

Dự thảo

TỜ TRÌNH

**Về ban hành Nghị định quy định chi tiết và biện pháp thi hành
về quỹ nhà ở quốc gia**

Kính gửi: Chính phủ

Ngày 23/6/2025, Bộ Xây dựng có Tờ trình số 58/TTr-BXD trình Chính phủ Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 trong đó có quy định nội dung về “Quỹ nhà ở quốc gia”. Tuy nhiên, tại cuộc họp với các bộ, ngành có liên quan ngày 30/6/2025¹ và ý kiến Thành viên Chính phủ của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà đã chỉ đạo tách nội dung quy định về quỹ nhà ở quốc gia thành 01 Nghị định riêng theo Nghị quyết số 155/NQ-CP ngày 01/6/2025 của Chính phủ ban hành Kế hoạch của Chính phủ triển khai Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội, trình Thủ tướng Chính phủ ký ban hành.

Ngày 14/7/2025, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 1526/QĐ-TTg 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 trình trước ngày 15/8/2025.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, Bộ Xây dựng đã chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính và các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan xây dựng dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và biện pháp thi hành về quỹ nhà ở quốc gia (sau đây gọi là dự thảo Nghị định).

Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ dự thảo Nghị định với những nội dung chủ yếu sau đây:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH

1. Cơ sở chính trị

(1) Hiến pháp năm 2013 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã được Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 6 khóa XIII đã hiến định: “Nhà nước có

¹ Theo giấy mời họp số 1220/VPCP-TH ngày 29/6/2025 của Văn phòng Chính phủ

chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở” (khoản 3 Điều 59).

(2) Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09/11/2022 Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới đã yêu cầu: *“Bảo đảm tổng thể, đồng bộ, liên thông giữa đổi mới lập pháp, cải cách hành chính, cải cách tư pháp; kết hợp hài hòa giữa kế thừa, ổn định với đổi mới, phát triển; tiến hành khẩn trương, nghiêm minh, nhất quán, có trọng tâm, trọng điểm và lộ trình, bước đi vững chắc. Những vấn đề thực tiễn đòi hỏi, đã rõ, được thực tiễn chứng minh là đúng, có sự thống nhất cao thì kiên quyết thực hiện; những vấn đề chưa rõ, còn nhiều ý kiến khác nhau thì tiếp tục nghiên cứu, tổng kết thực tiễn, thực hiện thí điểm khi cơ quan có thẩm quyền cho phép; những chủ trương đã thực hiện, nhưng không phù hợp thì nghiên cứu điều chỉnh, sửa đổi kịp thời.”*

(3) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021-2030 và Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021- 2025 có nêu: *“Giải quyết cơ bản yêu cầu về nhà ở cho cư dân đô thị, mở rộng các loại hình nhà ở; có chính sách hỗ trợ đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội. Đến năm 2030, phấn đấu đạt 30 m² sàn nhà ở bình quân đầu người”*.

(4) Chỉ thị số 34-CT/TW, ngày 24/5/2024 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới đã xác định phấn đấu đến năm 2030 hoàn thành xây dựng ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp tại khu vực đô thị, đồng thời yêu cầu: *“Nghiên cứu hình thành quỹ phát triển nhà ở xã hội, hoặc mô hình định chế tài chính phù hợp để phát triển nhà ở xã hội dài hạn, bền vững; mở rộng nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội từ quỹ đầu tư phát triển địa phương và nguồn vốn từ nước ngoài; khuyến khích hình thành các quỹ đầu tư, quỹ tín thác đầu tư và các hoạt động liên danh, liên kết thực hiện dự án nhà ở xã hội”*.

(5) Ngày 07/3/2025, Văn phòng Trung ương Đảng có Thông báo số 133-TB/VPTW về thực hiện Kết luận của Lãnh đạo chủ chốt tháng 3 năm 2025 (theo văn bản số 1042/VPCP-TKBT ngày 13/3/2025 của Văn phòng Chính phủ), giao nghiên cứu thành lập “Quỹ nhà ở quốc gia” để phát triển nhà ở giá rẻ tại các đô thị lớn.

2. Cơ sở pháp lý

(1) Ngày 29/5/2025, Quốc hội đã thông qua Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội. Trong đó, giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung về quỹ nhà ở quốc gia tại Điều 4.

(2) Điểm e khoản 1 Điều 50 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 quy định: “*Việc xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật được thực hiện theo trình tự, thủ tục rút gọn thuộc trường hợp sau đây:... e) Trường hợp ban hành văn bản quy định chi tiết của văn bản quy phạm pháp luật được ban hành theo trình tự, thủ tục rút gọn và trong trường hợp đặc biệt*”. Theo đó, Nghị định này thuộc trường hợp được ban hành theo trình tự, thủ tục rút gọn.

