

Số: /BC-BĐT

Hải Phòng, ngày tháng 6 năm 2026

## **BÁO CÁO**

**Thẩm tra Tờ trình về việc ban hành Nghị quyết của HĐND thành phố thông qua việc bổ sung chức năng hoạt động và vốn điều lệ cho Quỹ Đầu tư phát triển thành phố để thực hiện nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương**  
(*Báo cáo tại kỳ họp thứ 2 HĐND thành phố khóa XVII*)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố

Thực hiện Kế hoạch số 07/KH-HĐND ngày 26/5/2026 của Thường trực HĐND thành phố về việc chuẩn bị kỳ họp thứ 2 (chuyên đề) HĐND thành phố khóa XVII, nhiệm kỳ 2026-2031; trên cơ sở Tờ trình số 121/TTr-UBND ngày 31/5/2026 của UBND thành phố về việc đề nghị ban hành Nghị quyết của HĐND thành phố thông qua việc bổ sung chức năng hoạt động và vốn điều lệ cho Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hải Phòng để thực hiện nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương, Ban Đô thị HĐND thành phố đã tổ chức Hội nghị thẩm tra vào ngày 05/6/2026.

Trên cơ sở hồ sơ và báo cáo của cơ quan được UBND thành phố giao nhiệm vụ, ý kiến của các sở, ngành, đơn vị liên quan và các thành viên Ban, Ban Đô thị HĐND thành phố báo cáo kết quả thẩm tra như sau:

### **1. Đề xuất của UBND thành phố**

UBND thành phố đề xuất HĐND thành phố xem xét thông qua việc bổ sung chức năng hoạt động và vốn điều lệ cho Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hải Phòng (sau đây gọi là Quỹ đầu tư) để thực hiện nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương; cụ thể:

(1) Bổ sung chức năng hoạt động của Quỹ đầu tư để thực hiện nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương:

- Nhiệm vụ quản lý nguồn vốn hoạt động của Quỹ nhà ở địa phương: Quỹ Đầu tư phát triển thành phố tiếp nhận, quản lý và giải ngân các nguồn vốn hình thành thành Quỹ nhà ở địa phương, gồm: (i) Vốn điều lệ được cấp, bổ sung từ nguồn chi đầu tư phát triển của ngân sách địa phương theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, đầu tư công; (ii) 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; (iii) 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; (iv) Vốn được trích 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; (v) Vốn bổ sung từ phân chênh lệch thu chi hợp pháp được giữ lại theo quy định của pháp luật.

- Nhiệm vụ tạo lập quỹ nhà ở để cho thuê: Quỹ đầu tư thực hiện các hình thức tạo lập nhà ở, nhà ở xã hội quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP, bao gồm: Tạo lập nhà ở, nhà ở xã hội thông qua hình thức mua của chủ đầu tư; đặt hàng, tiếp nhận, chuyển giao nhà ở, nhà ở xã hội của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ; tiếp nhận, chuyển giao nhà ở, nhà ở xã hội của tổ chức, cá nhân tự nguyện đóng góp để cho thuê.

Quỹ thực hiện các công việc nghiệp vụ gồm lập đề án mua, đặt hàng mua nhà trình cơ quan quản lý Quỹ và phương án tài chính; đàm phán, ký kết hợp đồng đặt hàng hoặc mua lại; thực hiện giải ngân thanh toán theo tiến độ hợp đồng; tiếp nhận nhà ở xã hội đã hoàn thành; bàn giao nhà ở cho đơn vị quản lý vận hành theo quy định.

(2) Phương án cấp bổ sung vốn điều lệ cho Quỹ đầu tư:

- Bổ sung vốn điều lệ cho Quỹ đầu tư với số tiền là 774 tỷ 639 triệu đồng từ nguồn ngân sách thành phố.

- Cấp bổ sung vốn lệ cho Quỹ đầu tư để thực hiện nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương theo các nguồn vốn đã nêu ở trên.

(3) Cơ chế hạch toán, kế toán: Quỹ đầu tư có trách nhiệm thực hiện hạch toán và theo dõi riêng nguồn vốn hoạt động của Quỹ nhà ở địa phương thông qua hệ thống tài khoản và sổ kế toán chi tiết. Việc sử dụng vốn yêu cầu: (i) Không sử dụng nguồn vốn của Quỹ nhà ở địa phương để thực hiện các nhiệm vụ khác của Quỹ đầu tư; (ii) Không sử dụng nguồn vốn của Quỹ đầu tư cho các hoạt động của Quỹ nhà ở địa phương.

