá mua.	
Mục 2 QUẢN LÝ VẬN HÀNH, CHO THUÊ NHÀ Ở			
	SXD thành phố Cần Thơ	- Đề nghị bổ sung quy định về cơ quan có thẩm quyền xét duyệt đối tượng được thuê nhà ở/ mua nhà ở xã hội tại mục 2 quy định về quản lý vận hành, cho thuê nhà ở. Cụ thể: Quỹ là cơ quan xét duyệt đối tượng hay Cơ quan vận hành thuộc Quỹ hoặc cơ quan quản lý nhà nước được giao nhiệm vụ.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Điều 28. Đối tượng thuê nhà ở			
Khoản 2 Điều 28	Bộ Quốc phòng	- Tại khoản 2 Điều 28 đề nghị bổ sung các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân quy định tại khoản 7 Điều 76 Luật Nhà ở được thuê nhà ở do Quỹ đầu tư xây dựng, tạo lập; bảo đảm bao quát hết các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 28 dự thảo Nghị định.	- Bộ Xây dựng giải trình như sau: Tại khoản 3 Điều 4 Nghị quyết số 201/2025/QH15 quy định: “3. <i>Quỹ nhà ở quốc gia để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tạo lập nhà ở xã hội để cho thuê, nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động thuê.</i> ” Như vậy, trường hợp đối tượng được thuê nhà ở do Quỹ tạo lập chỉ bao gồm cán bộ, công chức, viên chức, người lao động. Đối với các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang thuộc đối tượng được thuê nhà ở xã hội do Quỹ tạo lập. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.
Điều 30. Việc quản lý vận hành nhà ở			
	Cục Phát triển đô thị	- Tại Điều 30 quy định về việc quản lý vận hành nhà ở. Đề nghị bổ sung chức năng và bộ máy quản lý vận hành nhà ở của Quỹ đảm bảo phù hợp với các quy định pháp luật về nhà ở và quản lý vận hành nhà chung cư.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

Khoản 1 Điều 30	SXD thành phố Hải phòng	- Tại khoản 1 Điều 30 quy định “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”. Hiện nay, các địa phương như thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội, Hải Phòng, Đà Nẵng,... đã có các đơn vị sự nghiệp công lập hoặc doanh nghiệp nhà nước thực hiện công tác quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công. Việc dự thảo quy định Quỹ thành lập đơn vị trực thuộc để quản lý vận hành dẫn đến việc hình thành thêm một bộ máy mới có chức năng tương tự, gây ra sự chồng chéo, lãng phí nguồn lực, làm tăng biên chế và chi phí quản lý hành chính, không phù hợp với chủ trương chung về tinh gọn bộ máy. Đồng thời mâu thuẫn với thẩm quyền quyết định đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công theo khoản 1 Điều 59 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ. Theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, cơ quan chuyên môn giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước thống nhất đối với toàn bộ quỹ nhà ở thuộc tài sản công trên địa bàn là Sở Xây dựng. Trường hợp Quỹ, với tư cách là một doanh nghiệp, cũng trực tiếp quản lý vận hành một phần quỹ nhà ở này, sẽ hình thành hai đầu mối quản lý song song. Khi có sự cố hoặc tranh chấp phát sinh tại khu nhà ở do Quỹ quản lý, sẽ có sự lúng túng trong việc xác định cơ quan nào chịu trách nhiệm xử lý là Sở Xây dựng (với chức năng quản lý nhà nước chung) hay Quỹ (với tư cách là đơn vị quản lý vận hành trực tiếp).	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Tại khoản 4 Điều 30	SXD tỉnh Thái Nguyên	- Tại Khoản 4 Điều 30: đề nghị hướng dẫn chi tiết phương án sử dụng kinh phí thu từ diện tích dịch vụ, thương mại để bảo trì, tránh chồng chéo với Quỹ bảo trì nhà ở xã hội.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

