TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trần Hồng Minh: Đề xuất thành lập Quỹ nhà ở quốc gia

13:57 20/05/2025

Sáng 20/5, tiếp tục chương trình Kỳ họp thứ 9, Quốc hội khóa XV, Quốc hội đã nghe Ủy viên Trung ương Đảng, Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trần Hồng Minh trình bày Tờ trình dự thảo Nghị quyết về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

Theo Bộ trưởng Bộ xây dựng Trần Hồng Minh, việc chăm lo giải quyết nhà ở cho người dân luôn được Đảng và Nhà nước ta quan tâm và xác định là nhiệm vụ trọng tâm trong phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; đặc biệt là việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội để giải quyết nhu cầu chỗ ở cho các đối tượng thu nhập thấp và công nhân tại các khu công nghiệp. Trong điều kiện nguồn lực Nhà nước còn hạn chế, việc tổ chức thực hiện các chính sách, pháp luật về phát triển nhà ở xã hội đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận, qua đó góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người dân nói chung, cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội nói riêng.



Bộ trưởng Xây dựng Trần Hồng Minh trình bày Tờ trình Dự thảo Nghị quyết thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội

Việc xây dựng Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội nhằm đẩy nhanh tiến độ, rút ngắn thời gian đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội; Tạo hành lang pháp lý đầy đủ, đồng bộ, thống nhất, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong xây dựng, phát triển nhà ở xã hội, đáp ứng yêu cầu phát triển nhanh hiện nay. Tạo cơ chế ưu đãi hơn nữa để thu hút các doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; 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 1 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.

Theo cơ quan soạn thảo, dự thảo Nghị quyết thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng tại Nghị quyết Đại hội lần thứ XIII của Đảng; Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/1/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn

đến năm 2045; Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 9/11/2022 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 và 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. Đảm bảo công khai, minh bạch trong triển khai đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội. Đẩy nhanh tiến độ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, hoàn thành mục tiêu đề án: "Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030".

Nhiều vướng mắc cần tháo gỡ để phát triển nhà ở xã hội

Tờ trình của Chính phủ cũng nêu rõ, mặc dù đạt được một số kết quả quan trọng như đã nêu trên, tuy nhiên việc phát triển nhà ở xã hội vẫn còn một số tồn tại, hạn chế. Việt Nam chưa có Quỹ nhà ở quốc gia hoặc mô hình định chế tài chính phù hợp để hỗ trợ nguồn lực tài chính cho các địa phương, doanh nghiệp triển khai các dự án nhà ở xã hội đảm bảo dài hạn, bền vững; Bên cạnh đó, Theo Bộ trưởng Trần Hồng Minh, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân không sử dụng vốn đầu tư công còn phức tạp, kéo dài; Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải thực hiện lần lượt các thủ tục quy hoạch; Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải thực hiện đầy đủ các thủ tục về chuẩn bị đầu tư, đầu tư, xây dựng nhà ở xã hội như dự án nhà ở thương mại; Quy trình thực hiện thủ tục thẩm định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội còn kéo dài; Doanh nghiệp, cơ quan hành chính nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập không được thuê nhà ở xã hội của các chủ đầu tư để cho cán bộ, công chức, viên chức và người lao động của mình để ở; Chưa có quy định để đa dạng hóa nguồn lực cho địa phương thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tạo quỹ đất phát triển nhà ở xã hội…

Do đó, trong Dự thảo, Chính phủ đề xuất cụ thể nhiều cơ chế chính sách để tạo hành lang pháp lý, cơ chế phát triển nhà ở xã hội. Đáng chú ý như, để có nguồn vốn dài hạn, bền vững cho phát triển nhà ở xã hội, cần thiết phải thành lập "Quỹ Nhà ở quốc gia" để thực hiện chức năng đầu tư xây dựng, tạo lập quỹ nhà ở xã hội, nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động thuê mua, thuê. Quỹ được hình thành từ nguồn ngân sách nhà nước cấp, tiếp nhận nguồn hỗ trợ tự nguyện, nguồn đóng góp của tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước, nguồn thu từ việc đóng 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 theo quy định của pháp luật về nhà ở, nguồn từ bán nhà ở thuộc tài sản công và các nguồn huy động hợp pháp khác.