Quỹ đầu tư thực hiện lập báo cáo tài chính riêng đối với hoạt động của Quỹ nhà ở địa phương; công khai thông tin tài chính theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về kế toán, đồng thời thực hiện nghiêm chế độ báo cáo theo quy định.

(4) Tổ chức bộ máy, nhân sự: Giữ nguyên cơ cấu tổ chức hiện hữu của Quỹ đầu tư. Để đáp ứng khối lượng công việc mới có tính chất đặc thù trong lĩnh vực phát triển nhà ở, căn cứ tình hình thực tiễn, hàng năm Quỹ đầu tư xây dựng kế hoạch lao động, nhân sự; trường hợp cần thiết, bổ sung nhân sự có chuyên môn phù hợp (về quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý bất động sản, tài chính - kế toán) cho bộ phận chuyên trách thực hiện nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương, Quỹ sẽ báo cáo Hội đồng quản lý Quỹ và thực hiện tuyển dụng theo quy định.

## **2. Ý kiến thẩm tra của Ban Đô thị**

## **2.1. Về cơ sở pháp lý, thẩm quyền**

### ***Về việc bổ sung chức năng hoạt động cho Quỹ đầu tư để thực hiện nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương***

Theo khoản 4 Điều 3 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP<sup>1</sup> quy định “UBND cấp tỉnh quyết định việc thành lập mới hoặc tổ chức lại hoặc giao quỹ tài chính hiện có do UBND cấp tỉnh quản lý nhưng phải đảm bảo hoạt động theo đúng quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Nghị định này, cụ thể như sau: ... c) Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao cho quỹ tài chính hiện có thực hiện mục tiêu của Quỹ nhà ở địa phương thì quỹ tiếp tục thực hiện theo mô hình hoạt động của quỹ và bổ sung mục tiêu, chức năng hoạt động của quỹ theo quy định tại Điều 5 của Nghị định này;

d) Quỹ quy định tại điểm b, điểm c khoản này chịu trách nhiệm về hoạt động của Quỹ nhà ở địa phương, không được sử dụng nguồn vốn hoạt động của quỹ để thực hiện nhiệm vụ khác với mục tiêu hoạt động của quỹ; thực hiện hạch toán và theo dõi riêng nguồn vốn hoạt động của quỹ.

Địa vị pháp lý, tư cách pháp nhân, cơ cấu tổ chức, chế độ tài chính và quản lý, sử dụng tài sản, chế độ báo cáo, kế toán đối với Quỹ nhà ở địa phương không phải là đơn vị sự nghiệp công lập thì được tiếp tục thực hiện theo mô hình hoạt động hiện tại của quỹ.”

Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 147/2020/NĐ-CP<sup>2</sup> quy định “Quỹ đầu tư phát triển địa phương là quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi tắt là UBND cấp tỉnh) thành lập, hoạt động không vì mục tiêu lợi nhuận, bảo toàn và phát triển vốn; thực hiện chức năng cho vay và đầu tư tại địa phương theo quy định tại Nghị định này. UBND cấp tỉnh thực hiện chức năng đại diện chủ sở hữu nhà nước đối với Quỹ.”

Theo khoản 2 Điều 48 Nghị định số 147/2020/NĐ-CP quy định trách nhiệm của HĐND cấp tỉnh “Quyết định phương thức tổ chức, điều hành của Quỹ đầu tư phát triển địa phương.”

### ***Về việc bổ sung vốn điều lệ cho Quỹ đầu tư để thực hiện nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương***

Ngày 04/11/2025, UBND thành phố ban hành Quyết định số 4423/QĐ-UBND về việc thành lập Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hải Phòng; theo đó, khoản 5 Điều 1 Quyết định quy định vốn điều lệ Quỹ là 1.280.092.799.722 đồng.

<sup>1</sup> Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ quy định chi tiết về Quỹ nhà ở quốc gia 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.

<sup>2</sup> Nghị định số 147/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của Quỹ đầu tư phát triển địa phương.

Tại Tờ trình số 121/TTr-UBND ngày 31/5/2026, UBND thành phố đề nghị cấp bổ sung 774,639 tỷ đồng để thay đổi mức vốn điều lệ của Quỹ đầu tư.