Điều 31. Giám sát hoạt động của Quỹ			
	SXD thành phố Đà Nẵng	- Tại Điều 31 đề nghị bổ sung vai trò giám sát của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh để tăng cường kiểm soát sử dụng vốn tại địa phương.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định theo hướng quy định về kiểm tra, đánh giá hoạt động. Riêng đối với hoạt động giám sát của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đã được quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15.
Khoản 1 Điều 31	Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch	- Khoản 1 Điều 31 quy định Quỹ có trách nhiệm xây dựng quy chế giám sát... Đề nghị bổ sung thẩm quyền ban hành để thống nhất về cách thiết kế như quy định tại khoản 6 Điều 6.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 3 Điều 31	SXD tỉnh Quảng Trị, SXD tỉnh Gia Lai, UBND tỉnh Sơn La, SXD tỉnh Cao Bằng	- Tại khoản 3 Điều 31 dự thảo Nghị định đề nghị rà soát, chỉnh sửa, viện dẫn lại số điều cho chính xác nhằm đảm bảo tính logic và đầy đủ của hệ thống điều, khoản trong Nghị định.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 3 Điều 31	SXD tỉnh Đồng Nai, UBND tỉnh Lâm Đồng, SXD tỉnh Ninh Bình, UBND tỉnh Đồng Tháp	- Tại khoản 3 Điều 31 của dự thảo Nghị định, đề nghị chỉnh sửa nội dung thành “...Nội dung giám sát được thực hiện theo quy định tại <i>Điều 32</i> Nghị định này”	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

Điều 33. Trách nhiệm của các bộ, ngành, địa phương			
Khoản 4 Điều 33	SXD tỉnh Lai Châu, SXD tỉnh Tuyên Quang, SXD tỉnh Điện Biên, SXD tỉnh Quảng Trị, SXD tỉnh Gia Lai, SXD tỉnh Lạng Sơn UBND tỉnh Sơn La, UBND tỉnh Lâm Đồng, UBND tỉnh An Giang	- Đề nghị chỉnh sửa điểm b khoản 4 Điều 33 dự thảo Nghị định như sau: “b) Ban hành điều lệ, quy chế hoạt động của <i>quỹ nhà ở địa phương</i> ; 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;” để đảm bảo phù hợp với chức năng nhiệm vụ của UBND cấp tỉnh.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Khoản 4 Điều 33	SXD thành phố Cần Thơ	- Đề nghị chỉnh sửa điểm b khoản 4 Điều 33 như sau: “b) Ban hành điều lệ, quy chế hoạt động của quỹ nhà ở địa phương <i>trên cơ sở điều lệ, quy chế hoạt động của quỹ nhà ở trung ương</i> ; 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;”	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Quỹ nhà ở địa phương do UBND cấp tỉnh quyết định thành lập và độc lập với quỹ nhà ở trung ương. Do đó, không thể căn cứ điều lệ hoạt động, quy chế tài chính của Quỹ nhà ở trung ương để ban hành điều lệ hoạt động, quy chế tài chính của Quỹ nhà ở địa phương. Tuy nhiên, các địa phương có thể tham khảo

			khí xây dựng điều lệ hoạt động, quy chế tài chính của Quỹ nhà ở địa phương.
	SXD tỉnh Hà Tĩnh	- Đề nghị bổ sung vai trò cấp xã vào Điều 33. Trách nhiệm của các bộ, ngành, địa phương như sau: “5. <i>Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã:</i> <i>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;</i> <i>b) Xác minh thông tin, điều kiện thực tế của các đối tượng có nhu cầu thuê nhà ở xã hội; lập danh sách gửi cơ quan có thẩm quyền xét duyệt theo quy định;</i> <i>c) Giám sát, phản ánh việc quản lý, cho thuê, vận hành nhà ở xã hội trên địa bàn;</i> <i>d) Vận động các tổ chức, cá nhân trên địa bàn tham gia hỗ trợ, đóng góp phát triển nhà ở xã hội.”</i>	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Điều 35. Hiệu lực và trách nhiệm thi hành			
	SXD thành phố Đà Nẵng	- Tại Điều 35 dự thảo, đề nghị bổ sung nội dung: “ <i>Trường hợp các văn bản dẫn chiếu tại Nghị định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì thực hiện theo các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó</i> ”, do ngày 25/6/2025, Quốc hội đã ban hành Luật ngân sách nhà nước số 89/2025/QH15 có hiệu lực thi hành từ năm ngân sách 2026.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
Các ý kiến góp ý khác			
	SXD tỉnh Điện Biên	- Để đảm bảo tính đồng bộ hiệu quả trong quá trình triển khai thực hiện sau khi Nghị định được ban hành, Sở Xây dựng tỉnh Điện Biên kính đề nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính cùng các Bộ, ngành Trung ương quan tâm, ban hành hướng dẫn chi tiết (về quy trình, thủ tục, nội dung...) làm cơ sở để các địa phương triển khai xây dựng, thành lập Quỹ nhà ở địa phương đảm bảo theo quy định.	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Dự thảo Nghị định đã có quy định cụ thể về các căn cứ pháp lý về việc thành lập và tổ chức của Quỹ nhà ở địa phương.