(3) Ngày 01/6/2025, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 155/NQ-CP về ban hành kế hoạch của Chính phủ triển khai 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, theo đó Chính phủ giao: Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính xây dựng Nghị định quy định chi tiết về việc thành lập quỹ nhà ở quốc gia.

(4) Ngày 14/7/2025, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 1526/QĐ-TTg 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 trình trước ngày 15/8/2025.

Từ những cơ sở nêu trên, việc ban hành Nghị định quy định về quỹ nhà ở quốc gia là cần thiết để triển khai thực hiện 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 và kịp thời thể chế các quan điểm, đường lối của Đảng quan tâm đến việc chăm lo về chỗ ở cho người dân.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Mục đích ban hành

- Việc xây dựng, ban hành dự thảo Nghị định nhằm cụ thể hóa nội dung đã được quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội và được Quốc hội giao Chính phủ quy định chi tiết, làm cơ sở pháp lý cho việc thực hiện.

- Thúc đẩy sự phát triển nhà ở xã hội đồng thời có tác động kép: giúp người dân có thu nhập thấp có cơ hội tiếp cận với nhà ở phù hợp, gắn với việc hoàn thành mục tiêu thực hiện Đề án: “*Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030*”, đồng thời cân đối cung - cầu, điều chỉnh cơ cấu hàng hóa bất động sản, từ đó tác động hạ giá thành phân khúc nhà ở thương mại, giúp thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh hơn.

- Tạo nguồn lực dài hạn, bền vững cho phát triển nhà ở.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị định

- Việc xây dựng dự thảo Nghị định phải đảm bảo quy định đúng nội dung được giao tại 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, bảo đảm tuân thủ đúng thẩm quyền, hình thức, trình tự, thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật; bảo đảm tính khả thi, tiết kiệm, hiệu quả.

- Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền giữa Trung ương và địa phương.

- Bảo đảm sự kế thừa, ổn định, phát triển của hệ thống pháp luật về nhà ở; quy định dẫn chiếu đến các quy định của pháp luật đang có hiệu lực thi hành, hạn chế phát sinh thủ tục hành chính.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Thực hiện nhiệm vụ được Chính phủ giao tại Nghị quyết số 155/NQ-CP và Quyết định số 1526/QĐ-TTg ngày 14/7/2025, ngày 18/7/2025, Bộ Xây dựng có văn bản số 6976/BXD-QLN và văn bản số 6983/BXD-QLN gửi các bộ, ngành, địa phương, hiệp hội và các tổ chức chính trị - xã hội đề nghị tham gia ý kiến đối với hồ sơ dự thảo Nghị định.

2. Ngày 18/7/2025, Bộ Xây dựng đã đăng tải toàn văn dự thảo Tờ trình và 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.

3. Ngày 28/7/2025, Bộ Xây dựng có các văn bản số 7447/BXD-QLN và 7448/BXD-QLN đôn đốc lần 2 các bộ, ngành, địa phương đề nghị tham gia ý kiến đối với dự thảo Nghị định.

4. Ngày/2025, Bộ Xây dựng đã có văn bản số/BXD-QLN gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định hồ sơ dự thảo Nghị định trên cơ sở đã tổng hợp, tiếp thu, giải trình các ý kiến tham gia góp ý dự thảo Nghị định.

5. Ngày/2025, Bộ Tư pháp tổ chức cuộc họp thẩm định đối với hồ sơ Nghị định.

6. Ngày/2025, Bộ Tư pháp có Báo cáo thẩm định số .../BCTĐ-BTP dự thảo Nghị định.

Trên cơ sở ý kiến góp ý của các bộ, ngành, địa phương, cơ quan, tổ chức liên quan và ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng đã tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Nghị định (Báo cáo số/BC-BXD ngày .../2025 của Bộ Xây dựng).

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết về Quỹ nhà ở quốc gia tại Điều 4 và biện pháp thi hành tại điểm a khoản 2 Điều 13 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29

tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

2. Bố cục của dự thảo Nghị định

Dự thảo Nghị định bao gồm 07 Chương, 34 Điều, bao gồm:

(1) Chương I - Những quy định chung, bao gồm 02 điều, quy định các nội dung: Phạm vi điều chỉnh; đối tượng áp dụng.

(2) Chương II - Địa vị pháp lý, mục tiêu hoạt động, bao gồm 07 điều, quy định các nội dung: Thành lập Quỹ nhà ở quốc gia; địa vị pháp lý, tư cách pháp nhân của Quỹ; mục tiêu hoạt động của Quỹ; nguyên tắc hoạt động của Quỹ; nhiệm vụ và quyền hạn của Quỹ; nguồn vốn hoạt động của Quỹ.