Chủ nhiệm Ủy ban Pháp luật và Tư pháp Hoàng Thanh Tùng trình bày Báo cáo thẩm tra

Để đẩy nhanh tiến độ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, hoàn thành mục tiêu Đề án 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội, rút ngắn thời gian thực hiện các thủ tục hành chính, bảo đảm "nguyên tắc một việc chỉ do một cơ quan chủ trì chịu trách nhiệm", đề xuất thí điểm: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao chủ đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao chủ đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân sau khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thống nhất bằng văn bản danh mục dự án, vị trí khu đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; trình tự, thủ tục giao Chính phủ quy định chi tiết. Thời gian thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu đề xuất tại dự thảo Nghị quyết dự kiến tối đa 75 ngày, cắt giảm được khoảng 200 ngày, tương ứng khoảng 70% thời gian thực hiện so với quy định hiện hành.

Ngoài ra, nhằm rút ngắn thời gian triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đề xuất bỏ bước lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết; Đề xuất bỏ thủ tục thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi; Trường hợp công trình nhà ở xã hội thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đề xuất áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố thì được miễn giấy phép xây dựng. Việc lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng để thực hiện các gói thầu thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, công trình nhà ở xã hội bằng nguồn vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn, vốn của doanh nghiệp nhà nước và doanh nghiệp do doanh nghiệp nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ được thực hiện theo hình thức chỉ định thầu rút gọn theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Về nội dung, dự thảo Nghị quyết bao gồm 14 Điều: Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng và nguyên tắc áp dụng. Quỹ nhà ở quốc gia; Giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công không thông qua đấu thầu; Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; Thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; Xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội; Điều kiện về nhà ở để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; Thuê nhà ở xã hội của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, cơ quan hành chính nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập; Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tạo quỹ đất phát triển nhà ở xã hội. Điều khoản chuyển tiếp, tổ chức thực hiện và điều khoản thi hành.



Quốc hội nghe Tờ trình Dự thảo Nghị quyết thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội

Cũng theo Bộ trưởng Trần Hồng Minh, Dự thảo Nghị quyết không quy định các thủ tục hành chính mới. Dự thảo Nghị quyết đã phân quyền toàn bộ cho chính quyền địa phương, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trong việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Đồng thời để đảm bảo chặt chẽ, khả thi, thống nhất với Luật Tổ chức Chính phủ, Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025, dự thảo Nghị quyết đã có quy định về việc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an không được phân cấp, ủy quyền đối với nội dung về giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Dự thảo cũng 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.

Cần bổ sung chính sách, cơ chế phòng ngừa sơ hở, tiêu cực, bảo đảm chất lượng xây dựng nhà ở xã hội.

Trình bày báo cáo thẩm tra, Chủ nhiệm Ủy ban Pháp luật và Tư pháp (UBPLTP) Hoàng Thanh Tùng cho biết Ủy ban tán thành với sự cần thiết ban hành Nghị quyết. Tuy nhiên, dự thảo bổ sung 3 chính sách mới so với Kết luận của Bộ Chính trị, do đó, đề nghị Chính phủ báo cáo xin ý kiến chỉ đạo của cấp có thẩm quyền về nội dung này.

Bên cạnh đó, UBPLTP cho rằng, các chính sách được đề nghị trong dự thảo Nghị quyết đều là những chính sách mới, lớn, có tác động sâu rộng đến nguồn lực Nhà nước, quyền, nghĩa vụ của các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân, nhiều giải pháp đột phá rất thông thoáng, tuy cần thiết để đáp ứng yêu cầu thực tiễn, nhưng đồng thời cũng tiềm ẩn nguy cơ sơ hở, lạm dụng dẫn đến tham nhũng, tiêu cực, lãng phí. Thực hiện yêu cầu của Bộ Chính trị và Kết luận của UBTVQH, UBPLTP đề nghị dự thảo Nghị quyết cần bổ sung quy định giao Chính phủ có trách nhiệm xây dựng cơ chế phòng ngừa sơ hở, tiêu cực, tham nhũng, tránh việc trục lợi chính sách gây thất thoát, lãng phí nguồn lực, bảo đảm chất lượng xây dựng nhà ở xã hội (NOXH).

UBPLTP cũng tán thành việc thành lập Quỹ Nhà ở quốc gia với các lý do nêu tại Tờ trình của Chính phủ, tán thành việc xác định đây là quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách để bảo đảm rõ ràng về địa vị pháp lý, mô hình tổ chức của Quỹ.