	Bộ Dân tộc và Tôn giáo	Tại nội dung số (2), khoản 1, mục VII dự thảo Tờ trình về dự kiến nguồn nhân lực: “Theo quy định tại dự thảo Nghị định, không phát sinh bộ máy, nguồn nhân lực quản lý nhà nước mới cũng như không phát sinh ngân sách”. Tuy nhiên, nội dung trên chưa được quy định tại dự thảo Nghị định. Do đó, đề nghị Quý Bộ nghiên cứu, quy định bổ sung vào Điều 9 dự thảo Nghị định (cơ cấu tổ chức của quỹ) làm cơ sở triển khai, tổ chức thực hiện.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã làm rõ tại Tờ trình Chính phủ.
	Bộ Công an	Theo quy định tại khoản 11 Điều 8 Luật Ngân sách nhà nước: Ngân sách nhà nước không hỗ trợ kinh phí hoạt động cho các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách. Trường hợp được ngân sách nhà nước hỗ trợ vốn điều lệ theo quy định của pháp luật phải phù hợp với khả năng của ngân sách nhà nước và chỉ thực hiện khi đáp ứng đủ các điều kiện sau: được thành lập và hoạt động đúng quy định của pháp luật; có khả năng tài chính độc lập; có nguồn thu, nhiệm vụ chi không trùng với nguồn thu, nhiệm vụ chi của ngân sách nhà nước. Do vậy, đề nghị thuyết minh làm rõ tại dự thảo Tờ trình về việc đáp ứng các điều kiện nêu trên của Quỹ	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Tại khoản 2 Điều 4 cNghị quyết số 201/2025/QH15 đã quy định rõ: “2. Quỹ nhà ở quốc gia được hình thành từ nguồn ngân sách nhà nước cấp...”. Do vậy, việc quy định như dự thảo là phù hợp với quy định của Nghị quyết số 201/2025/QH15. - Bộ Xây dựng tiếp thu bổ sung quy định: “hoạt động chi của Quỹ không trùng lặp với nguồn chi khác từ ngân sách.” theo ý kiến góp ý tại dự thảo Nghị định.
	SXD tỉnh Bắc Ninh	Nghị định này quy định chi tiết Điều 4 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 về thành lập, quản lý, sử dụng Quỹ nhà ở quốc gia. Tuy nhiên, Nghị Quyết 201/2025/QH15 được thực hiện trong 05 năm kể từ ngày 01 tháng 6 năm 2025. Do đó, đề nghị nghiên cứu quy định thời hạn hiệu lực của Nghị định này được thực hiện trong 05 năm (đến năm 2030), đồng thời bổ sung quy định các trường hợp chuyển tiếp sau thời gian thí điểm.	- Bộ Xây dựng giải trình như sau: Khoản 2 Điều 14 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 quy định: “2. Kể từ ngày Nghị quyết này hết hiệu lực thi hành, Quỹ nhà ở quốc gia thành lập theo quy định tại Điều 4 của Nghị quyết này tiếp tục hoạt động cho đến khi có quy định mới của cơ quan có thẩm quyền”. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.”