(3) Chương III - Quản lý tài chính, bao gồm 08 điều, quy định các nội dung: Nguyên tắc quản lý và sử dụng vốn, tài sản, nguồn thu hoạt động của Quỹ; nguồn thu của Quỹ; nhiệm vụ chi của Quỹ; quản lý nguồn thu và nhiệm vụ chi; quản lý và sử dụng các quỹ trích lập; quản lý tài sản; chế độ kế toán, kiểm toán; báo cáo quyết toán.

(4) Chương IV - Tiếp nhận, quản lý và sử dụng các khoản hỗ trợ đóng góp của tổ chức, cá nhân trong nước, ngoài nước, bao gồm 05 điều, quy định các nội dung: Phương thức, trình tự, thủ tục, thẩm quyền quyết định tiếp nhận khoản hỗ trợ, đóng góp của các tổ chức, cá nhân; Trình tự, thủ tục, nội dung văn bản tiếp nhận các khoản hỗ trợ, đóng góp; Tiếp nhận nguồn hỗ trợ, đóng góp; Ký kết, xác nhận việc tiếp nhận hỗ trợ, đóng góp; Sử dụng nguồn hỗ trợ, đóng góp

(5) Chương V - Hoạt động đầu tư, tạo lập, quản lý vận hành cho thuê nhà ở, bao gồm 05 điều, quy định các nội dung: Nguyên tắc đầu tư, tạo lập nhà ở; Hình thức, thủ tục đầu tư xây dựng, tạo lập nhà ở, nhà ở xã hội của Quỹ; Đối tượng thuê nhà ở; Giá thuê, trình tự thuê nhà ở; Việc quản lý vận hành nhà ở.

(6) Chương VI - Kiểm tra và đánh giá hoạt động, bao gồm 02 điều quy định các nội dung: Kiểm tra hoạt động của quỹ; Nội dung kiểm tra hoạt động của quỹ.

(7) Chương VII - Điều khoản thi hành, bao gồm 05 điều quy định các nội dung: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; Trách nhiệm của các bộ, ngành, địa phương; Trách nhiệm của Quỹ; Quy định xử lý chuyển tiếp; Điều khoản thi hành.

3. Nội dung cơ bản

(1) Thành lập Quỹ nhà ở quốc gia (*Điều 3 dự thảo Nghị định*)

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

- 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.

- Cơ chế quản lý về tài chính của quỹ được thực hiện theo quy định tại Nghị định này và quy định của pháp luật về doanh nghiệp tương ứng với mô hình hoạt động của quỹ.

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

(2) Mục tiêu hoạt động của Quỹ *(Điều 5 dự thảo Nghị định)*

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

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

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

- Tạo lập nhà ở thông qua hình thức tiếp nhận nhà ở của doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân hỗ trợ, tự nguyện đóng góp.

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

(3) Nguồn vốn hoạt động của Quỹ *(Điều 8 dự thảo Nghị định)*

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

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

+ 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;

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

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

+ Vốn khác thuộc sở hữu của quỹ.

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

+ 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;

+ Vốn được trích từ số tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở;

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

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

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

+ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tỷ lệ trích số tiền vào quỹ nhà ở địa phương đối với các trường hợp: Vốn được trích từ số tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; Vốn được trích từ số tiền bán nhà ở thuộc tài sản công; Vốn được trích từ số tiền đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15.

(4) Cơ cấu tổ chức của Quỹ (Điều 9 dự thảo Nghị định)

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

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

Giám đốc Quỹ nhà ở địa phương do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bổ nhiệm, miễn nhiệm.

- Giám đốc Quỹ là người đại diện theo quy định pháp luật của Quỹ; được ký hợp đồng theo quy định của pháp luật đối với một số công việc phục vụ hoạt động của quỹ, chịu trách nhiệm trước pháp luật và Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

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

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

(5) Nguyên tắc đầu tư, tạo lập nhà ở (*Điều 23 dự thảo Nghị định*)

- Quỹ thực hiện đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội độc lập để cho thuê 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 để cho thuê đối với mỗi dự án có thời hạn không quá 07 năm.

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

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

- Đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do Quỹ trực tiếp đầu tư xây dựng hoặc tạo lập thì việc quản lý, kinh doanh được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và kinh doanh bất động sản.

- 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.