Về nội dung của dự thảo Nghị quyết, UBPLTP tán thành với nhiều cơ chế, chính sách đặc thù của dự thảo Nghị quyết đã thể chế hóa chủ trương, đường lối của Đảng về phát triển NOXH; tạo hành lang pháp lý thông thoáng hơn để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, thu hút nhiều doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng NOXH; đồng thời, có cơ chế, chính sách ưu đãi về NOXH để góp phần nâng cao phúc lợi xã hội toàn dân, trong đó có cán bộ, công chức, viên chức, người lao động là đối tượng chịu sự tác động của việc sáp nhập các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Về chức năng, nhiệm vụ của Quỹ quy định tại khoản 3 Điều 4 , UBPLTP đề nghị nội dung sau: Quy định chức năng "đầu tư xây dựng" của Quỹ dẫn đến cách hiểu Quỹ sẽ trực tiếp làm chủ đầu tư xây dựng NOXH, nếu vậy, cần làm rõ Quỹ có đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và luật khác có liên quan hay không để có cơ sở tổ chức thực hiện. Bên cạnh đó, Quỹ Nhà ở quốc gia có chức năng tạo lập quỹ NOXH, UBPLTP đề nghị làm rõ vị trí pháp lý, mô hình tổ chức và chức năng, nhiệm vụ của quỹ NOXH; Phạm vi chức năng của Quỹ sẽ rất rộng vì đối tượng mà Quỹ hướng tới là toàn bộ người lao động trong xã hội, do đó, cần nghiên cứu xây dựng cơ chế tài chính của Quỹ phù hợp hơn, bảo đảm tăng cường xã hội hóa nguồn vốn phát triển NOXH theo 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 NOXH trong tình hình mới, đồng thời, thực hiện đúng Kết luận của UBTVQH về nội dung này.



Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trần Hồng Minh: Đề xuất thành lập Quỹ nhà ở quốc gia. Ảnh chỉ có tính chất minh họa, nguồn internet.

Về nội dung cụ thể của Điều 5 về việc giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng NOXH không thông qua đấu thầu, UBPLTP đề nghị: Quy định tại khoản 1 Điều 5 gây ra cách hiểu Điều này áp dụng với cả dự án đầu tư công (quyết định chủ trương đầu tư) và dự án không sử dụng vốn đầu tư công (chấp thuận chủ trương đầu tư). Tuy nhiên, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư và nội dung đánh giá chính sách về vấn đề này tại Tờ trình của Chính phủ chỉ gắn với các dự án đầu tư xây dựng NOXH không sử dụng vốn đầu tư công, do đó, UBPLTP đề nghị rà soát để quy định chính sách đặc thù tại Điều này phù hợp với nguồn vốn đầu tư;

Tên Điều 5, khoản 1 và khoản 3 Điều 5 quy định chung về NOXH, tuy nhiên, khoản 2 và khoản 4 Điều 5 lại quy định về 02 loại hình: NOXH và nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. UBPLTP đề nghị rà soát và chỉnh lý toàn bộ đối tượng về nhà ở áp dụng tại Điều này bảo đảm chính xác, thống nhất, minh bạch, chặt chẽ, tránh vướng mắc trong áp dụng pháp luật; Rà soát để quy định điều kiện giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng NOXH, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân đầy đủ, bao quát hơn; bổ sung làm rõ thêm các tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư để bảo đảm công bằng, chặt chẽ, khách quan.

Về nội dung liên quan đến việc Nhà nước hoàn trả tiền cho chủ đầu tư trong trường hợp chủ đầu tư có quyền sử dụng đất hoặc thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất, theo Chủ nhiệm Ủy ban Pháp luật và Tư pháp Hoàng Thanh Tùng, có nhiều ý kiến đề nghị cân nhắc thận trọng vì đây là nội dung có tác động lớn đến nguồn lực nhà nước nhưng chưa có đánh giá tác động chính sách kỹ lưỡng, chưa được báo cáo và có sự chấp thuận của cấp có thẩm quyền; Dự thảo Nghị quyết chưa xác định rõ thời điểm thực hiện việc hoàn trả nên có thể dẫn đến tùy nghi trong thực hiện, có nguy cơ gây ra sơ hở, thất thoát, tiêu cực. Bên cạnh đó, một số ý kiến đồng ý với chính sách tại khoản 2 và khoản 3 Điều 11 nhưng cần báo cáo, xin ý kiến cấp có thẩm quyền; đồng thời, cần quy định chặt chẽ thời điểm hoàn trả, có thể phải đến khi chủ đầu tư hoàn thành dự án, tránh trường hợp chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ dẫn đến mục tiêu xây dựng NOXH không đạt được, làm thất thoát nguồn lực mà Nhà nước đã hoàn trả.

PV/quochoi.vn