	Cục Phát triển đô thị	- Tại điểm 1 mục VI về sự cần thiết, tính hợp lý của thủ tục hành chính có nêu “Dự thảo Nghị định không phát sinh thủ tục hành chính mới”. Tuy nhiên tại Chương 3 của dự thảo Nghị định có quy định các nội dung liên quan đến các hoạt động của Quỹ về đầu tư xây dựng, tạo lập nhà ở; quản lý vận hành, cho thuê nhà ở. Trong đó, có phát sinh các thủ tục hành chính của Quỹ. Do đó, đề nghị rà soát, làm rõ các quy định này có phát sinh thủ tục hành chính mới hay là các thủ tục đầu tư xây dựng như các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khác đang thực hiện để đảm bảo thống nhất với nội dung đánh giá về thủ tục hành chính tại dự thảo Tờ trình.	Bộ Xây dựng giải trình như sau: - Các quy định tại dự thảo Nghị định không phát sinh thủ tục hành chính mới. Các thủ tục đầu tư xây dựng do Quỹ đầu tư được thực hiện theo các quy định của pháp luật có liên quan.
	Cục Phát triển đô thị	- Tại điểm (2) mục VII.1 về nguồn nhân lực, dự thảo Tờ trình nêu “Theo quy định tại dự thảo Nghị định, không phát sinh bộ máy, nguồn nhân lực quản lý nhà nước mới cũng như không phát sinh ngân sách”. Tuy nhiên tại Điều 9 dự thảo Nghị định về Cơ cấu tổ chức của Quỹ nêu: “Cơ cấu tổ chức của Quỹ bao gồm các bộ phận theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp đối với công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ”; Quỹ Nhà ở có Giám đốc và bộ máy hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp. Như vậy là có phát sinh nguồn lực, có phát sinh chi ngân sách cho hoạt động của Quỹ, nhất là trong giai đoạn đầu khi Quỹ chưa có nguồn thu từ hoạt động của mình. Do đó, đề nghị rà soát, bổ sung, làm rõ nội dung “không phát sinh bộ máy, nguồn nhân lực quản lý nhà nước mới cũng như không phát sinh ngân sách” tại dự thảo Tờ trình cho phù hợp với dự thảo Nghị định.	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã làm rõ tại Tờ trình Chính phủ.
	Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Bộ Tư pháp	- Đề nghị Cơ quan soạn thảo bổ sung hồ sơ xây dựng Nghị định: Tờ trình, Bản đánh giá thủ tục hành chính.... đảm bảo theo đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và các văn bản hướng dẫn thi hành.	- Bộ Xây dựng giải trình như sau: Tại Quyết định số Quyết định số 1526/QĐ-TTg ngày 14/7/2025 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Danh mục và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản quy định chi tiết thi hành các luật, nghị quyết được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp thứ 9, theo đó Thủ tướng Chính phủ giao Bộ Xây dựng

			chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính xây dựng Nghị định về quỹ nhà ở quốc gia theo trình tự, thủ tục rút gọn. Do đó, thành phần hồ sơ của Nghị định đã đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 35 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 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.
SXD thành phố Hải phòng	- Khoản 2 Điều 4 Dự thảo quy định “Quỹ có tư cách pháp nhân, đư ợc bố trí ngân sách nhà nước để hoạt động, có con dấu, được mở tài khoản tại Kho bạc Nhà nước và các ngân hàng thương mại hoạt đ ộng hợp pháp tại Việt Nam theo quy định của pháp luật”. - Điều 10 Dự thảo quy định “1. Quỹ phải quản lý và sử dụng vốn 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 đúng đắn, trung thực 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.” Như vậy, sự khác biệt trong hai mô hình quản lý tài chính nêu trên dẫn đến một số vướng mắc trong thực tiễn triển khai khi như sau, cụ thể: Vướng mắc về thẩm quyền phê duyệt các khoản chi cho công tác bảo trì, quản lý vận hành (<i>thẩm quyền phê duyệt, thực hiện dự toán, quyết toán thu, chi từ tiền thuê nhà ở thuộc tài sản công phục vụ việc thực hiện công tác bảo trì, quản lý vận hành</i>); Vướng mắc về quản lý nguồn thu của Quỹ (<i>theo Dự thảo Nghị định doanh thu từ tiền thuê nhà sẽ nộp về tài khoản của Quỹ; theo Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ thì doanh thu phải nộp vào tài khoản Kho bạc do Sở Xây dựng quản lý</i>). Để giải quyết các mâu thuẫn nêu trên và đảm bảo tính thống nhất của hệ thống pháp luật, Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng đề xuất	- Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định theo hướng: + Quỹ đầu tư nhà ở xã hội, dự án nhà ở xã hội để cho thuê...(khoản 1 Điều 5 dự thảo). + 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 (khoản 2 Điều 3 dự thảo). + Việc xác định giá, trình tự thuê nhà ở này được thực hiện như đối với nhà ở xã hội thuộc tài sản công.	

