|  |  |
| --- | --- |
| **­­BỘ XÂY DỰNG** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /TTr-BXD  **Dự thảo** | *Hà Nội, ngày tháng năm 2025* |

**TỜ TRÌNH**

**Về ban hành Nghị định quy định 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 30/6/2025[[1]](#footnote-1) 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 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 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 quá, 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 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 …./7/2025, Bộ Xây dựng có văn bản số …/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 …./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 …./7/2025, Bộ Xây dựng có các văn bản số …./BXD-QLN và 4796/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 Điều 4 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm 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.

**2. Bố cục của dự thảo Nghị định**

Dự thảo Nghị định bao gồm 05 Chương, 35 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 - Quỹ nhà ở quốc gia, bao gồm 03 mục quy định các nội dung:

- Mục 1 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.

- Mục 2 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; náo cáo quyết toán.

- Mục 3 tiếp nhận, quản lý và sử dụng các khoản hỗ trợ đóng góp của tổ chức, cá nhân trong nước, ngoài nước, bao gồm 08 điều, quy định các nội dung: Phương thức tiếp nhận khoản hỗ trợ, đóng góp của các tổ chức, cá nhân; thẩm quyền phê duyệt và chuẩn bị văn bản, hồ sơ hỗ trợ, đóng góp của các tổ chức, cá nhân; nội dung của văn bản tiếp nhận hỗ trợ, đóng góp; thẩm định khoản hỗ trợ, đóng góp; ký kết việc tiếp nhận hỗ trợ, đóng góp; tiếp nhận hỗ trợ, đóng góp; điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung văn bản ký kết việc tiếp nhận hỗ trợ, đóng góp; sử dụng nguồn hỗ trợ, đóng góp.

(3) Chương III - Hoạt động đầu tư, tạo lập nhà ở để cho thuê, bao gồm 02 mục quy định các nội dung:

- Mục 1 đầu tư xây dựng, tạo lập nhà ở, bao gồm 02 điều, quy định các nội dung: Nguyên tắc đầu tư, tạo lập nhà ở; hình thức, thủ tục đầu tư của Quỹ.

- Mục 2 quản lý vận hành, cho thuê nhà ở, bao gồm 03 điều, quy định các nội dung: Đối tượng thuê nhà ở; giá thuê, trình tự thuê nhà ở; việc quản lý vận hành nhà ở.

(4) Chương IV - Giám sát và đánh giá hoạt động, bao gồm 02 điều quy định các nội dung: Giám sát hoạt động của quỹ; nội dung giám sát hoạt động của quỹ.

(5) Chương V - Điều khoản thi hành, bao gồm 03 điều quy định các nội dung: Trách nhiệm của các bộ, ngành, địa phương; trách nhiệm của Quỹ; hiệu lực và trách nhiệm thi hành.

**3. Nội dung cơ bản**

(1) Phạm vi điều chỉnh; đối tượng áp dụng *(Điều 1, Điều 2 dự thảo Nghị định)*

(2) Quỹ nhà ở quốc gia

*-* 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 *(Điều 3, Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 9 dự thảo Nghị định)*

- 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; náo cáo quyết toán *(Điều 10, Điều 11, Điều 12, Điều 13, Điều 14, Điều 15, Điều 16, Điều 17 dự thảo Nghị định)*

- Phương thức tiếp nhận khoản hỗ trợ, đóng góp của các tổ chức, cá nhân; thẩm quyền phê duyệt và chuẩn bị văn bản, hồ sơ hỗ trợ, đóng góp của các tổ chức, cá nhân; nội dung của văn bản tiếp nhận hỗ trợ, đóng góp; thẩm định khoản hỗ trợ, đóng góp; ký kết việc tiếp nhận hỗ trợ, đóng góp; tiếp nhận hỗ trợ, đóng góp; điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung văn bản ký kết việc tiếp nhận hỗ trợ, đóng góp; sử dụng nguồn hỗ trợ, đóng góp *(Điều 18, Điều 19, Điều 20, Điều 21, Điều 22, Điều 23, Điều 24, Điều 25 dự thảo Nghị định)*

(3) Hoạt động đầu tư, tạo lập nhà ở để cho thuê

- Nguyên tắc đầu tư, tạo lập nhà ở; hình thức, thủ tục đầu tư của Quỹ *(Điều 26, Điều 27 dự thảo Nghị định)*

- Đối tượng thuê nhà ở; giá thuê, trình tự thuê nhà ở; việc quản lý vận hành nhà ở *(Điều 28, Điều 29, Điều 30 dự thảo Nghị định)*

(4) Giám sát hoạt động của quỹ; nội dung giám sát hoạt động của quỹ *(Điều 31, Điều 32 dự thảo Nghị định)*

(5) Trách nhiệm của các bộ, ngành, địa phương; trách nhiệm của Quỹ; hiệu lực và trách nhiệm thi hành *(Điều 33, Điều 34, Điều 35 dự thảo Nghị định)*

**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 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

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.

**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 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./.*

|  |  |
| --- | --- |
| ***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). | **BỘ TRƯỞNG**  **Trần Hồng Minh** |

1. Theo giấy mời họp số 1220/VPCP-TH ngày 29/6/2025 của Văn phòng Chính phủ [↑](#footnote-ref-1)