Theo điểm a Khoản 2 Điều 35 Nghị định số 147/2020/NĐ-CP quy định “*Trường hợp thay đổi mức vốn điều lệ ghi tại Quyết định thành lập, UBND cấp tỉnh báo cáo HĐND cấp tỉnh xem xét, quyết định, đảm bảo mức vốn tối thiểu theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định này.*”

Theo điểm g khoản 2 Điều 8 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP quy định “*UBND cấp tỉnh trình HĐND cùng cấp quyết định vốn điều lệ ban đầu, vốn điều lệ bổ sung cấp cho Quỹ nhà ở địa phương.*”

Theo khoản 3 Điều 48 Nghị định số 147/2020/NĐ-CP quy định trách nhiệm của HĐND cấp tỉnh “*Thông qua phương án cấp, bổ sung vốn điều lệ cho Quỹ đầu tư phát triển địa phương từ nguồn ngân sách cấp tỉnh.*”

Tổng hợp các căn cứ nêu trên, việc UBND thành phố trình HĐND thành phố thông qua việc bổ sung chức năng hoạt động và vốn điều lệ cho Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hải Phòng để thực hiện nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương là có cơ sở pháp lý và đúng thẩm quyền.

## **2.2. Về việc phù hợp chủ trương**

Thường trực Thành ủy tại Thông báo số 409-TB/TU ngày 05/6/2026 đã đồng ý chủ trương trình HĐND thành phố xem xét, quyết định về phương án bổ sung chức năng hoạt động và vốn điều lệ cho Quỹ Đầu tư phát triển thành phố để thực hiện nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương.

## **2.3. Ý kiến thẩm tra**

- Theo đề xuất hiện tại của UBND thành phố thực hiện tổ chức lại quỹ tài chính hiện có, căn cứ quy định tại điểm b khoản 4 Điều 3 Nghị định 302/2025/NĐ-CP thì quỹ hiện có thực hiện mục tiêu, chức năng hoạt động của Quỹ nhà ở địa phương theo quy định tại Điều 5.

Tại Điều 5 Nghị định 302/2025/NĐ-CP quy định các hình thức tạo lập nhà ở, nhà ở xã hội gồm:

“1. *Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, 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.*

2. *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 và pháp luật có liên quan để cho thuê.*

3. *Tạo lập nhà ở, nhà ở xã hội thông qua hình thức mua của chủ đầu tư; đặt hàng, tiếp nhận, chuyển giao nhà ở, nhà ở xã hội của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ; tiếp nhận nhà ở phục vụ tái định cư, tạm cư;*

*tiếp nhận, chuyển giao nhà ở, nhà ở xã hội của tổ chức, cá nhân tự nguyện đóng góp để cho thuê.*

*4. 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.”*

Tuy nhiên, đề xuất của UBND thành phố tại Tờ trình số 121/TTr-UBND chỉ nêu bổ sung chức năng cho Quỹ đầu tư chỉ để thực hiện nhiệm vụ tạo lập nhà ở theo quy định tại khoản 3 Điều 5 nhưng không có nhiệm vụ tiếp nhận nhà ở phục vụ tái định cư, tạm cư và không bao gồm các mục tiêu, chức năng khác quy định tại Điều 5. Đề nghị làm rõ việc không bổ sung đủ chức năng theo quy định?

- Đề nghị làm rõ việc tiếp nhận các nguồn vốn theo quy định có làm thay đổi mức vốn điều lệ của Quỹ Đầu tư phát triển thành phố không? Phương án thực hiện việc điều chỉnh mức vốn điều lệ do tiếp nhận các nguồn vốn này? Từ nay đến năm 2030 có tiếp tục thực hiện cấp bổ sung vốn điều lệ hay không, việc cấp bổ sung sẽ được thực hiện như thế nào? Việc quản lý, sử dụng nguồn vốn của quỹ được thực hiện ra sao?

### **3. Về việc tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm tra**

Trên cơ sở ý kiến thẩm tra của Ban Đô thị tại Thông báo số 31/TB-BĐT ngày 05/6/2026, Sở Xây dựng đã có Công văn số 6014/SXD-QLN ngày 05/6/2026 để tiếp thu, giải trình các ý kiến thẩm tra.

### **4. Kết luận, kiến nghị**

Ban Đô thị đã thẩm tra, báo cáo Thường trực HĐND thành phố nhất trí với đề xuất của UBND thành phố để trình HĐND thành phố xem xét, thông qua việc bổ sung chức năng hoạt động và vốn điều lệ cho Quỹ Đầu tư phát triển thành phố để thực hiện nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương.

Ban Đô thị kính trình HĐND thành phố xem xét, quyết định./.

#### **Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- TT HĐND TP;
- UBND TP;
- Ban Đô thị HĐND TP;
- Các đại biểu HĐND TP khóa XVII;
- Lưu: VT, TT, HSKH.

**TM. BAN ĐÔ THỊ  
TRƯỞNG BAN**

**Phạm Văn Khanh**