(6) Hình thức, thủ tục đầu tư của Quỹ (*Điều 24 dự thảo Nghị định*)

- Hình thức đầu tư của Quỹ

+ Trực tiếp đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội độc lập, dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;

+ Trực tiếp đầu tư sửa chữa, cải tạo nhà ở thuộc tài sản công được tiếp nhận, chuyển đổi công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở;

+ Trực tiếp mua nhà ở xã hội do các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê theo cơ chế đặt hàng hoặc hợp đồng thỏa thuận mua;

+ Trực tiếp mua nhà ở thương mại theo cơ chế thị trường để cho thuê đối với cán bộ, công chức, viên chức, người lao động;

+ Sửa chữa, cải tạo nhà ở thuộc tài sản công được tiếp nhận, chuyển đổi công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- 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 sử dụng nguồn vốn từ quỹ nhà ở quốc gia được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

- Thủ tục mua nhà ở xã hội, nhà ở thương mại theo quy định tại điểm c, điểm d khoản 1 Điều này để cho thuê được thực hiện như sau:

+ Trước khi mua nhà ở xã hội, nhà ở thương mại để bố trí cho các đối tượng thuê, Quỹ phải lập dự án mua nhà ở xã hội, nhà ở thương mại trình Bộ trưởng Bộ Xây dựng hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư mua nhà ở xã hội, nhà ở thương mại.

+ Nội dung chủ yếu của dự án mua nhà ở xã hội, nhà ở thương mại bao gồm: vị trí, địa điểm, loại nhà, số lượng nhà ở, diện tích sử dụng của mỗi loại nhà ở, giá mua nhà ở, chi phí có liên quan, nguồn vốn để mua nhà ở, phương thức thanh toán tiền mua nhà ở, cơ quan ký hợp đồng mua bán nhà ở, tiến độ thực hiện dự án, cơ quan có trách nhiệm quản lý nhà ở sau khi mua, trách nhiệm của cơ quan có liên quan trong việc thực hiện dự án.

Giá mua nhà ở xã hội, nhà ở thương mại do người quyết định đầu tư quyết định trên cơ sở giá bán nhà ở của chủ đầu tư, tham khảo giá mua bán nhà ở trên thị trường và kết quả thẩm định giá của đơn vị có chức năng thẩm định giá tại thời điểm mua nhà ở.

(7) Đối tượng thuê nhà ở (*Điều 25 dự thảo Nghị định*)

- Đối tượng được thuê nhà ở xã hội do Quỹ đầu tư xây dựng, tạo lập bao gồm các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội quy định tại pháp luật về nhà ở.

- 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.

(8) Giá thuê, trình tự thuê nhà ở (*Điều 26 dự thảo Nghị định*)

- 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.

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

(9) Việc quản lý vận hành nhà ở (*Điều 27 dự thảo Nghị 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 ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Trường hợp thuê đơn vị quản lý vận hành nhà ở thì phải tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị để thực hiện quản lý vận hành theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

- Quỹ được tính chi phí quản lý vận hành nhà ở vào giá cho thuê nhà ở.

- Quỹ được quyết định việc sử dụng kinh phí thu được từ hoạt động kinh doanh phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do Quỹ trực tiếp đầu tư xây dựng hoặc tạo lập để hỗ trợ kinh phí bảo trì và công tác quản lý vận hành nhà ở.

(10) Ngoài ra, trên cơ sở kiến nghị của một số địa phương trong quá trình triển khai thực hiện Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội, Bộ Xây dựng đề xuất sửa đổi, bổ sung một số quy định tại Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ cụ thể như sau (*Điều 30 dự thảo Nghị định*):

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

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

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

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

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

V. VỀ TÍNH TƯƠNG THÍCH VỚI CÁC ĐIỀU ƯỚC QUỐC TẾ; BẢO ĐẢM YÊU CẦU VỀ QUỐC PHÒNG, AN NINH

1. Bộ Xây dựng đã rà soát các quy định của dự thảo Nghị định để đảm bảo tính tương thích với Điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên, bảo đảm

thực hiện quyền con người, quyền và nghĩa vụ cơ bản của công dân theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025.

2. Bộ Xây dựng đã rà soát các quy định của dự thảo Nghị định, đảm bảo yêu cầu về quốc phòng, an ninh.

VI. VỀ SỰ CẦN THIẾT, TÍNH HỢP LÝ CỦA THỦ TỤC HÀNH CHÍNH; VIỆC PHÂN QUYỀN, PHÂN CẤP; VIỆC BẢO ĐẢM BÌNH ĐẲNG GIỚI, CHÍNH SÁCH DÂN TỘC

1. Về sự cần thiết, tính hợp lý của thủ tục hành chính

Dự thảo Nghị định không phát sinh thủ tục hành chính mới.