		phương án xử lý theo hướng phân định rõ vai trò của Quỹ và cơ quan quản lý nhà nước, như sau: + Quỹ nhà ở địa phương thực hiện chức năng đầu tư, tạo lập quỹ nhà ở để cho thuê theo mục tiêu đã được phê duyệt. + Toàn bộ nhà ở sau khi được Quỹ đầu tư xây dựng, mua lại hoặc tạo lập xong được xác định là nhà ở thuộc tài sản công. Quỹ có trách nhiệm bàn giao quỹ nhà ở này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (đối với quỹ nhà ở địa phương) để thực hiện quản lý theo quy định của pháp luật về nhà ở và quản lý, sử dụng tài sản công. + Việc quản lý vận hành, cho thuê, bảo trì và quản lý tài chính đối với quỹ nhà ở đã bàn giao được thực hiện thống nhất theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 và Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.	
	Bộ Tư pháp	- Dự thảo Nghị định cần bổ sung quy định về xử lý chuyển tiếp đối với quy định tại điểm b khoản 1 và điểm c khoản 2 Điều 8 dự thảo Nghị định vì: Nguồn thu của quỹ nhà ở quốc gia bao gồm “<i>Vốn từ số tiền tương đương với tiền bán nhà ở thuộc tài sản công do cơ quan trung ương đang quản lý theo quy định của pháp luật về nhà ở</i>” (điểm b khoản 1 Điều 8 dự thảo Nghị định), nguồn thu của quỹ nhà ở địa phương bao gồm “<i>Vốn từ số tiền tương đương với tiền bán nhà ở thuộc tài sản công do địa phương đang quản lý theo quy định của pháp luật về nhà ở</i>” (điểm c khoản 2 Điều 8 dự thảo Nghị định). Tuy nhiên, Điều 48 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017 đã quy định về việc quản lý, sử dụng số tiền thu được từ xử lý tài sản công tại cơ quan nhà nước, trong đó, theo quy định tại khoản 1 Điều này, số tiền thu được từ xử lý tài sản công được nộp vào tài khoản tạm giữ tại Kho bạc Nhà nước, sau khi trừ đi chi phí có liên quan đến xử lý tài sản, phần còn lại được nộp toàn bộ vào ngân sách nhà nước. Khoản 1 Điều 60 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở quy định tiền thu được từ việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc tài sản công được sử dụng như sau: “<i>a) Đối với số tiền thu được từ việc cho thuê nhà ở</i>	Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau: - Dự thảo Nghị định đã chỉnh sửa theo hướng UBND cấp tỉnh quyết định tỷ lệ trích nộp số tiền từ nguồn vốn này. Do đó, đã đủ cơ sở triển khai thực hiện.

		<i>thì phải sử dụng vào mục đích bảo trì và quản lý vận hành nhà ở, quản lý cho thuê nhà ở thuộc tài sản công đang cho thuê; b) Đối với số tiền thu được từ việc cho thuê mua, bán nhà ở thì sau khi khấu trừ các chi phí thực hiện bán nhà ở, bên bán nhà ở phải nộp vào ngân sách nhà nước theo phân cấp ngân sách hiện hành, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này!''.</i> Tiền nộp vào ngân sách nhà nước khác với nộp vào Quỹ. Như vậy, quy định tại điểm b khoản 1 Điều 8 dự thảo Nghị định (quy định chi tiết Điều 4 Nghị quyết số 201/2025/QH15) khác với quy định của Điều 48 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017 và khoản 1 Điều 60 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP. Trong khi đó, Điều 12 Nghị quyết số 201/2025/QH15 chưa có quy định xử lý chuyển tiếp đối với nội dung này.	
	Bộ Tư pháp	Dự thảo Nghị định cần được bổ sung quy định về xử lý chuyển tiếp đối với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 8 dự thảo Nghị định, hoặc bổ sung quy định để giải quyết xung đột giữa điểm b khoản 2 Điều 8 dự thảo Nghị định với khoản 2 và 3 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP trong thời gian áp dụng thí điểm Quỹ nhà ở quốc gia theo dự thảo Nghị định này vì: Khoản 2 và 3 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định số tiền chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nộp phải nộp vào ngân sách địa phương và được quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 8 dự thảo Nghị định, nguồn thu của quỹ nhà ở địa phương bao gồm “<i>Vốn 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</i>”. Tiền nộp vào ngân sách nhà nước khác với nộp vào Quỹ. Như vậy, quy định tại điểm b khoản 1 Điều 8 dự thảo Nghị định (quy định chi tiết Điều 4 Nghị quyết số 201/2025/QH15) khác với quy định của khoản 2 và 3 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP; dự thảo Nghị định cũng không có quy định bãi bỏ khoản 2 và 3 Điều 19 Nghị định số	Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau: - Dự thảo Nghị định đã chỉnh sửa theo hướng UBND cấp tỉnh quyết định tỷ lệ trích nộp số tiền từ nguồn vốn này. Do đó, đã đủ cơ sở triển khai thực hiện.

		100/2024/NĐ-CP. Trong khi đó, Điều 12 Nghị quyết số 201/2025/QH15 chưa có quy định xử lý chuyển tiếp đối với nội dung này.	
--	--	--	--