2. Việc phân quyền, phân cấp

Dự thảo Nghị định đã phân quyền toàn bộ cho chính quyền địa phương trong việc thành lập quỹ nhà ở địa phương.

3. Việc bảo đảm bình đẳng giới, chính sách dân tộc

Dự thảo Nghị định được xây dựng trên quan điểm bình đẳng, không có sự phân biệt về giới cũng như chính sách dân tộc trong việc tiếp cận chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội cũng như tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội.

VII. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN THÔNG QUA

1. Dự kiến nguồn lực

(1) Về nguồn lực từ ngân sách nhà nước

Sau khi Nghị định được ban hành, Nhà nước cần đầu tư nguồn lực cho việc tổ chức thực hiện, cụ thể là nguồn ngân sách nhà nước cấp vốn điều lệ cho quỹ nhà ở quốc gia (bao gồm quỹ nhà ở trung ương và quỹ nhà ở địa phương).

Riêng đối với quy định về vốn điều lệ của quỹ nhà ở trung ương, dự thảo Nghị định quy định: *“Vốn điều lệ của quỹ nhà ở trung ương do ngân sách trung cấp lần đầu tối thiểu là 5.000 (năm nghìn) tỷ đồng ngay sau khi được thành lập và được nâng mức vốn điều lệ lên tối thiểu là 10.000 (mười nghìn) tỷ đồng trong 03 năm tiếp theo kể từ ngày được thành lập”*.

Bộ Xây dựng xin làm rõ về căn cứ đề xuất vốn điều lệ của quỹ nhà ở trung ương cụ thể như sau:

Tại Chỉ thị số 34-CT/TW ngày 24/5/2024 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới đã chỉ đạo: *“Huy động và sử dụng hiệu quả các nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội; ưu tiên bố trí nguồn vốn ngân sách nhà nước từ Trung ương và địa phương tương xứng, kịp thời để đảm bảo thực hiện các mục tiêu phát triển nhà ở xã hội; nghiên cứu hình thành quỹ phát triển nhà ở xã hội, hoặc mô hình định chế tài chính phù hợp để phát triển nhà ở xã hội dài hạn, bền vững; hoàn*

thành xây dựng ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp tại khu vực đô thị”; “Phát triển đa dạng loại hình nhà ở xã hội và cơ chế, chính sách mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà lưu trú, ký túc xá cho công nhân, người thu nhập thấp khu vực đô thị, học sinh, sinh viên, lực lượng vũ trang với giá phù hợp với khả năng chi trả của từng đối tượng thụ hưởng; tăng tỷ lệ nhà ở xã hội cho thuê; ...”.

Ngày 03/4/2023, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 338/QĐ-TTg phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”. Trong đó đặt mục tiêu phấn đấu đến năm 2030, trên địa bàn cả nước hoàn thành khoảng 1.062.200 căn nhà ở xã hội. Thực hiện Nghị quyết số 201/2025/QH15 việc hình thành quỹ nhà ở quốc gia với mục tiêu đầu tư xây dựng, tạo lập nhà ở xã hội để cho thuê, nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động thuê nên việc bố trí ngân sách để thực hiện mục tiêu này là cần thiết. Theo đó, chi phí bình quân để đầu tư xây dựng 01 căn hộ cho thuê, diện tích trung bình khoảng 60m² 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). 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.

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.

(2) Về nguồn nhân lực

Dự thảo Nghị định đã quy định mô hình hoạt động là doanh nghiệp do nhà nước nắm 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.

2. Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị định

Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị định bao gồm các nội dung được xác định như sau:

- Tuyên truyền, phổ biến: Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, các cơ quan địa phương trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện phổ biến Nghị định và các quy định liên quan; Bộ Xây dựng xây dựng nội dung thông tin, tuyên truyền phổ biến những yêu cầu, nội dung và các quy định của Nghị định kịp thời đến các cơ quan, tổ chức và người dân, giúp hiểu biết, nắm bắt pháp luật kịp thời để thực hiện.

- Kiểm tra, theo dõi thi hành Nghị định.

Trên đây là Tờ trình về ban hành Nghị định quy định chi tiết và biện pháp thi hành về quỹ nhà ở quốc gia, Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ xem xét, ban hành./.

Xin trình kèm: (1) Dự thảo Nghị định của Chính phủ; (2) Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của các bộ, ngành, địa phương, cơ quan liên quan; (3) Văn bản thẩm định của Bộ Tư pháp; (4) Báo cáo giải trình tiếp thu ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp./

BỘ TRƯỞNG

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu : VT, Cục QLN (2b).

Trần Hồng Minh